

PROAKTIV

Flott beliggende enebolig
over tre plan - oppusset i

2016 Dobbelgarasje, usjenerte
uteplasser og råflott fjordutsikt!



NEVERVEIEN 14





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Mohe

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

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 og flott familiebolig m/
solrik tomt, råfin utsikt og
dbl.garasje. Betydelig
oppusset i 2016. Hybel (ikke
godkjent)

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Neverveien 14, 3086
HOLMESTRAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 70, bnr. 45, i Holmestrand
kommune

Prisantydning: 6.790.000,-

Omkostninger: 189.000,-

Totalpris: 6.979.000,-

Kommunale avgifter: 34.080,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Soverom: 2

BRA: 287 m²

BRA-i: 226 m²

BRA-e: 61 m²

TBA: 57 m²

Garasje/Parkering: Parkering i
dobbelgarasje og på egen tomt.
Garasjen ble oppført i 2016 og har
uinnredet og uisolert loftsrom.
Garasjedelen er isolert. Lys er installert.
Elektrisk port.

Tomt: 779 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul E.

Byggeår: 1988

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
44	48	52	56
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
110			
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

NEVERVEIEN 14

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

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

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

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

Velkommen til en stor og fin enebolig beliggende i et attraktivt og barnevennlig nabolag på Kleiverud.

Boligen ligger fint til på feltet, og byr på glimrende solforhold og flott fjordutsikt. Det er kort og trygg gangavstand til Kleiverud skole og barnehage, og ca. 3,5 km til fjellheisen som tar deg videre ned til stasjonen og sentrum.

Boligen går over tre plan, og består av 1.etg med stue og kjøkken i åpen løsning, 2 soverom, og stor hall med tilliggende wc, vaskerom og bad. Innredet loft. I u.etg er det boder tilknyttet hoveddelen, samt hybel med egen inngang, entré, stue/kjøkken, bod, bad og soverom. Boligen ble oppgradert i 2016.

Flott opparbeidet og skjermet tomt på 779 m², med stor hage for lek og aktivitet, og solrik terrasse og balkong på til sammen 57 m². Dobbeltgarasje med loft.

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

Eiendommen i Neverveien 14 ligger i et attraktivt og barnevennlig område med flott utsikt over fjorden og et trygt, etablert bomiljø. Beliggenheten gir kort vei til Kleiverud barneskole, flere barnehager og gode rekreasjonsområder - perfekt for aktive familier. Nærhet til E18 gir enkel adkomst til omkringliggende bysentrum, samtidig som området byr på et godt utvalg av skoler fra barnetrinn til videregående. Dette gjør området særlig godt egnet for familier med barn i skolealder og bidrar til trygge og gode oppvekstvilkår.

Fra boligen er det kort vei til skoler i alle trinn, flere barnehager (nærmeste ligger kun 600-700 meter fra døren), buss og det er ca. 2,5 km til fjellheisen med videre adkomst til togstasjonen og alt av moderne servicetilbud.

Holmestrand sentrum er en idyll om sommeren med badestrand



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Solsikken Linje 45, 47	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	7 min 🚗 3.9 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	37 min 🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 29 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Toppen Post i butikk, PostNord	5 min 🚗 3.2 km
Meny Holmestrand	5 min 🚗

VARER/TJENESTER

🏠 Holmestrand Toppen	5 min 🚗
🏪 Apotek 1 Holmestrand	5 min 🚗

SPORT

⚽ Kleiverud Skole Ballspill	8 min 🚶 0.6 km
⚽ Hvitstein Stadion Ballspill, fotball, friidrett	7 min 🚗 4.2 km
🏊 Sporty24 Holmestrand Express	4 min 🚗
🏊 HT-Club	9 min 🚗



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 holder også kajakkklubben og dykkerklubben til.

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

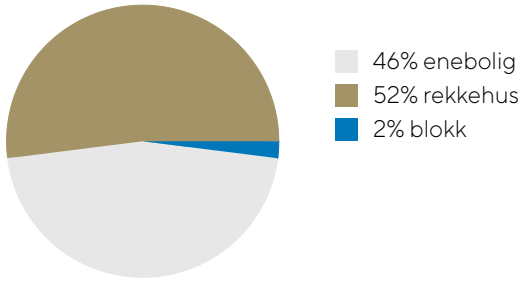
En kort kjøretur fra boligen finner man også en golfbane, ridesenter, svømmehall, fotball, håndball og en rekke turmuligheter i Botnemarka.
Det er også et meget aktivt miljø om vinteren med bla. hoppbakke, slalåmbakke og lysløype med topp preparerte langrennsløyper så fort det kommer snø.

Det er 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 50 minutter med tog til Oslo, 20 min. til Drammen og Tønsberg. Med bil har man enkel adkomst til E-18 og man bruker ca. 20 minutter til Drammen og Tønsberg og ca. 50 minutter til Oslo.

Skoler:
Kleiverud barneskole 1-7 trinn (ca. 700 meter).
Botne Skole 1-7 klasse.
Holmestrand Internasjonale Montessoriskole 1-7 klasse.
Gjøklep ungdomsskole 8-10 klasse.
Holmestrand videregående skole.

Barnehager:
Kleiverud barnehage (ca. 600 meter).

BOLIGMASSE



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

Bebyggelse
Barnevennlig boligområde hovedsakelig bestående av eneboliger.

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

Kleiverud skole (1-7 kl.) 158 elever, 6 klasser	8 min 0.6 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 35 klasser	8 min 4.9 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	8 min 4.6 km
Sande videregående skole 500 elever	26 min 20.3 km

BARNEHAGER

Kleiverud barnehage (1-5 år) 87 barn	5 min 0.5 km
Gaupås barnehage (1-5 år) 36 barn	18 min 1.6 km
Bmb barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 3.8 km

























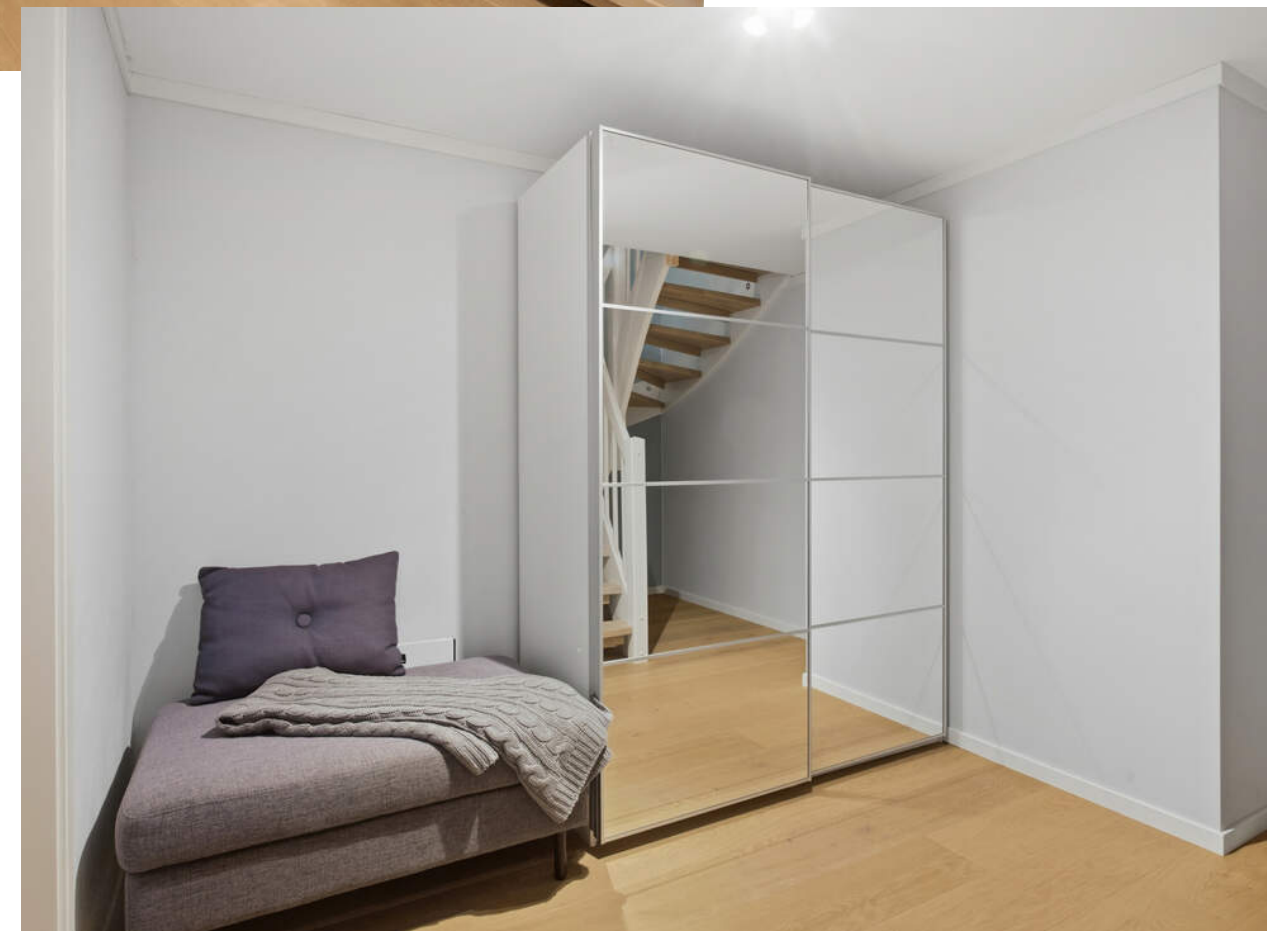


LOFT





UNDERETASJE





HYBEL (ikke godkjent)





PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Utvendig generelt:

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium. Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, 2010, 2015 og 2017. Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse ut fra stue på ca. 57 m².

Trapp opp til inngangspartiet, utført i plass-støpt betong.

Innvendig generelt:

Boligen ble gjennomgående renoverert i 2016. Det er parkett og fliser på gulv, samt malte plater på vegger og himling. Boligen er konstruert med støpt gulv på grunnen, mens øvrige etasjer har gulv bygget på bjelkelag.

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

Det er elementpipe i boligen, og det er montert ildsted i stue. Gulvet i boden består av furugulv, og veggene er utført med malte plater.

Boligen har malt tretrapp.

Det er malte 1-speils tredører innvendig.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Avløpsanlegget består hovedsakelig av plastrør. En betydelig del av avløpsrørene ble skiftet ut i 2016, mens hovedrørene i grunnen er fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller

vinduer. Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft. Det er installert to varmtvannstanker på ca. 200 liter hver i boligen – én for hoveddelen av boligen og én for hybeldelen. Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernet. Boligen er utstyrt med røykvarsler og pulverapparat.

Historikk:

2020 - Lagt opp strøm til spabad ute. Utført som

vennetjeneste av elektriker.

2017 - Lagt opp strøm i nybygd garasje. Utført som

vennetjeneste av elektriker.

2016 - Rehabiliter 2 bad og nytt toalettrom. Utført av Hof VVS, T. Pettersen, Strand Elektro.

2016 - Store deler av anlegget ble oppgradert i 2016. Nye sikringer og kabler i hovedetasjen, samt ny underfordeling i hybel i kjeller med komplett nytt anlegg i hybel. Utført av Strand Elektro.

2016 - Byttet til rør i rør system i hele huset, nytt opplegg for hybel, nye VVB i huset og hybel. Deler av avløp ble byttet ut. Utført av Hof VVS.

2016 - Bygget om kjeller fra tidligere barnehage til hybel (ikke omsøkt eller godkjent). Utført av Hof VVS, Tømrer Lars Finden, Murmester T. Pettersen, Strand VVS.

2015 - Installert ny peisovn.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

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

Ja. Lekkasje fra pipe, grunnet hull i pipebeslag for ca 7 år siden. Ble ordnet av Gjensidige Forsikring.

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

Ja. Ved et fryktelig uvær for 7 år siden, kom det noe vann på gulv i kjeller. Aldri skjedd før eller siden.

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

Ja. Ikke gravd ned, men tanken er installert i en utebod. Ikke tilkoblet huset lenger.

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

Ja. Sprekker i murpuss og deler av puss falt av på støptveranda. Ikke tegn til setningaskader. Arbeidet utført av faglært firma.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja. Ny peis 2015.

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

Ja. Noen få steder med noe gulvknirk.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 13.10.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på egen tomt.

Garasjen ble oppført i 2016 og har uinnredet og uisolert

loftsrom. Garasjedelen er isolert. Lys er installert. Elektrisk port.

Innhold

1.etasje: Hall m/trapp, stue/kjøkken, hall m/trapp 2, toalettrom, bad, vaskerom og 2 soverom.

Loft: Loftstue og soverom.

Kjeller: Hall m/trapp og 3 boder.

Kjeller hybel (ikke godkjent): Gang, "stue"/kjøkken, bad/vaskerom, rom benyttet som soverom, og bod.

Terrasse utenfor stue/kjøkken i 1.etg, på ca. 57 m².

Dobbelgarasje.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 226 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 61 kvm

- Totalt BRA: 287 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 57 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 113 m²

- BRA-i: 113 m²

- TBA: 57 m²

Loft:

- Totalt BRA: 36 m²

- BRA-i: 36 m²

På loftet er det ca. 17 m² ikke måverdig areal (ALH) grunnet for lav takhøyde. Totalt gulvareal på loftet er 53 m².

Kjeller – hoveddel:

- Totalt BRA: 39 m²

- BRA-i: 36 m²

- BRA-e: 14 m² (bod)

Kjeller – hybel (ikke godkjent):

- Totalt BRA: 38 m²

- BRA-i: 38 m²

Garasje:

- Totalt BRA: 47 m²

- BRA-e: 47 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1.etasje:

Hall:

Du ønskes velkommen inn til en stor og flott hall som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Ytterdøren har praktisk kodelås, og det er store glassfelt som gir naturlig lysinnslipp til rommet. Hallen har delvis flislagt gulv som tåler mye trafikk, hvitmalte overflater og downlightsbelysning. Det er god plass til oppbevaring i skyvedørgarderobe, samt plass til knaggrekker og skoskap. Boligen ble renoverert i 2016 og har god standard.

Toalettrom:

I tilknytning til hallen ligger et fint gjestettoalett med et lite servantskap og seil, samt veggmontert toalett. Rommet har lysmalte vegger og slitesterkt gulv. TG3 er gitt grunnet manglende ventilasjon.

Baderom:

Badet ligger fint plassert ved hallen, og ble lekkert pusset opp i 2016. Badet har lyse fliser på vegger og gulv, samt mosaikkfliser i dusjsonen. Fint innredet med servantskap og høyskap med uttrykk av lyst tre, med nedfelt servant og tilhørende speil med belysning. Videre har badet veggmontert wc og dusjhjørne med regnfallsdusj Det er varmekabler i gulvet, downlights i himlingen, og elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:

Videre inn i gangen ligger også et stort vaskerom som er svært etterlengtet for barnefamilier. Vaskerommet ble pusset opp i 2016 og har lyse overflater, flislagt gulv med varme, og vindu med luftemuligheter. Langs veggen er det montert vinklet innredning med god skap- og benkeplass, nedfelt oppvaskkum og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Praktisk løsning for oppheng av tøy.

Stue og kjøkken:

Boligens naturlige samlingspunkt er det store og luftige

allrommet med stue, spiseplass og kjøkken i åpen løsning. Den råfine utsikten er det første du ser når du kommer inn i rommet, og det er meget godt lysinnslipp fra flere sider. Det er også utgang til stor og solrik terrasse som blir en fin forlengelse av stuen. Sentralt i rommet er det lekker peisovn som nytes fra flere soner. Rommet har downlightsbelysning, lysmalte panelplater på veggene, og gjennomgående parkettgulv. På opprinnelige tegninger et det ett ekstra soverom i deler av stuen. Det er mulighet for å tilbakeføre arealet som soverom hvis ønskelig.

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket i bakkant av stuen, men har likevel åpen og sosial løsning. Her er det lys kjøkkeninnredning med god lagringsplass og benkeflate for matlagingen. Det er profilerte fronter og benkeplate i stein, utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kombinert dampovn/mikro, og kjø- og frysenskap. Over kokesonen er det kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Soverom: Det ligger to soverom i boligens første etasje. Begge soverommene er av god størrelse. Og har plass til seng, nattbord og skap. Ett av rommene har utgang til egen balkong.

Loft: Loftsetasjen har innredet rom som benyttet som stue, og ett rom som benyttes som soveplass. Loftet har parkettgulv, og malt panel på tak og vegger. Skråhimling og vinduer i hver ende. Det er ikke kjent om loftet er bruksendret og godkjent som rom for varig opphold. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Underetasje: Det er trapp fra hallen og ned til hoveddelens underetasje som består av innredet rom og bod med god lagringsplass.

Hybel (ikke godkjent): I deler av underetasjen er det etablert hybel med egen inngang, entré, stue/kjøkken, soverom, bad og innvendig bod. Hybelen er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen som rom for varig opphold. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Hybelen har inngang på siden av huset, med adkomst inn til egen entré med plass til å henge fra seg yttertøyet. Det er fliser på gulvet.

Videre inn ligger stue og kjøkken i åpen løsning. Her er det plass til å innrede sofagruppe og tv, samt et lite spisebord. Rommet har flislagt gulv og panelvegger og slett tak malt i lys farge. Fra stuen er det også tilgang til innvendig bod.

Det er etablert kjøkken langs én vegg, med profilerte dører og laminat benkeplate. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og mikrobølgeovn som alle er integrert i innredningen. Ventilator

med kullfilter.

I hybelen er det kombinert bad og vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Badet er ellers innredet med skuffeseksjon med nedfelt servant, speilskap med lagringsplass, gulvmontert toalett og dusjkabinett i hjørnet. Rommet har flislagt vegger og gulv, varmekabler i gulvet og elektrisk styrt vifte.

På soverommet er det plass til seng, nattbord og skap for oppbevaring.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger: Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik. Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik. Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2. Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik. TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG3: - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000 kr. - Dører - kjellerbod: Det er registrert fuktskade nederst på dørbladet, samt at døren subber mot karmen. Kostnadsestimat: Under 10 000 kr. - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det mangler rekkverk på trappen og på siden av området ved boblebadet (jacuzzi). Det er registrert løs puss på muroverflater, samt mindre riss og sprekker i puss og grunnmur. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000 kr. - Toalettrom: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet. Mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Kostnadsestimat: Under 10 000 kr. - Elektrisk anlegg: Det gis TG 3 for ufaglært arbeid på det elektriske anlegget i boligen. Alt arbeid på elektriske installasjoner skal utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det anbefales å gjennomføre en el-kontroll og utbedre eventuelle avvik for å sikre at anlegget oppfyller gjeldende krav. Kostnadsestimat: Under 10 000 kr. - Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank. Kostnadsestimat: Under 10 000 kr.

TG2 avvik som kan kreve tiltak: - Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekingen. - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert sprekker i deler av kledningen. - Takkonstruksjon/loft: Det er registrert fuktskjolder på undertaket ved pipe. Ifølge eier oppstod det en lekkasje rundt



pipen i 2015. Ved befaringen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i området. Skjoldene fremstår som eldre og uten tegn til aktiv lekkasje. - Vinduer: Vinduene har behov for vedlikehold, eventuelt utskifting. - Tak over inngangsparti til hybel: Taket over kjellerinngangen er underdimensjonert og mangler tett overgang mot vegg. Det bør forsterkes og tettes for å hindre vanninntrengning. - Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. - Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. - Rom under terreng: Det ble målt fuktighet 18,3 % i boden i kjeller. - Innvendige trapper: Håndløp som ikke er montert i trappeløpet, er observert lagret i boden i kjelleren. - Vaskerom - sluk, membran og tettesjikt: Overflatene på vaskerommet tilfredsstiller ikke kravene til membran eller fuktsikring på vegger i fuktutsatte soner i våtrom. - Vaskerom - ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. - Hybel - bad/vaskerom - overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. - Hybel - avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. - Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. - Grunnmur og fundament: Det er registrert løs puss på muroverflater, samt mindre riss og sprekker i puss og grunnmur. Det er registrert skade over dør til hybel i kjeller. - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i et område som ifølge NVE sitt aktsomhetskart er klassifisert som ras- og skredutsatt, med potensial for kvikkleireskred. - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Oppvarming

Det er installert varmepumpe og ildsted i stuen. På badene, vaskerommet, samt i hall og stue/kjøkken i hybeldelen er det elektriske varmekabler. Øvrige rom varmes opp med panelovner.

Energimerking

Energimerke E og oppvarmingskarakter GUL. Komplette energiattest fås ved henvendelse til megler.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

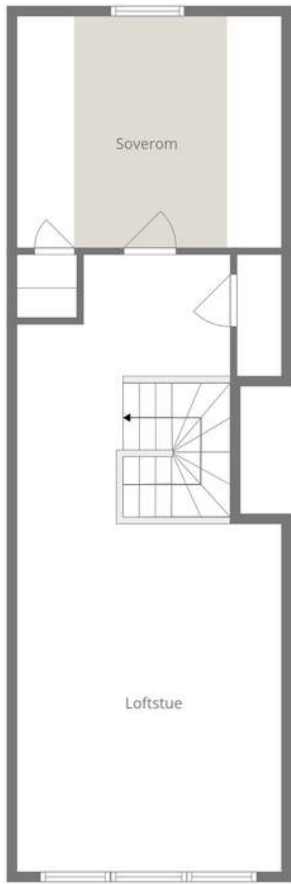
PLANTEGNINGER

1. ETASJE



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

LOFT



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

UNDERETASJE



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 779 kvm, Eierform: Eiet tomt

Eiet tomt, opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker. Belegningsstein og asfaltert gårdsplass. Parkering i egen gårdsplass og i dobbelgarasje.

Stor og flat tomt opparbeidet med hage som er skjermet med hekk på alle sider, og har god plass til lekestativ og trampoline til barna. Uteplassene vender mot øst og syd, og har gode solforhold fra tidlig morgen, for ikke å glemme fantastisk fjordutsikt.

Fra stuen i 1. etasje ligger en stor og fin terrasse med god plass til møblement og grill. Her kan du samle hele familien til middager ute på sommerstid. Lite innsyn også her. I tillegg til den store terrassen er det balkong utenfor hovedsoverommet.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 447 617 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 5 790 467 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 34 080 pr. år
Årsprognose for 2025. Inkluderer vann, avløp, renovasjon, brann/feiring og eiendomsskatt.

Faste løpende kostnader

Vann og avløp ca kr 18.522,- pr år.
Renovasjon ca kr. 5.812,-pr år. Renovasjon inkluderer tillegg for økt volum restavfall og leie av beholder til plastavfall.
Eiendomsskatt kr. 9.159,- pr år i 2025.
Brann og tilsynsrapport ca kr. 587,-
Strømforbruk pr år: 30.000 kwh
Forsikring (utvendig + innbo): ca kr 15.000,- pr. år
Internett: ca kr. 800,- pr. måned (Altibox) Flber
Tv-abonnement ca kr. 530,- pr måned (Altibox)
Velforening kr. 200,- pr år.

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 for eneboligen (slik den var på opprinnelige tegninger), datert 03.08.1988.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på boligen, som ikke stemmer med dagens bruk.
- Ett soverom i 1. etasje er i dag del av stuen.

Deler av kjelleren er tatt i bruk som hybel. Bruksendring fra

bod/disponible rom til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

Utleie

Det er etablert hybel i deler av kjelleren. Hybelen er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. 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: Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget den 14.03.24. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. Siste feiiebesøk ble gjennomført 14.03.2024.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1987/4627-2/27 Erklæring/avtale
26.08.1987
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

1987/4627-3/27 Elektriske kraftlinjer
26.08.1987
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger

m.m.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, iht. reguleringsplan for Ramberg - Kleivan (03.09.1987). I følge kommuneplanen er område avsatt til boligbebyggelse nåværende. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommen ligger i et område som ifølge NVE sitt aktsomhetskart er klassifisert som ras- og skredutsatt, med potensial for kvikkleireskred.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 70 Bnr. 45 i Holmestrand kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. 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

6 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
169 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 790 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

189 000,- (Omkostninger totalt)

6 979 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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

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

Tommy Henriksrud

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.

Samarbeidspartnere

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

Informasjon om meglerforetaket

Drammen & Lier Eiendomsmegling AS

Org.nr. 931 803 328

Ansvarlig megler: Stein Erik Lie

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,65% 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. 19.900,-. 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.



Tilstandsrapport

Enebolig
Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
HOLMESTRAND kommune
gnr. 70, bnr. 45

Markedsverdi
6 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 226 m²



Befaringsdato: 13.10.2025 Rapportdato: 25.10.2025 Oppdragsnr.: 20931-2106 Referansenummer: CD9934
Autorisert foretak: Pri Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tommy Kongsten



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.

Pritakst AS

Jeg er en takstingeniør med bakgrunn som murmester og har et tilleggsfagbrev i betong. Med over 30 års erfaring i det private boligmarkedet, har jeg vært teknisk ansvarlig for totalleveranse av næringsbygg og bistått kunder med oppføring av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Min omfattende erfaring strekker seg også til byggrådgivning, hvor jeg fokuserer på å tilby klare og forståelige råd for å sikre at kundene føler seg trygge og godt informerte gjennom hele byggeprosessen.



Rapportansvarlig



Tommy Kongsten
Uavhengig Takstingeniør
tommy@pritakst.no
481 33 333



Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



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 gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 4 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen ble opprinnelig oppført i 1988 og har senere fått hybel i kjeller med egen inngang. Hybelen ble innredet og etablert i 2016. Samme år ble det oppført et nytt inngangsparti som del av en utvendig påbygging.

Utvendig kledning består av det opprinnelige panelet fra byggeåret. Vinduer er fra ulike årganger – henholdsvis 1988, 2010, 2015 og 2017. Taket er tekket med takstein, og tekkingen, beslag og takrenner er fra byggeåret. Boligen har fortsatt den opprinnelige fuktsikringen og dreneringen rundt grunnmuren.

Innvendig er overflater hovedsakelig malt på vegger og himlinger. Kjøkken og bad ble etablert i 2016, og det elektriske anlegget er oppgradert.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium. Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, 2010, 2015 og 2017. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Boligen har en terrasse ut fra stue på ca. 57 m². Boligen har trapp opp til inngangspartiet, utført i plass-støpt betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen ble gjennomgående renover i 2016. Det er parkett og fliser på gulv, samt malte plater på vegger og himling. De fleste overflater fremstår som nye eller fra renoveringstidspunktet i 2016, med unntak av to boder i kjeller og loftsetasjen, hvor overflatene har eldre utførelse og normal bruksslitasje. Boligen er konstruert med støpt gulv på grunnen, mens øvrige etasjer har gulv bygget på bjelkelag.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stuen ble det registrert en høydeforskjell på 8 mm, mens i stue i hybel i kjeller ble registrert en høydeforskjell på 14 mm. Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik også i øvrige rom som ikke er kontrollert i denne målingen.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er elementpipe i boligen, og det er montert ildsted i stue. Gulvet i boden består av furugulv, og veggene er utført med malte

plater. Det er foretatt hulltaking for kontroll av konstruksjonen, hvor det ble registrert avvik med målt fuktighet på 18,3 %. Dette indikerer forhøyet fuktnivå i konstruksjonen. Boligen har malt tretrapp. Det er malte 1-speils tredører i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bolig: Vaskerom
Vaskerommet er bygget etter tekniske forskrifter TEK10, med faktura som dokumentasjon. Det er malte plater på vegg og innvendig tak. Støpt, flislagt gulv med varme, gulv har fall til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Sluk er fra byggeår. Det er montert benk med skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i våtsonen, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av vaskerommet.

Bolig: Bad
Badet er bygget etter tekniske forskrifter TEK10, med faktura som dokumentasjon. Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak. Støpt flislagt gulv med elektriske varmekabler; gulvet er til dels flatt på utsiden av en nedsenket dusjnisje.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er ikke synlig tettesjikt ved terskel. Praktisk innredning med enkel vask, dusj med glassdører og veggmontert toalett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

Hybel: Bad/vaskerom
Badet er bygget etter tekniske forskrifter TEK10, med faktura som dokumentasjon. Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak. Støpt, flislagt gulv med varme, gulv har fall til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er ikke synlig tettesjikt ved terskel. Praktisk innredning med enkel vask, dusjkabinett, standard toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Bolig: Kjøkkeninnredning med speildører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kombi damp/mikrobølgeovn og stein benkeplate.

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 5 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Hybel: Kjøkkeninnredning med slette dører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og laminat benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM
Det er enkel vask, vegghengt toalett, fliser på gulv og malte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsanlegget består hovedsakelig av plastrør. En betydelig del av avløpsrørene ble skiftet ut i 2016, mens hovedrørene i grunnen er fra byggeåret.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer. Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft.
TG er satt basert på synlige avvik, da takstmann ikke har tilstrekkelig kompetanse.
Det er installert to varmtvannstanker på ca. 200 liter hver i boligen – én for hoveddelen av boligen og én for hybeldelen.
Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn.
Det er synlig knotteplast/fuksikring utvendig på grunnmur.
Grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomten er forholdsvis flat.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank i stål i kjeller. Oljetank er fra byggeår.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	287 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	240 m²
Totalpris	6 850 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 400 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Ifølge eier er hybelen i kjelleren ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Hvorvidt tiltaket er søknads- eller meldepliktig, er ikke vurdert i denne rapporten. Det må avklares med kommunen for å bringe tiltaket i samsvar med gjeldende plan - og bygningslovgivning.

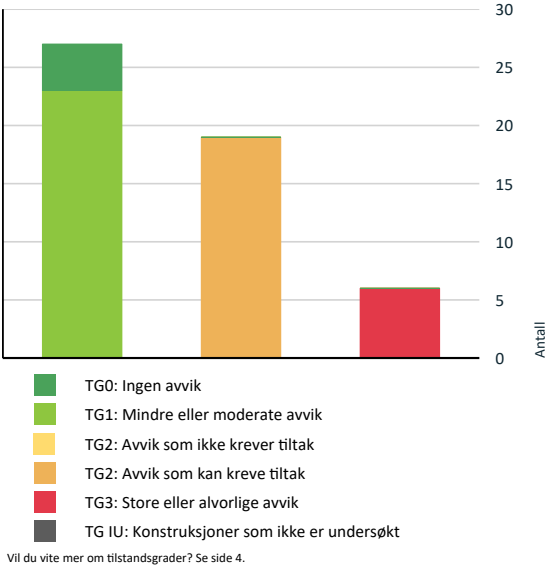
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

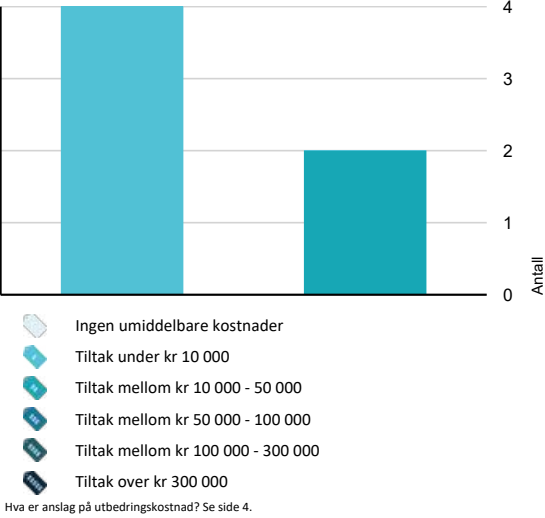
Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bildene som vises under avvik er ment som eksempler og viser representative forhold. Omfanget kan være større enn det som fremgår av bildene, og kan omfatte flere bygningsdeler, som for eksempel flere vinduer eller større områder.
Registreringene er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep, og skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
103 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører - kjellerbod	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
103 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Tak over inngangsparti til hybel	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > Kjeller hybel > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > Kjeller hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1988

Kommentar

Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Bolig, bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Nytt inngangsparti og ny terrasse.
2016	Modernisering	Store deler av boligen er renover, med unntak av bodene og loftsetasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert avflassing og rust på beslagsføringen, samt svette i skjøter på takrenner. Det er også observert frostsprengning i enkelte nedløp. Det er utført midlertidige tettinger på beslaget rundt pipen. Utførelsen fremstår som en midlertidig løsning for å hindre vanninntrengning, og bør ikke anses som en varig eller forskriftsmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

Overflatene bør rengjøres, rustbehandles og overmales for å hindre videre nedbrytning. Dersom beslagene er vesentlig skadet, anbefales utskifting. Midlertidige tettinger kan miste effekt over tid, noe som kan føre til vanninntrengning i takkonstruksjonen. Dette kan gi opphav til fuktskader, råte og nedsatt levetid på taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert sprekker i deler av kledningen. Skadene kan skyldes bevegelser i treverket, uttørking, alder eller mangelfull vedlikehold og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom tiltak ikke utføres, kan fukt trenge inn bak kledningen og føre til råte, misfarging og forringelse av underliggende konstruksjoner. Dette kan på sikt medføre økte utbedringskostnader og redusert levetid for fasaden. Det bør iverksettes tiltak for bedre lufting av kledningen. Manglende lufting over lengre tid kan redusere kledningens levetid og vil også kreve hyppigere vedlikehold.



Det er registrert sprekker i deler av kledningen. Skadene kan skyldes bevegelser i treverket, uttørking, alder eller mangelfull vedlikehold og overflatebehandling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er dermed ikke mulig å foreta en vurdering utover konstruksjonens alder og visuelle observasjoner fra underliggende etasje. Det er registrert fuktskjolder på undertaket ved pipe. Ifølge eier oppstod det en lekkasje rundt pipen i 2015. Ved befaringen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i området. Skjoldene fremstår som eldre og uten tegn til aktiv lekkasje.

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 10 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør installeres inspeksjonsmuligheter via luker i taket eller i gavlen for å ivareta byggets tilstand. Det kan ikke utelukkes at det vil være nødvendig å utføre tiltak. Det anbefales å overvåke området jevnlig og kontrollere at tekkingen rundt pipen er tett og i god stand. Eventuelle skader eller utettheter i overgangene bør utbedres av fagkyndig taktekker.



Det er registrert fuktskjolder på undertak ved pipe.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, 2010, 2015 og 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene har behov for vedlikehold, eventuelt utskifting, for å lukke det påpekte avviket. Vedlikehold eller utbedring av de aktuelle forholdene er nødvendig for å sikre tilfredsstillende funksjon og for å hindre videre forringelse av bygningsdelen. Det anbefales å innhente vurdering fra kvalifisert fagperson for å avklare omfang og valg av hensiktsmessige tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende vedlikehold eller utbedring kan føre til redusert energieffektivitet, trekk, fuktinntrengning og videre forringelse av vinduene, noe som på sikt kan medføre behov for full utskifting og økte kostnader.

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 11 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport



Vinduer/karmer/listver har noe værslitasje og sprekker i treverket.



Vinduer/karmer har noe værslitasje og sprekker i treverket.



Vannbrett er støpt opp på vinduet. Vannbrettet skal avsluttes under vindu med fall ut. Vinduet kan tillate vanninntrengning under regn eller snøfall, noe som kan føre til fuktproblemer og skader på vegger eller gulv.



Vannbrett er støpt opp på vinduet. Vannbrettet skal avsluttes under vindu med fall ut. Vinduet kan tillate vanninntrengning under regn eller snøfall, noe som kan føre til fuktproblemer og skader på vegger eller gulv.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dører - kjellerbod

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskade nederst på dørrbladet, samt at døren subber mot karmen. Skaden tyder på fuktpåvirkning over tid, og det kan forekomme redusert funksjon og tetthet i døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport



Det er registrert fuktskade nederst på dørrbladet, samt at døren subber mot karmen. Skaden tyder på fuktpåvirkning over tid, og det kan forekomme redusert funksjon og tetthet i døren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse ut fra stue på ca. 57 m².

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løs puss på muroverflater, samt mindre riss og sprekker i puss og grunnmur. Skadene tyder på bevegelser i underlaget eller på normal aldring og påvirkning fra vær og fukt. Det mangler rekkverk på trappen og på siden av området ved boblebadet (jacuzzi). Dette innebærer manglende fallsikring både i trappeløpet og ved nivåforskjellen rundt jacuzzi.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg og føre til ytterligere avskalling, fuktopptak og frostskaer i murverket. Over tid kan dette gi redusert styrke og forkortet levetid for grunnmur og pussede flater. Det bør monteres solide og forskriftsmessige rekkverk på begge steder for å ivareta sikkerhet og oppfylle krav i byggtknisk forskrift (TEK17 §12-17). Uten rekkverk foreligger det økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Dette kan medføre personskader og at bygget ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport



Det er registrert løs puss på muroverflater, samt mindre riss og sprekker i puss og grunnmur. Skadene tyder på bevegelser i underlaget eller på normal aldring og påvirkning fra vær og fukt.



Det er registrert løs puss på muroverflater, samt mindre riss og sprekker i puss og grunnmur. Skadene tyder på bevegelser i underlaget eller på normal aldring og påvirkning fra vær og fukt.



Det mangler rekkverk på trappen og på siden av området ved boblebadet (jacuzzi). Dette innebærer manglende fallsikring både i trappeløpet og ved nivåforskjellen rundt jacuzzi.

TG 1 Utvendige trapper

Boligen har trapp opp til inngangspartiet, utført i plass-støpt betong.

TG 2 Tak over inngangsparti til hybel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket over inngangspartiet til hybelen i kjelleren fremstår som underdimensjonert. Overgangen mellom tak og vegg er ikke tett, og konstruksjonen gir risiko for vanninntrengning. Ved nedbør vil vann kunne trenge inn og renne ned mot trappeløpet foran inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taket over kjellerinngangen er underdimensjonert og mangler tett overgang mot vegg. Det bør forsterkes og tettes for å hindre vanninntrengning.

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport



Taket over inngangspartiet til hybelen i kjelleren fremstår som underdimensjonert. Overgangen mellom tak og vegg er ikke tett, og konstruksjonen gir risiko for vanninntrengning. Ved nedbør vil vann kunne trenge inn og renne ned mot trappeløpet foran inngangsdøren.



Taket over inngangspartiet til hybelen i kjelleren fremstår som underdimensjonert. Overgangen mellom tak og vegg er ikke tett, og konstruksjonen gir risiko for vanninntrengning. Ved nedbør vil vann kunne trenge inn og renne ned mot trappeløpet foran inngangsdøren.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Boligen ble gjennomgående renover i 2016. Det er parkett og fliser på gulv, samt malte plater på vegger og himling.

De fleste overflater fremstår som nye eller fra renoveringstidspunktet i 2016, med unntak av to boder i kjeller og loftsetasjen, hvor overflatene har eldre utførelse og normal bruksslitasje.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er konstruert med støpt gulv på grunnen, mens øvrige etasjer har gulv bygget på bjelkelag.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stuen ble det registrert en høydeforskjell på 8 mm, mens i stue i hybel i kjeller ble registrert en høydeforskjell på 14 mm. Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik også i øvrige rom som ikke er kontrollert i denne målingen.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger i et område med moderate til lave verdier av radon, noe som er NGUs laveste aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Sporfilm for måling av radonverdier kan bestilles her: <https://radongruppen.no/produkter/radonmaling/sporfilmer>
Måling av radon gjøres i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april (bør helst være frost i bakken).

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport



Utklipp fra NGU sine nettsider.

TO 2 Pipe og ildsted

Det er elementpipe i boligen, og det er montert ildsted i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak basert på synlige avvik, og siden anlegget fungerer i dag. Men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i boden består av furugulv, og veggene er utført med malte plater. Det er foretatt hulltaking for kontroll av konstruksjonen, hvor det ble registrert avvik med målt fuktighet på 18,3 %. Dette indikerer forhøyet fuktnivå i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet i boden består av furugulv, og veggene er utført med malte plater. Det er foretatt hulltaking for kontroll av konstruksjonen, hvor det ble registrert avvik med målt fuktighet på 18,3 %. Dette indikerer et forhøyet fuktnivå i konstruksjonen.

Konstruksjonen er oppført med plast-/dampspærre mot yttervegg under terreng. Utførelsen er ikke i henhold til anbefalte byggtekniske prinsipper, da slike konstruksjoner normalt skal bygges uten plast- eller dampspærre på innsiden av grunnmur. Det ble ikke registrert synlige tegn til skade ved befaringen.

Konstruksjoner under terreng som er oppført med fuktfølsomme materialer på innsiden, som platekledning og stenderverk av tre, anses som risikokonstruksjoner. Slike løsninger har erfaringsmessig høyere forekomst av fuktskader enn grunnmurer uten innvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået i konstruksjonen og sikre god ventilasjon i rommet. Ved tegn til økende fukt eller misfarging bør området åpnes for nærmere kontroll. Dersom det avdekkes vedvarende fukt, bør veggoppbygningen endres til en løsning uten plast-/dampspærre og med fuktsikre materialer.

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 16 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport



Fuktsøk er foretatt i luke i vegg på hybel, uten å påvise unormale forhold.

TO 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløp som ikke er montert i trappeløpet, er observert lagret i boden i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Håndløp som ikke er montert i trappeløpet, er observert lagret i boden i kjelleren.

TO 1 Innvendige dører

Det er malte 1-speils tredører i boligen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er bygget etter tekniske forskrifter TEK10, med faktura som dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 17 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

Det er malte plater på vegg og innvendig tak.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Støpt, flislagt gulv med varme, gulv har fall til sluk.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Sluk er fra byggeår.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vaskerommet har våtsone rundt vask, hvor veggene kun består av malte gipsplater. Dette innebærer at veggflatene ikke tåler direkte vannpåvirkning i dette området. Utførelsen er relativt vanlig på vaskerom, men tilfredsstiller ikke kravene til membran eller fuktsikring på vegger i fuktutsatte soner i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger kan tapetseres og males med et system fra Jotun, som også tilfredsstiller kravet til tetthet rundt vasken. Alternativt kan det også monteres en sprutplate som tåler vann. Dette kan vurderes med hensyn til bruken av vaskekarret.



Sluk med synlig slukmansjett og klemring.



Vaskerommet har våtsone rundt vask, hvor veggene kun består av malte gipsplater. Dette innebærer at veggflatene ikke tåler direkte vannpåvirkning i dette området. Utførelsen er relativt vanlig på vaskerom, men tilfredsstiller ikke kravene til membran eller fuktsikring på vegger i fuktutsatte soner i våtrom.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert benk med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 18 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i våtsonen, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av vaskerommet.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget etter tekniske forskrifter TEK10, med faktura som dokumentasjon.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Støpt flislagt gulv med elektriske varmekabler; gulvet er til dels flatt på utsiden av en nedsenket dusjnisse.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er ikke synlig tettesjikt ved terskel.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 19 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport



Sluk med synlig slukmansjett og klemring.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Praktisk innredning med enkel vask, dusj med glassdører og veggmontert toalett.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er bygget etter tekniske forskrifter TEK10, med faktura som dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 20 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Støpt, flislagt gulv med varme, gulv har fall til sluk.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Fall på gulv tilfredsstiller ikke anbefalt 1:100 fall, men badet fungerer da det dusjes i et tett dusjkabinett der bruksvann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er ikke synlig tettesjikt ved terskel.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Sluk med synlig slukmansjett og klemring.

KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Praktisk innredning med enkel vask, dusjkabinett, standard toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 21 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med speildører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kombi damp/mikrobølgeovn og stein benkeplate.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER HYBEL > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette dører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og laminat benkeplate.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER HYBEL > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 3 Overflater og konstruksjon

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 22 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

Det er enkel vask, vegghengt toalett, fliser på gulv og malte vegger og tak.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget består hovedsakelig av plastrør. En betydelig del av avløpsrørene ble skiftet ut i 2016, mens hovedrørene i grunnen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft.

TG er satt basert på synlige avvik, da taksmann ikke har tilstrekkelig kompetanse.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1 TG 1 Varmtvannstank

Det er installert to varmtvannstanker på ca. 200 liter hver i boligen – én for hoveddelen av boligen og én for hybeldelen.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1 TG 3 Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 23 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988 Deler av boligen fikk nytt elektrisk anlegg i 2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Opplegg til spa bad er gjort som en vennetjeneste av elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæringer, men takstmannen har ikke tilstrekkelig kunnskap til å fastslå om de dekker alle elektriske arbeider utført etter 1999.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det gis TG 3 for ufaglært arbeid på det elektriske anlegget i boligen. Alt arbeid på elektriske installasjoner skal utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det anbefales å gjennomføre en el-kontroll og utbedre eventuelle avvik for å sikre at anlegget oppfyller gjeldende krav.

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 24 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid på deler av det elektriske anlegget er oppbrukt, noe som medfører økt risiko for feil eller brudd. Det kan blant annet oppstå svikt i isolasjonen på kabler, brudd i sprø ledninger eller andre komponenter som følge av elde og slitasje over tid. Regelmessig tilsyn og vedlikehold anbefales.

Kostnadsestimatet gjelder kun for el-kontrollen, ettersom takstmannen ikke har tilstrekkelig kompetanse på det elektriske anlegget. Det må påregnes påkostninger etter gjennomført el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig knotteplast/fuktsikring utvendig på grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert løs puss på muoverflater, samt mindre riss og sprekker i puss og grunnmur. Skadene tyder på bevegelser i underlaget eller på normal aldring og påvirkning fra vær og fukt.

Det er registrert skade over dør til hybel i kjeller.

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 25 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg og føre til ytterligere avskalling, fuktopptak og frostska-der i murverket. Over tid kan dette gi redusert styrke og forkortet levetid for grunnmur og pussede flater.



Det er registrert skade over dør til hybel i kjeller.



Det er registrert små riss og sprekker i puss/grunnmuren.

Terrengforhold

Tomten er forholdsvis flat.

Vurdering av avvik:

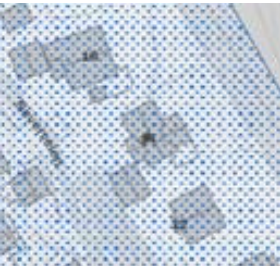
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et område som ifølge NVE sitt aktsomhetskart er klassifisert som ras- og skredutsatt, med potensial for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er ikke behov for utbedring per i dag, men eiendommen ligger innenfor et område markert i NVE sine aktsomhetskart for kvikkleire/skredfare. Dette innebærer at det kan foreligge risiko for jordskred, og at det ved fremtidige tiltak – som tilbygg, terrenginngrep eller oppføring av nye bygg – kan stilles krav til geoteknisk vurdering og dokumentasjon av grunnforholdene.



Utklipp fra NVE Aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 26 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapport

Det er oljetank i stål i kjeller. Oljetank er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Oljetanken er plassert i en utvendig bod i kjeller. Tanken har smal utforming og kan enkelt bæres ut gjennom utgangsdøren ved eventuell fjerning.

Konsekvens/tiltak

- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Påfylling til tank.

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 27 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2016

Kommentar

Hentet fra Eiendomsverdi. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Tilstanden og vedlikeholdet av bygget er ikke vurdert.

Beskrivelse

Garasjen er oppført i 2016 og har saltak tekkt med takstein og takrenner langs gesimsene. Veggene har liggende kledning og står på en betongkant. Bygget har en stor leddport på fremsiden samt en enkel inngangsdør på langsiden, i tillegg til flere vinduer som gir naturlig lys innvendig.

Innvendig har garasjen støpt gulv, glatte vegger og et nedforet himlingsdekke med innfelte spotter. Det er montert elektrisk portåpner, og det finnes et uinnredet loftsrom med adkomst via luke i himlingen. Loftsetasjen er uisolert, mens resten av bygget er delvis isolert.

Det elektriske anlegget er utført av en elektriker som en vennetjeneste uten dokumentasjon. Det anbefales å få gjennomført en elkontroll av hele anlegget i garasjen, da avvik kan forekomme.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

240 m²/226 m²

Enebolig: Loftstue, 4 Soverom, 2 Stue/kjøkken, 3 Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, Bad, 4 Bod, Gang, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 850 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 28 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 850 000

Konklusjon markedsverdi

6 850 000

Markedsvurdering

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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Neverveien 7 ,3086 HOLMESTRAND 159 m ² 1988 3 sov	17-10-2022	6 600 000	6 600 000		6 600 000	41 509
2 Bjerkelia terrasse 25 ,3086 HOLMESTRAND 145 m ² 1999 3 sov	22-01-2023	5 790 000	5 550 000		5 550 000	38 276
3 Neverveien 10 ,3086 HOLMESTRAND 157 m ² 1988 5 sov	17-07-2025	5 900 000	5 600 000		5 600 000	35 669
4 Tulipankroken 3 ,3086 HOLMESTRAND 190 m ² 2011 5 sov	08-09-2025	6 590 000	6 690 000		6 690 000	35 211
5 Bjerkeliveien 28 ,3086 HOLMESTRAND 228 m ² 2008 4 sov	02-06-2022	6 990 000	6 990 000		6 990 000	30 658
6 Snøklkkeveien 28 ,3086 HOLMESTRAND 210 m ² 2006 4 sov	29-09-2024	6 250 000	6 030 000		6 030 000	28 714
7 Snøklkkeveien 12 ,3086 HOLMESTRAND 270 m ² 2003 6 sov	14-12-2023	7 990 000	7 500 000		7 500 000	27 778

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.

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 29 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	28 000
Forsikring (stipulert)	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader ca. 80-150 pr.m2	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	58 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 890 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 000 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	470 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	380 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 380 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomtverdi	Kr.	1 500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 500 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 400 000

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

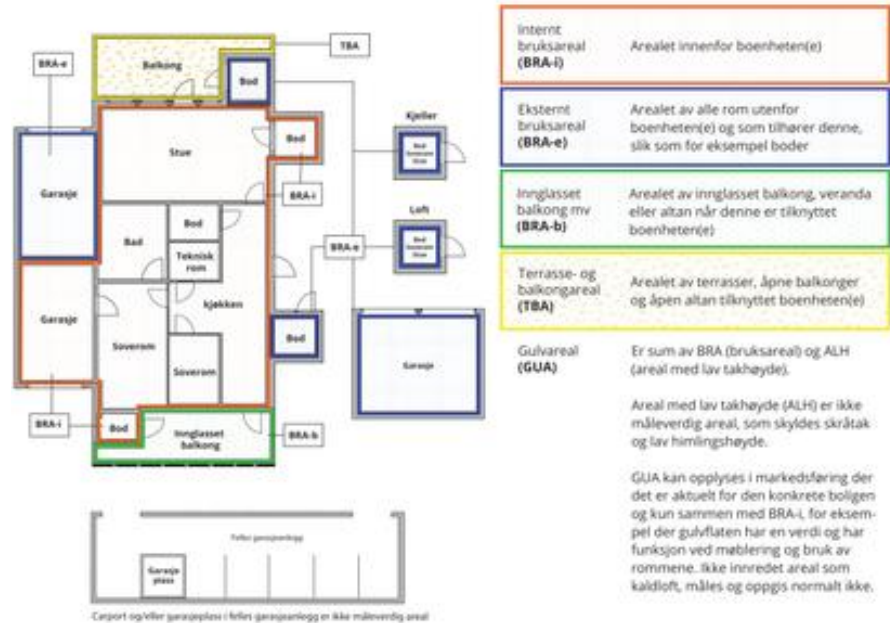
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



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)				
Loftetasje	36			36		17	53
1. etasje	113			113	57		113
Kjeller	39	14		53			53
Kjeller hybel	38			38			38
SUM	226	14			57	17	257
SUM BRA	240						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Loftstue, soverom		
1. etasje	Stue/kjøkken, hall m/trapp, soverom, soverom 2, hall m/trapp 2, toalettrom, vaskerom, bad		
Kjeller	Hall m/trapp, bod, bod 2	Bod 3	
Kjeller hybel	Stue/kjøkken, gang, soverom, bad/vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ifølge eier er hybelen i kjelleren ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Hvorvidt tiltaket er søknads- eller meldepliktig, er ikke vurdert i denne rapporten. Det må avklares med kommunen for å bringe tiltaket i samsvar med gjeldende plan- og bygningslovgivning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: På innredet soverom i kjeller er vinduets dagslysflate under 10 % av rommets gulvflate.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 32 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	193	33
Garasje	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Tommy Kongsten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	70	45		0	779.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Neverveien 14							
Hjemmelshaver							
Henriksrud Tommy							

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 33 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig område med flott utsikt over Oslofjorden og et trygt, etablert bomiljø. Beliggenheten gir kort vei til Kleverud barneskole, flere barnehager og gode rekreasjonsområder – perfekt for aktive familier. Nærhet til E18 gir enkel adkomst til omkringliggende bysentra, samtidig som området byr på et godt utvalg av skoler fra barnetrinn til videregående. Dette gjør området særlig godt egnet for familier med barn i skolealder og bidrar til trygge og gode oppvekstvilkår.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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

Eiet tomt, opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker. Belegningsstein og asfaltert gårdsplass. Parkering i egen gårdsplass og i garasje.

Varme generelt

Det er installert varmepumpe og ildsted i stuen. På badene, vaskerommet, samt i hall og stue/kjøkken i hybdelen er det elektriske varmekabler. Øvrige rom varmes opp med panelovner. Varmekildene er ikke funksjonstestet i forbindelse med denne befaringen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum
0

Type
Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 34 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20931-2106

Befaringsdato: 13.10.2025

Side: 35 av 36

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 45
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• Normal 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.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CD9934>

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



Egenerklæring

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND

05 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Neverveien 14	Neverveien 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Arvet etter mor og far

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.
34år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA -49

Informasjon om selger

Selger

Henriksrud, Tommy

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.



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

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 2016
10.1.3	Hvordan ble arbeidet utført? ☒ Faglært ☐ Ufaglært
10.1.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Store deler av anlegget ble oppgradert i 2016. Nye sikringer og kabler i hovedetasjen, samt ny underfordeling i hybel i kjeller med komplett nytt anlegg i hybel
10.1.5	Hvilket firma utførte jobben? Strand Elektro
10.1.6	Har du dokumentasjon på arbeidet? ☒ Ja ☐ Nei
10.2.1	Navn på arbeid Nytt arbeid
10.2.2	Årstall 2020
10.2.3	Hvordan ble arbeidet utført? ☐ Faglært ☒ Ufaglært
10.2.7	Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte Lagt opp strøm til spabad ute, som en vennetjeneste av elektriker.
10.3.1	Navn på arbeid Nytt arbeid
10.3.2	Årstall 2017
10.3.3	Hvordan ble arbeidet utført? ☐ Faglært ☒ Ufaglært



10.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Lagt opp strøm i nybygd garasje som vennetjeneste av elektriker

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2016

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet til rør i rør system i hele huset, nytt opplegg for hybel, nye VVB i huset og hybel. Deler av avløp ble byttet ut.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Hof VVS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Ikke gravd ned, men tanken er installert i en utebod. Ikke tilkoblet huset lenger.

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



Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Sprekker i murpuss og deler av puss falt av på stoptveranda. Ikke tegn til setningaskader. Arbeidet utført av faglært firma.

18

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Ny peis 2015

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

2016

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget om kjeller fra tidligere barnehage til hybel.



25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Hof VVS, Tomrer Lars Finden, Murmester T. Pettersen, Strand VVS

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

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:

Noen få steder med noe gulvknirk.

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 95551651

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Henriksrud, Tommy	2025-11-05

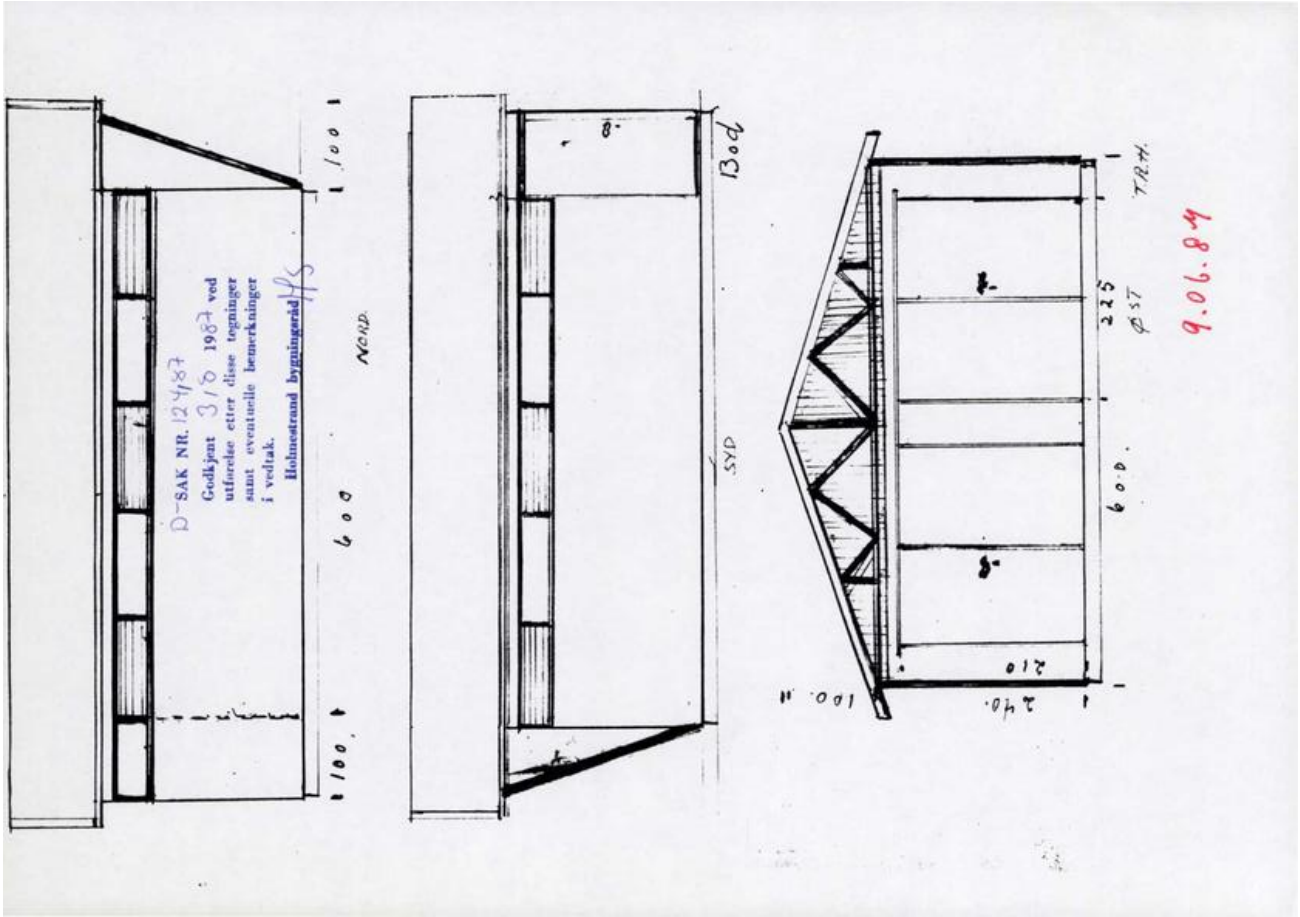
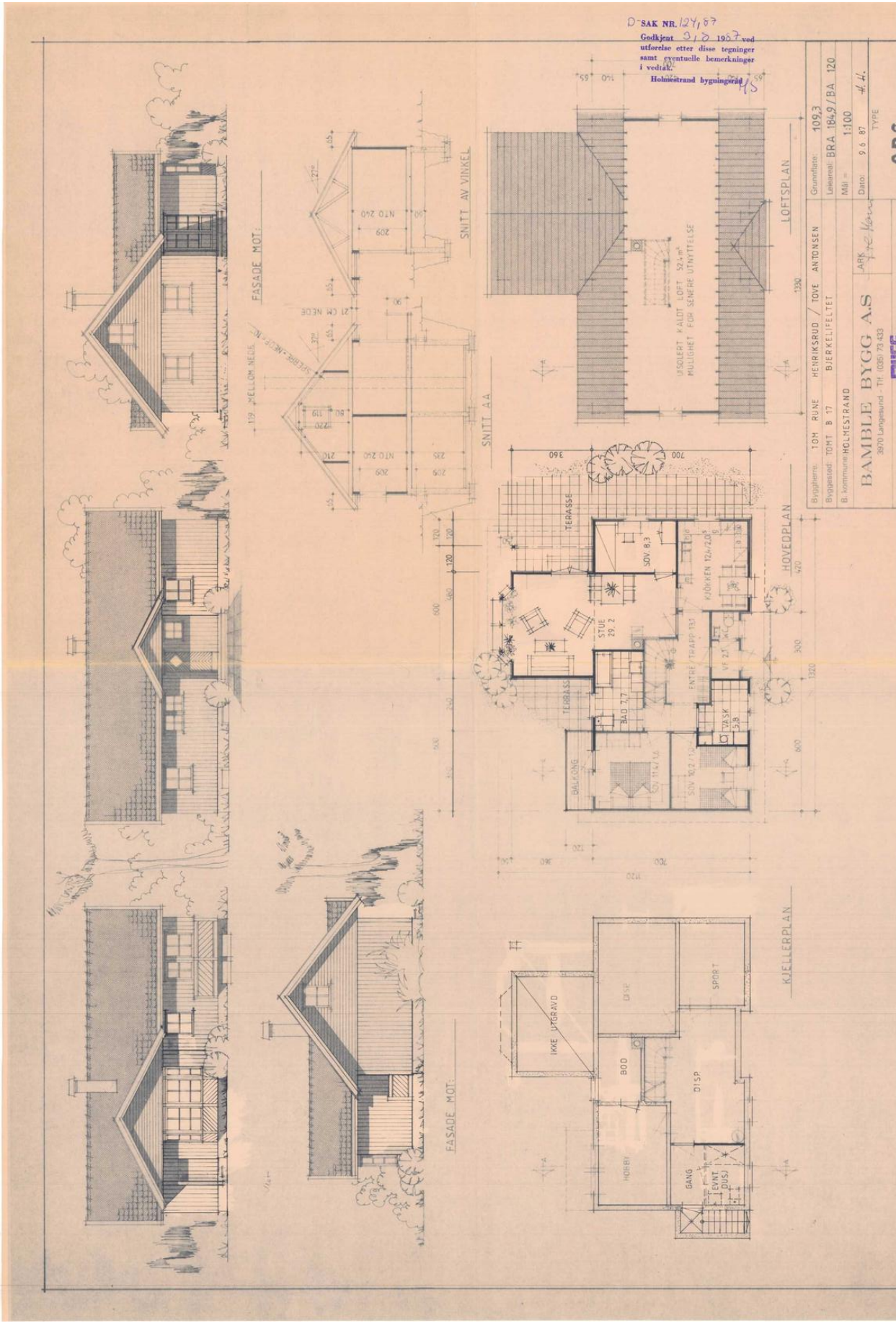
Identification

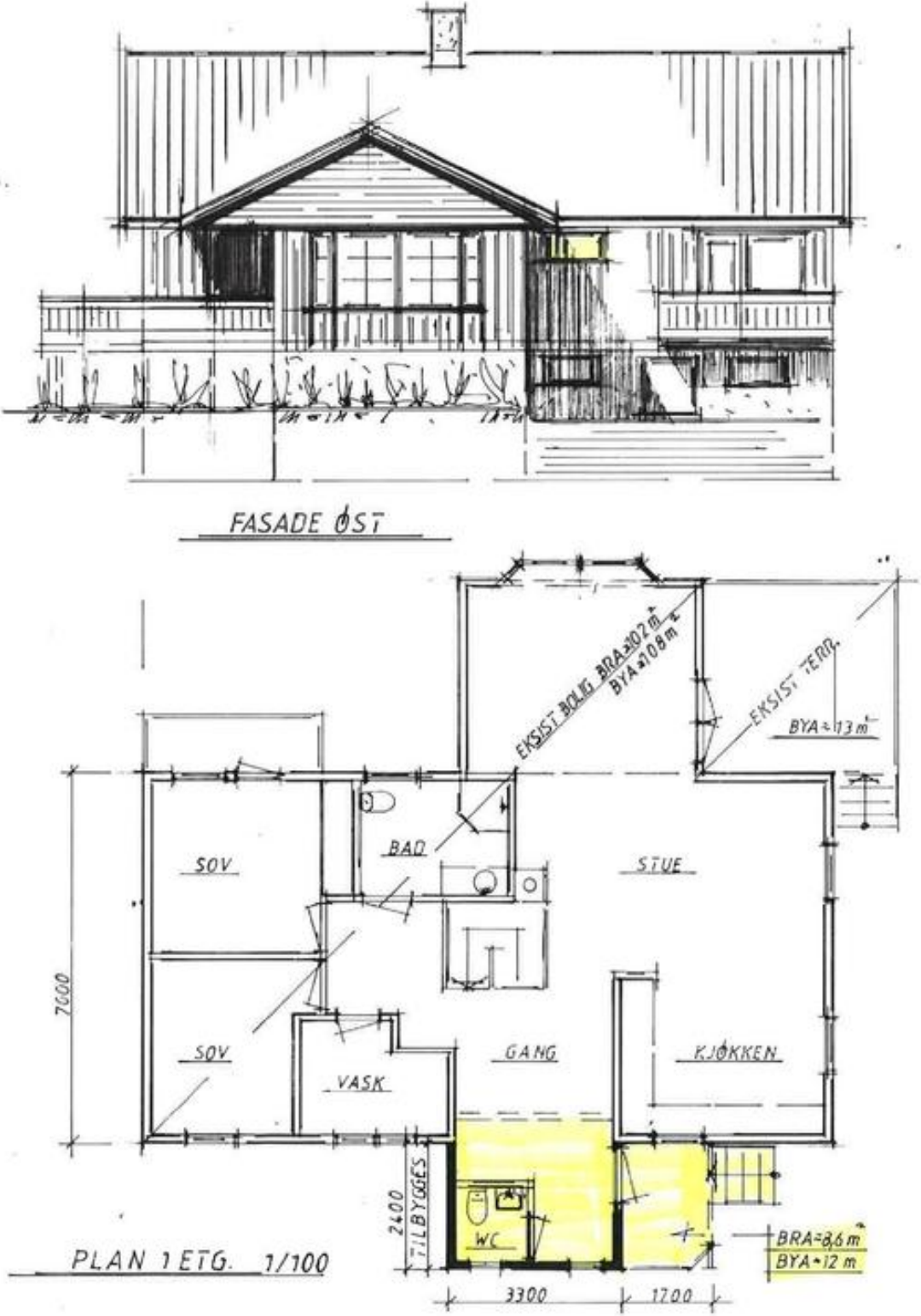
 Henriksrud, Tommy

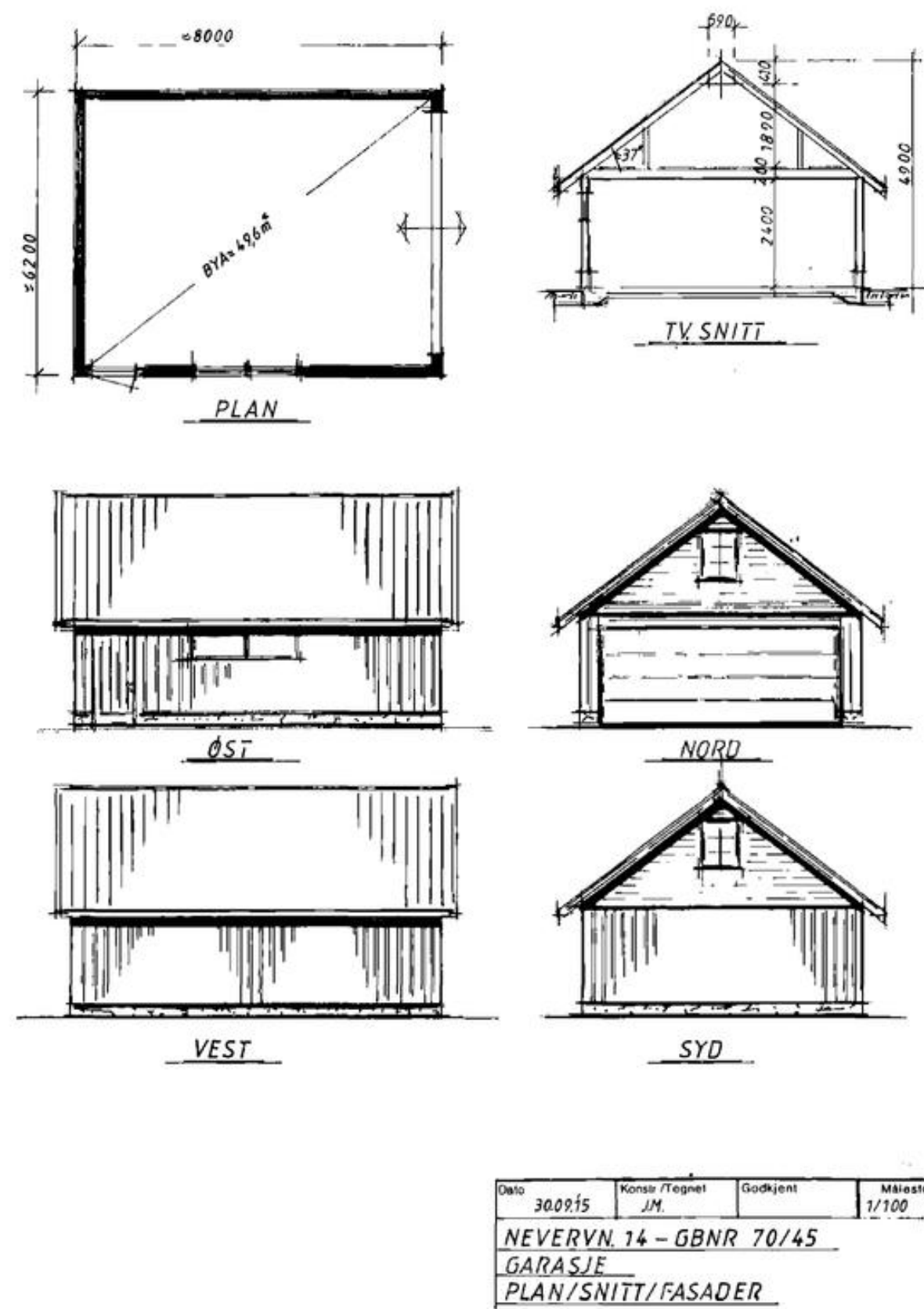
Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Henriksrud, Tommy	05/11-2025 10:42:23	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 kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Neverveien 14, 3086 HOLMESTRAND. Gnr. 70, bnr. 45, i Holmestrand kommune, oppdragsnr.: 106250223
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 budforhøyelser 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, , drammen.lie@proaktiv.no