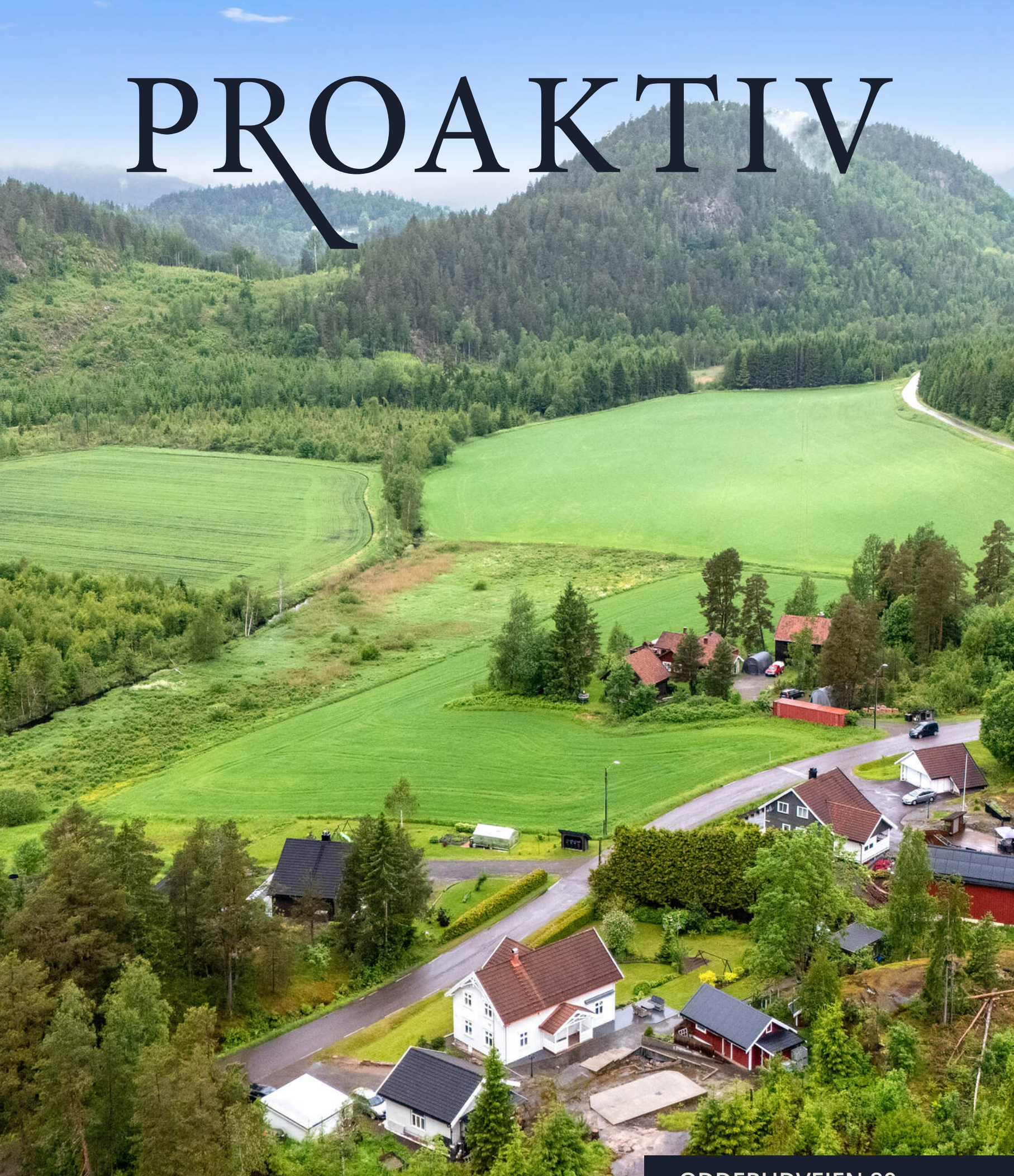


PROAKTIV



ODDERUDVEIEN 80



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Odderudveien 80, 3089
HOLMESTRAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 107, bnr. 3, i Holmestrand
kommune

Prisantydning: 5.500.000,-

Omkostninger: 156.490,-

Totalpris: 5.656.490,-

Kommunale avgifter: 14.624,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1929

Soverom: 1

BRA: 231 m²

BRA-i: 157 m²

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

Tomt: 2428.1 m²

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	18	20	22
Fasade/ute	Stuer	Kjøkken/bad	Soverom
27	28	30	34
Gang	Plantegninger	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
40	86		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Stein Erik Lie



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

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

ODDERUDVEIEN 80

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.

Bo landlig og naturskjønt på Hillestad i Odderudveien 80. Området har spredt bebyggelse, åpne landskap og et flust av turområder like i nærheten.

Her bor man i rolige og fredelige omgivelser, samtidig kun 15 minutter unna Holmestrand sentrum med gode servicetilbud. Kort vei også til Botne skole og Møllerdammen naturbarnehage.

Klassisk enebolig over to etasjer med store rom, lyse og sjarmerende overflater og god planløsning med plass til familien.

Eiendommen har en attraktiv vestvendt beliggenhet som sikrer svært gode solforhold fra formiddag til sen kveld.

Tomten på over 2,4 mål, fremstår som en liten landlig oase med et frodig tun, vakre hageområder og flere soner for rekreasjon, dyrking og mindre dyrehold. Det er både uthus og dobbelgarasje på tomten.

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.



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Holmestrand / Område: Hillestad

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

Flott eiendom med landlig beliggenhet på Hillestad i Holmestrand kommune. Stor og innholdsrik tomt med gode solforhold og boltreplass for hele familien. Her har man et eldorado av turområder like i nærheten, samt kort vei til Botne skole og Møllerdammen naturbarnehage. Holmestrand sentrum nås på ca. 15 minutter med bilen.

Holmestrand er om sommeren en idyll med badestrender og båthavn. Her finner man også et stort utvalg av forretninger, bank, post, caféer/restauranter og underholdningstilbud og får man lyst til å ta seg et bad er det 2 badestrender i byen (Dulpen og Hagemann). Begge populære om sommeren med store gressplener, molo med badebrygge, volleyballbane, lekeapparater og kiosk. I Hagemann holder også kajakklubben og dykkerklubben til.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Eplerød Linje 41	3 min 🚗 2.7 km
🚗 Sande stasjon Linje RE11	11 min 🚗 10.1 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	39 min 🚗
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 24 min 🚗

DAGLIGVARE

Spar Sundbyfoss Post i butikk, PostNord	10 min 🚗 8.4 km
Coop Extra Gullhaug Post i butikk	11 min 🚗 8.4 km

VARER/TJENESTER

📦 Torggården Sande	12 min 🚗
🏪 Boots apotek Sande	12 min 🚗

SPORT

🏊 Hofhallen Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	9 min 🚗 9.5 km
🏫 Botne skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 🚗 8.9 km
🏊 Spenst Sande	12 min 🚗
🏊 Feelgood	12 min 🚗



Reidvin-tunet er et flott samlingssted i nærmiljøet, hvor det arrangeres marked, kafé, grunnlovsfeiringer osv. Tunet består av flere bygninger av historisk interesse og en staude- og urtehage på et 20 mål stort område i tilknytning til Møllerdammen og den gamle traseen for Vittingfossbanen.

Det er et aktivt miljø i Holmestrand om vinteren med bla. hoppbakke, slalåmbakke og lysløype. Botne skiklubb har et variert tilbud til barn i alle aldre og det blir blant annet

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

arrangert skileik, skirenn og poenglangrenn for barn på vinterstid. Er man glad i tur og friluftsliv ligger her gode muligheter i Botnemarka. Her finner man et stort sti- og løypenett med topp preparerte langrennsløyper og to åpne turisthytter på vinteren. En kort kjøretur fra boligen finner man også en golfbane, ridesenter, svømmehall, fotball og håndballbane.

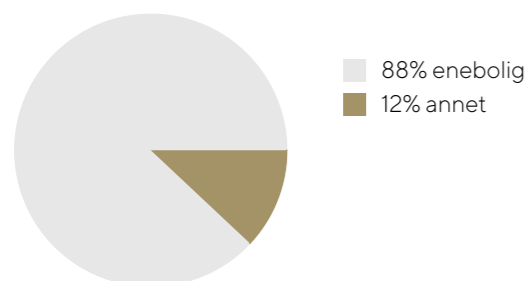
Fra Holmestrand stasjon er det hyppige avganger mot Oslo og Tønsberg. Fra Holmestrand tar det i dag 50 minutter med tog til Oslo, og ca. 20 minutter til Drammen og Tønsberg. Med bil har man ca. 8 minutter til påkjøring E-18 og man bruker ca. 20. minutter til Drammen og Tønsberg og ca. 50 minutter inn til Oslo.

Bebyggelse

Eiendommen ligger ved Odderudveien i Hillestad med spredt boligbebyggelse.



BOLIGMASSE

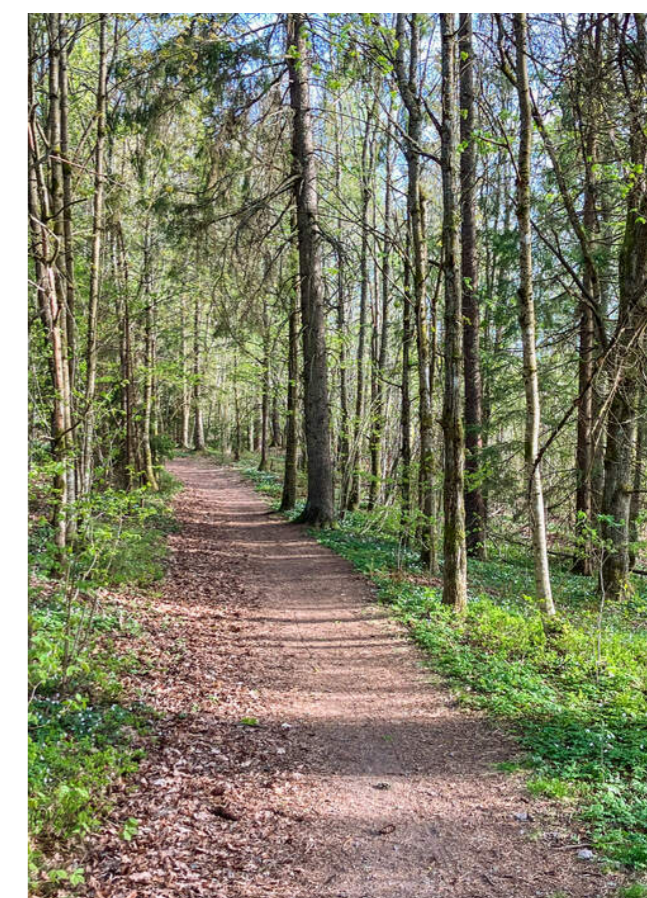
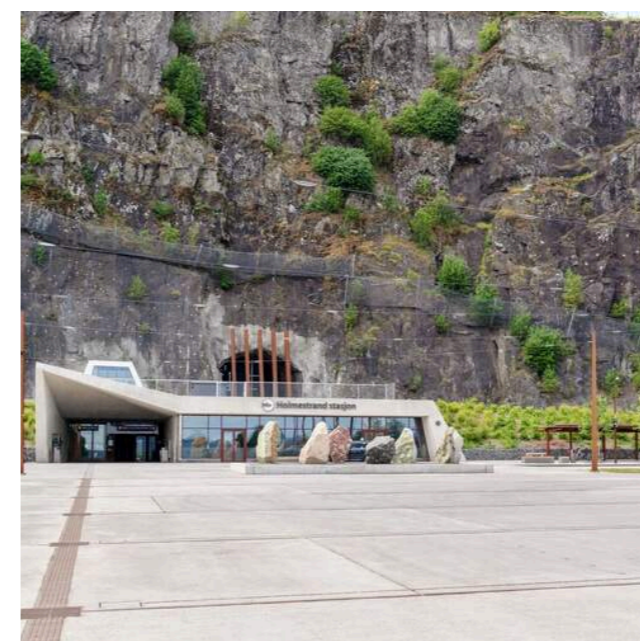


SKOLER

Hof skole (1-10 kl.) 334 elever, 22 klasser	10 min 🚗 10 km
Botne skole (1-7 kl.) 305 elever, 15 klasser	12 min 🚗 8.8 km
Klokkerjordet skole (1-10 kl.) 701 elever, 36 klasser	13 min 🚗 11.1 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min 🚗 12.3 km
Gjæklep ungdomsskole (8-10 kl.) 428 elever, 32 klasser	18 min 🚗 12.6 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	17 min 🚗 12.3 km
Sande videregående skole 500 elever	18 min 🚗 14 km

BARNEHAGER

Møllerdammen naturbarnehage (0-5 år) 62 barn	6 min 🚗 4.3 km
Preg barnehager Fredly (1-5 år) 26 barn	11 min 🚗 8.4 km
Hof barnehage (1-5 år) 65 barn	10 min 🚗 9.8 km





















PLANTEGNINGER



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på egen tomt.

Tomtestørrelse

2 428 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen kan skilte med et rolig, velstelt og innbydende tunområde, omgitt av en gjennomført hage anlagt i flere nivåer og soner. Hagen er særdeles pent opparbeidet med et rikt utvalg av prydbusker, trær, stauder og blomstrende beplantning. Dette er et perfekt sted for hageentusiasten som ønsker dyrkingsmuligheter og rekreasjon i egne omgivelser.

På eiendommen finner man også drivhus, uthus/anneks samt en nyere dobbelgarasje.

Videre er det steinbelagte internveier og gangstier, samt flere blomsterbed, lune oppholdsplasser og partier med naturtomt gir eiendommen særpreg og skaper en fin balanse mellom opparbeidede og naturlige omgivelser. Tunet fremstår som en liten landlig oase med gode muligheter for hobbydyrking, kjøkkenhage og mindre dyrehold som høner.

Eiendommen har en attraktiv vestvendt beliggenhet som sikrer svært gode solforhold fra formiddag til sen kveld. De mange uteplassene og hagessonene gjør det enkelt å flytte seg etter solen gjennom dagen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:

Taktekkingen er av betongtakstein. Utvendige renner, nedløp og beslag består av plastbelagt/lakkert stål og plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse oppført på underliggende konstruksjoner. Beiset gulvbord. Støpt uteplass. Støpt trapp på fjell.

Innvendig generelt:

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Bygningssakskyndig

Petter Tinjar Nordseth (befaringsdato: Tirsdag, 9. september 2025)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Boligen går over to etasjer og består av følgende;

1. etasje: gang m/trapp, stue, spisestue, kjøkken og bad.

2. etasje: stue, bod og fire soverom.

På tunet står det også et uthus over to plan samt en dobbelgarasje.

Areal

Enebolig

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 86 kvm

Total BRA: 86 kvm

2. etasje

BRA-i: 71 kvm

Total BRA: 71 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 30 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 46 kvm

Total BRA: 46 kvm

Uthus

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 28 kvm

Total BRA: 28 kvm

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

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Hall:

Eneboligen har adkomst via en stor og hyggelig entré med god plass til familiens ytterbekledning. Det er lysmalt panel på vegger og i taket, samt solide fliser på gulvet.

Stue og spisestue:

Todelt stue med naturlig soneinndeling og plass til romslig sofagruppe og spisebord. Klassisk og sjarmerende overflater, store sprossevinduer og lysinnslipp fra flere himmelretninger. I den ene sonen er det også montert en flott støpejernsovn som bidrar til god oppvarming av etasjen.

Kjøkken:

Romslig kjøkkenrom med hendig tilknytning til spisestuen. Kjøkkenet har innredning fra ca. 2005 langs tre vegger med mye skap- og skuffeplass. Takhøy innredning med grå, profilerte fronter og laminat benkeplate med dobbel kum. Det

er kjølfrysenskap, opplegg for oppvaskmaskin, og integrert stekeovn og koketopp med 5 bluss til gass. Gass har oppbevaring ute.

Baderom:

Badet er romslig med dusjkabinett, toalett, servant med innredning og speil, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har flislagt gulv med varmekabler og malt panel på vegger og tak. Lysinnslipp fra to himmelretninger. Oppusset i ca. 2005.

Soverom:

I 2. etasje finner man fire romslige soverom. Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger tegninger av etasjen. Flere av rommene har plassbygde sengeløsninger. Mellom soverommene ligger også en romslig stue/trappgang. I denne etasjen ligger også en innvendig bod.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Terrasse: Det er ikke montert rekkverk. Overflater har stedvis slitasje. Mangel på rekkverk utløser TG3.

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjeller.

- Bad: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

- Varmesentral: Varmepumpe er defekt. Varmepumpen bør skiftes ut eller repareres for å sikre tilfredsstillende oppvarming.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Ved inngangspartiet mangler det israfter.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Kledningen har svertesopp. Det er varierende tilpasninger rundt vinduene. Stedvis er kledning/belisting avsluttet nær eller direkte mot beslag/vannbrett.



- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Isolasjonen ligger stedvis åpen. Det er registrert muselort og vepsebol på krypløftet. Det er registrert fuktskjolder i undertaket og rundt pipegjennomføringen.
- Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Stedvis mangler det tetningslist.
- Dører: Tetningslisten har stedvis skader og mangler. Det er skader på dørbildet. Innvendig låsvrider mangler forlenger inne i låskassen.
- Overflater: Det gjenstår noe arbeider på overflater.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjeller.
- 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. Det mangler fast bunn i skorsteinsløpet i 1.etg. Lukkemekanismen på sotluken er defekt.
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er registrert fuktinnslag fra grunnmuren. Det er målt forhøyede fuktverdier i trevirke i undertaket i krypkjelleren. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21. se tabell.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det mangler dørskilt på enkelte dører. Dørvrider sitter løst og bør festes.
- Andre innvendige forhold: Eier opplyser at det er registrert mus i kjøkkenbenken.
- Bad: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er påvist skader i fliser. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og på slukløsningen. Det er registrert usikker løsning i sluk. Membran er ikke synlig rundt/under klemring. Det er påvist usikker/mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige og utvendige vannledninger. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige og utvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Noen rom med varig opphold har ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbart vindu.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-

- tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Anbefaler teknisk gjennomgang av el-takstmann eller tilsyn av DLE (Det lokale el tilsynet) på grunn av alder på anlegget og avvikene som er funnet.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Det er sprekker i fuger til natursteinsmuren.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming via panelovner.
- Varmekabler på bad.
- Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
- Det er installert varmepumpe. (Varmepumpe er defekt)

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garanti, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

- 2005 - Tilbygg Tilbygg. Stue, nordre del.
- 2005 - Modernisering - Tak lagt om.
- 2005 - Modernisering - Vinduer og dører byttet.

- 2005 - Modernisering - Nytt kjøkken
- 2005 - Modernisering - Renover bad.
- 2005 - Modernisering - Nye renner/medløp og beslag.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring Nuf-39
Polisenummer 6600159

Formuesverdi primær

1.122.038,- for 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

14.624,- for 2026

Info formuesverdi

Formuesverdien er beregnet fra Skatteetatens boligverdikalculator. Avvik kan forekomme.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

- Kommunale avgifter: ca. kr. 14 624,-
- Eiendomsskatt: ca. kr. 6817,- pr. år.
- Strøm etter forbruk.
- TV/internett etter egen avtale.
- Forsikring og/eller alarm etter egen avtale.

- Avløp.
Slamtømming (per tømning): 2369,- som faktureres etterskuddsvis.
Tilsynsgebyr: 655,-
Forrige slamtømming: 20.05.2025
Neste slamtømming: 20.05.2027

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes

ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan [1] og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver da boligen er fra 1929.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger noe tegninger fra kommunen, men det er begrenset. Det er ikke plantegning på 2. etasje. Plantegningen i 1. etasje, mangler angivelse av romtyper.

Det foreligger ingen tegninger på garasjen eller uthuset men utifra historiske bilder er den opprinnelige garasjen fra 1997/98 og den nye doble garasjen fra mellom 2011-2016.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3903/107/3:
02.06.1971 - Dokumentnr: 1447 - Erklæring/avtale Vegvesenets betingelser vedtatt

22.08.1974 - Dokumentnr: 2933 - Erklæring/avtale Vegvesenets betingelser vedtatt

27.05.2026 - Dokumentnr: 578830 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Drammen Og Lier Eiendomsmegling AS
Org.nr: 931 803 328
Elektronisk innsendt

03.12.1907 - Dokumentnr: 900051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3903 Gnr:107 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 207282 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0702 Gnr:107 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1657616 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0715 Gnr:107 Bnr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 362866 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3802 Gnr:107 Bnr:3

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid), datert 2023. Området er uregulert. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF. Kommunen opplyser at det er restriktiv praksis med henhold til bygging, endring og utskilling av eiendommer ettersom det er generelt bygge- og deleforbud i LNRF-områder. Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.

Vei/Vann/Avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler.
Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Kommunen opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om oppgradering av avløpsløsningen. Kostander må påregnes.
Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Odderudveien er kommunal, øvrig adkomst til eiendommen er privat.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper 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.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger feie- og tilsynsopplysninger fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS med siste feiebesøk utført

Kjerneinformasjon

24.11.2021. Det mangler fast bunn i skorsteinsløpet i 1.etg.

Konsesjon

For di eiendommen er over to mål, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
137 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

138 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
156 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 638 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 656 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne

Kjerneinformasjon

til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

VEDLEGG



Energiattest



Adresse Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND	
Dato for energimerking 26.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-302248
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 193712487
Gårdsnummer 107	Bruksnummer 3
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1929	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 160,0 m²	Oppvarmet bruksareal 160,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
309,48 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
323,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år
56 024 kWh

Tilstandsrapport

Enebolig
 Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
 HOLMESTRAND kommune
 gnr. 107, bnr. 3



Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 09.09.2025 Rapportdato: 18.09.2025 Oppdragsnr.: 21705-1048 Referansenummer: PZ2196

Autorisert foretak: Nordseth Takst & Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Tinjar Nordseth Vår ref: Petter Tinjar Nordseth



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

NORDSETH TAKST & EIENDOM AS

Nordseth Takst & Eiendom AS er sertifisert til tilstandsanalyse og verdi av boligeiendom. Tilbyr tjenester som tilstandsrapporter av boliger/fritidsboliger, verdi av eiendom og forhåndstakster. Oppdrag i Vestfold, Østfold og nedre del av Buskerud.



Rapportansvarlig

Petter Tinjar Nordseth

Petter Tinjar Nordseth
 Uavhengig Takstingeniør
 petter@nordsethtakst.no
 412 46 332



Oppdragsnr.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 2 av 33

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSSFOSS
Norsk takst

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 fuktøk.

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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 3 av 33

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSSFOSS
Norsk takst



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 4 av 33

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1929.

Boligen inneholder gang m/trapp, stue, spisestue, kjøkken, bad, og 4 soverom.

Fleste av bygningsdelene er fra byggeåret.

I 2005 ble flere bygningsdeler oppgradert. Kjøkkenet ble byttet ut, tak lagt om, nye vinduer, dører inne og ute, bad ble renoveret. Garasjen ble hentet og montert opp på nytt i 2014. Uthus med ukjent årstall.

Uteplasser på ca 30m².

Bygningens alder medfører behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav.

Enebolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

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

Utvendige renner, nedløp og beslag består av plastbelagt/lakkert stål og plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse oppført på underliggende konstruksjoner. Beiset gulvbord.

Støpt uteplass.

Støpt trapp på fjell.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det er målt høydeforskjell på 8 mm i stue 1. etasje. Ingen avvik.

Det er målt høydeforskjell på 22 mm i spisestue 1. etasje. Avvik.

Det er målt høydeforskjell på 36 mm i loftstue 2. etasje. Avvik, TG3.

Det er målt høydeforskjell på 12 mm i soverom, nord 2. etasje. Ingen avvik.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Pipe og ildsted.

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Odderudveien 80,

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Insekter/skadedyr.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 12mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Lokalt fall rundt sluk er målt til ca 2mm. Tilnærmet flatt.

Det er plastsluk og smøremembran på gulvet med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp med 5 bluss til gass.

Gass har oppbevaring ute.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Septiktanken er av betong.

Kommunen opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om oppgradering av avløpsløsningen. Kostander må påregnes.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	231 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	157 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 950 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger noe tegninger fra kommunen, begrenset.

Det er ikke plantegning på 2. etasje.

Plantegningen i 1. etasje, mangler angivelse av romtyper.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Det bør gjøres videre undersøkelse til kommunen om hva som er godkjent.

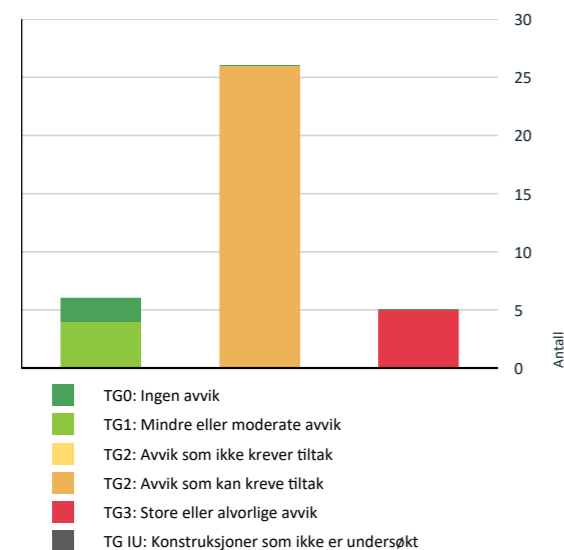
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE Norsk takst

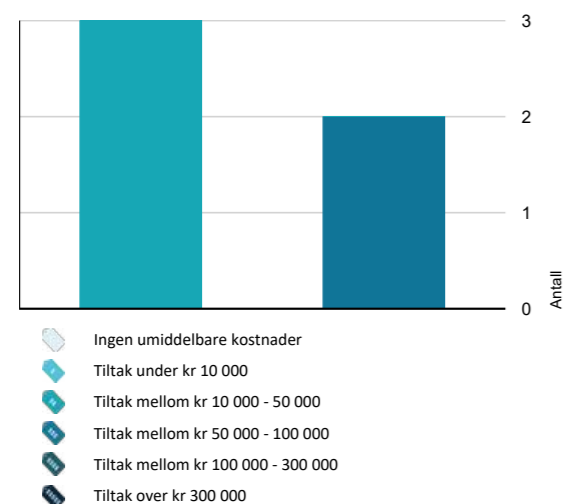
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Verditaksten forutsetter at boligen og tilleggsbygninger er oppført og innredet lovlige (tilleggsdeler/hoveddeler) etter dagens planløsning og fasade.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Membran og tettesjikt vegger [Gå til side](#)

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 7 av 33

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 8 av 33

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1929

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Byggeår
2005	Tilbygg	Tilbygg. Stue, nordre del.
2005	Modernisering	Tak lagt om.
2005	Modernisering	Vinduer og dører byttet.
2005	Modernisering	Nytt kjøkken
2005	Modernisering	Renovert bad.
2005	Modernisering	Nye renner/nedløp og beslag.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Ved inngangspartiet mangler det israfter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av israfter på vindskeer bør utføres for å hindre at vann trenger inn og forårsaker fuktskader. Mangel av israfter kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert beskyttelse mot værpåkjenninger. Det anbefales å montere israfter for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av takkonstruksjonen.

Lokal utbedring og vedlikehold, inkludert vask av tak for å fjerne mose, bør gjennomføres for å forhindre videre forringelse av taktekkingen og redusere risikoen for lekkasjer og forkortet levetid på taket.



Nedløp og beslag

Utvendige renner, nedløp og beslag består av plastbelagt/lakkert stål og plast.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av manglende snøfangere kan føre til snø- og isras, noe som innebærer risiko for både personskader og materielle skader. På bakgrunn av sikkerhetsmessige forhold, anbefales det montering av snøfangere.

Oppdragsnr.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 9 av 33

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE



Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Kledningen har svertesopp.

Det er varierende tilpasninger rundt vinduene. Stedvis er kledning/belstning avsluttet nær eller direkte mot beslag/vannbrett. Dette kan føre til råteskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kledningen bør vaskes og vedlikeholdes for å begrense videre utvikling av svertesopp.

Kledning og belstning rundt vinduene bør tilpasses slik at avslutningene ikke ligger direkte mot beslag eller vannbrett, for å redusere risikoen for råteskader over tid.

Ved utbedring for lufting må musetetting ivaretas.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte og skader på konstruksjonen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Isolasjonen ligger stedvis åpen.

Det er registrert muselort og vepsebol på kryploftet.

Det er registrert fuktskjolder i undertaket og rundt pipegjennomføringen. Det ble ikke registrert noe fuktutslag med fuktmåleren på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolasjonen bør dekkes til for å sikre at den beholder sin isolerende funksjon.

Det må etableres tiltak for å hindre skadedyr å ta seg inn i boligen. Det må vaskes/sanere for å hindre negativt bomiljø/innemiljø. Konsekvensen kan påvirke innemiljøet negativt.

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt fuktskjoldene, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Overvåk tilstanden jevnlig for å hindre eventuelt videre utvikling.

Konsekvensen er at fuktighet kan gi skader i konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 10 av 33

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Det er påvist andre avvik:

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Stedvis mangler det tetningslist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må beregnes vedlikehold av vinduene for å hindre videre skadeutvikling.

Montere tetningslister rundt hele vinduene. Manglende tetningslister kan føre til kald trekk og økt varmetap.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE



Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Tetningslisten har stedvis skader og mangler.

Det er skader på dørbildet.

Innvendig låsrunder mangler forlenger inne i låskassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetningslisten bør utbedres eller skiftes for å sikre god tetthet og forhindre varmetap og fuktinntrenging.

Vedlikehold av døren er nødvendig for å forleng levetiden og opprettholde funksjonaliteten.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført på underliggende konstruksjoner. Beiset gulvbord. Støpt uteplass.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Overflater har stedvis slitasje.

Mangel på rekkverk utløser TG3.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Tiltak:

Overflatene har stedvis et vedlikeholdsbehov, og tiltak bør utføres for å hindre ytterligere forringelse.

Konsekvensen av mangel på rekkverk medfører økt risiko for fall, noe som kan resultere i personskader.

Kostnadsestimatet er for rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp på fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Mangel på rekkverk utløser TG3.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvensen av mangel på rekkverk medfører økt risiko for fall, noe som kan resultere i personskader.

Kostnadsestimatet er for rekkverk

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSSFOSS



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og beleg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjenstår noe arbeider på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstille arbeider på overflater.

Oppgradering etter eget behov/ønske.



TG3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det er målt høydeforskjell på 8 mm i stue 1. etasje. Ingen avvik.
Det er målt høydeforskjell på 22 mm i spisestue 1. etasje. Avvik.
Det er målt høydeforskjell på 36 mm i loftstue 2. etasje. Avvik, TG3.
Det er målt høydeforskjell på 12 mm i soverom, nord 2. etasje. Ingen avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskillere.
- Bytte av overflater
- Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer ytterligere kostnader.

Kostnadsestimatet er for TG3 punktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSSFOSS



Tilstandsrapport



TG2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende dokumentasjon på radonmåling innebærer usikkerhet knyttet til innemiljøet. Tiltak kan forekomme avhengig av måleresultat.



TG2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Odderudveien 80, bruksenhet H0101, 3089 HOLMESTRAND den 24.11.2021

Avvik

Følgende avvik ble avdekket:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/opstillingsvikår. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse avvik:

Det mangler fast bunn i skorsteinsløpet i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det mangler fast bunn i skorsteinsløpet i 1.etg.
Lukkemekanismen på sotluken er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Lukkemekanismen på sotluken må utbedres for å sikre at sotluken fungerer som forutsatt.

Det må etableres fast bunn i skorsteinsløpet i 1. etasje for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for brannspredning og sotutslag. Pipe kan trenge vedlikehold i løpet av nær fremtid pga alder.

Fra feie rapporten:

Tilbakemelding til VIB

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Det bes om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan for utbedring av avvikene.

Spørsmål rettes til Jan Espeseth på feier@vibr.no eller 97 55 01 71.



TG2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere.

Vurdering av avvik:

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSSFOSS



Tilstandsrapport

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fuktinnslag fra grunnmuren.

Det er målt forhøyede fuktverdier i trevirke i undertaket i krypkjelleren. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21. se tabell.

Konsekvens/tiltak

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

Forhøyede fuktverdier kan føre til råte- og muggskader på treverk, samt redusert levetid på bygningsdeler.



MMS3 bruksanvisning

MC%WME	Display	Indication	Progress bar
<6			
≥6 but <17	MC%WME value	DRY	Green
≥17 but <20	MC%WME value	RISK	Yellow
≥20	MC%WME value	WET	Red

TO 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvensen av manglende håndløper og lavt rekkverk er økt risiko for fall og personskafer.



TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det mangler dørskiilt på enkelte dører.

Dørriker sitter løst og bør festes.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Oppdragsnr.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 15 av 33

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSSFOSS



Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

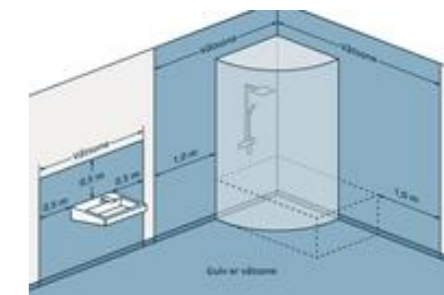
Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfuktning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



TO 2 Andre innvendige forhold

Insekter/skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det er registrert mus i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre skadedyr, som mus, i å ta seg inn i boligen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være forringet innemiljø, luktproblemer og potensiell skade på bygningsdeler og installasjoner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Oppdragsnr.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 16 av 33

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 12mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Lokalt fall rundt sluk er målt til ca 2mm. Tilnærmet flatt.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er påvist skader i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
 - Andre tiltak:
 - Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
 - Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfluger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
 - Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Fliser som er skadet må skiftes.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran på gulvet med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert usikker løsning i sluk. Membran er ikke synlig rundt/under klemring. Det er påvist usikker/mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales. Dusjkabinett erstatter ikke behovet/kravet til membran. Videre begrenser kun kabinettet risikoen ved bruksvann, ikke lekkasjevann. Konsekvensen av usikker rørgjennomføringer er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Membran og tettesjikt vegger

Vegger har ikke noen form for membran/tettesjikt. Det er panel på vegger i våtsone, ikke tettesjikt utifra standardens krav til tett våtsone.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone.

Panel anses ikke som en tett løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk. Dusjkabinettet er er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av tett dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve yttligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er for tettesjikt på vegger i våtsone.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE



Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp med 5 bluss til gass.
Gass har oppbevaring ute.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Stoppekran er registrert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Vannledninger er ikke isolert i krypkjeller. Eier opplyser at verken vannrør eller avløpsrør har fryst før, men vær oppmerksom på denne risikoen og observer tilstanden jevnlig. Tiltak kan forkomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannledninger kan over tid få behov for vedlikehold som følge av alder. Vannledninger bør isoleres i krypkjelleren for å redusere risikoen for frostskaider og påfølgende vannlekkasjer.

Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eier opplyser at det kan forekomme tilbakeslag av avløpsvann når septiktanken nærmer seg full. Avløpsrør er ikke isolert i krypkjeller. Eier opplyser at verken vannrør eller avløpsrør har fryst før, men vær oppmerksom på denne risikoen og observer tilstanden jevnlig. Tiltak kan forkomme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør kan over tid få behov for vedlikehold som følge av alder.

Avløpsrør i krypkjeller bør isoleres for å redusere risikoen for frostskaider og kondens, som kan føre til lekkasjer eller fuktskader.

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE



Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen rom med varig opphold har ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbart vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og et godt inn klima. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for kondens, muggsopp og råteskader.

TG 3 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Varmepumpe er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen bør skiftes ut eller repareres for å sikre tilfredsstillende oppvarming. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være risiko for redusert komfort og økte driftskostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer.

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.
1929 Nye automatsikringer montert 2005.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør 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?
Nei
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 Anbefaler teknisk gjennomgang av el-takstmann eller tilsyn av DLE (Det lokale el tilsynet) på grunn av alder på anlegget og avvikene som er funnet.

Generell kommentar

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.



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 forenklete 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.

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

Oppdragsnr.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 21 av 33

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE



Tilstandsrapport

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Kun naturlig drenering i grunnen. Ingen kjente tiltak er utført.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må vurderes ut ifra behov vedrørende fukt i krypkjeller. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betongmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker i fuger til natursteinsmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring må utføres for å hindre videre forvitring og potensiell inntrenging av fukt, noe som kan føre til svekkelse av konstruksjonen og økt risiko for skader på bygningen.



TG 2 Terrengforhold

På generell grunnlag bør terreng rundt boligen ha et fall som kan lede vann bort fra grunnmurer/fundamenter, og optimalt fall er minimum 1:50 minimum 3 meter ut i fra grunnmuren/fundamenter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvensen av manglende fall er at vann kan renne inn mot boligen og forringe bygningsdeler, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) 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

- Andre tiltak:

Utvendige avløpsledninger/vannledninger kan over tid få behov for vedlikehold som følge av alder.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Kommunen opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om oppgradering av avløpsløsningen. Kostander må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktanken kan over tid få behov for vedlikehold som følge av alder. Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av septiktanken da kommunen har sagt at man kan forvente pålegg om oppgradering av avløpsløsningen.

Oppdragsnr.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 22 av 33

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE


Tilstandsrapport



Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE


Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

157 m²/157 m²

Enebolig: Hall m/trapp, Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad, Loftstue, 4 Soverom, Bod

Andre bygg: Garasje, Uthus
Bruksareal andre bygg: 74 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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.

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi **4 800 000**

Konklusjon markedsverdi **4 800 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nylinna 19 ,3070 SANDE I VESTFOLD 130 m ² 1951 3 sov	14-01-2024	5 190 000	5 500 000		5 500 000	42 308
2 Hanekleiva 115 ,3089 HOLMESTRAND 163 m ² 1908 3 sov	20-11-2024	5 490 000	5 250 000		5 250 000	32 209
3 Odderudveien 82 ,3089 HOLMESTRAND 127 m ² 1957 3 sov	21-03-2025	5 790 000	5 500 000		5 500 000	29 255
4 Ravnåsveien 51 ,3090 HOF 217 m ² 1930 4 sov	10-09-2025	5 990 000	5 500 000		5 500 000	26 190
5 Odderudveien 33 ,3089 HOLMESTRAND 107 m ² 1949 6 sov	08-12-2024	2 990 000	2 800 000		2 800 000	26 168
6 Islandveien 3 ,3089 HOLMESTRAND 152 m ² 1954 4 sov	03-04-2024	3 850 000	3 675 000		3 675 000	24 178
7 Kopstadlinna 27 ,3090 HOF 147 m ² 1947 5 sov	17-10-2023	3 100 000	2 950 000		2 950 000	20 068
8 Hvitvingfossveien 342 ,3089 HOLMESTRAND 135 m ² 1953 3 sov		3 550 000				19 086

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.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 25 av 33

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE



Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, ca 200kr per m2	Kr.	45 800
Kommunale avgifter, ca	Kr.	6 731
Strøm, ca	Kr.	20 000
Strøm, ca	Kr.	20 000
Vei, brøyting, ca	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	100 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 120 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 170 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markestilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 950 000
--	------------	------------------

Oppdragsnr.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 26 av 33

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers vei 1
3095 EIDSFOSSE



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

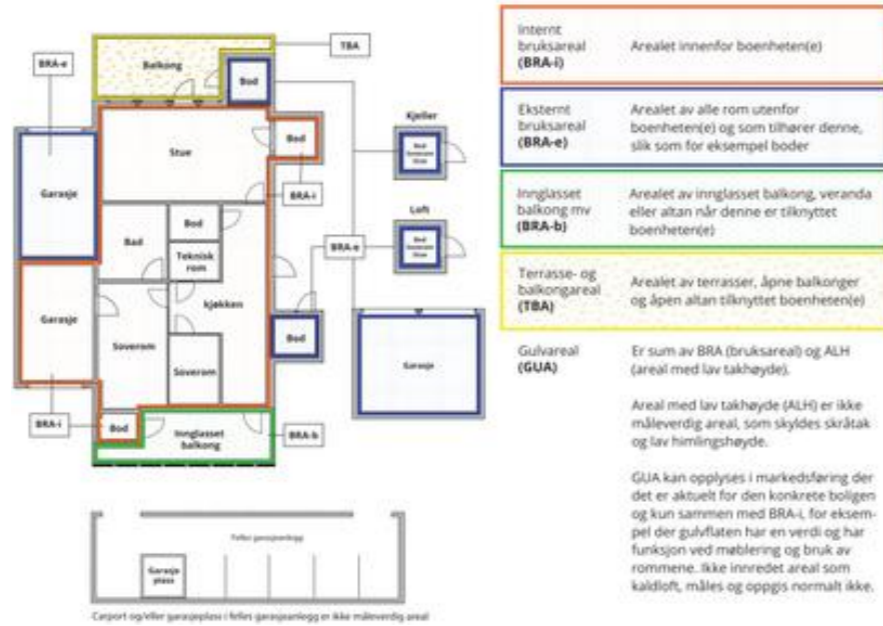
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 27 av 33

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers vei 1
3095 EIDSFOSSE



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	86			86	30
2. Etasje	71			71	
SUM	157				30
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang m/trapp, stue, spisestue, kjøkken, bad		
2. Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger noe tegninger fra kommunen, begrenset. Det er ikke plantegning på 2. etasje. Plantegningen i 1. etasje, mangler angivelse av romtyper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke. Det bør gjøres videre undersøkelse til kommunen om hva som er godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Avvik i rømningsvei 2. etasje. Anbefaler å montere godkjent rømningsvindu.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Oppdragsnr.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 28 av 33

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE



Romfordeling

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

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	157	0
Garasje	0	46
Uthus	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Petter Tinjar Nordseth	Takstingenør
	Kurt Erich Sjøgren	Kunde
	Ankica Trajceska Sjøgren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	107	3		0	2428.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Odderudveien 80

Hjemmelshaver

Sjøgren Ankica Trajceska, Sjøgren Kurt Erich

Oppdragsnr.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 29 av 33

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Odderudveien i Hillestad med spredt boligbebyggelse.

Adkomstvei

Odderudveien er kommunal, øvrig adkomst til eiendommen er privat

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Kommunen opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om oppgradering av avløpsløsningen. Kostander må påregnes.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Feie og tilsynsopplysninger			Gjennomgått		Nei
Avløpsanlegg			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart med grenser			Gjennomgått		Nei
Matrikelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)			Gjennomgått		Nei
Opplysninger til eiendomsmegler			Gjennomgått		Nei
Planstatus			Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 30 av 33

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	
2	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE



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 TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 107 - Bnr 3
3903 HOLMESTRAND

Nordseth Takst & Eiendom AS
Karen Tollers Vei 1
3095 EIDSFOSSE
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig 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/personvernerklaring/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/PZ2196>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](#) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 21705-1048

Befaringsdato: 09.09.2025

Side: 33 av 33

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND

26 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Odderudveien 80	Odderudveien 80	

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?

23 januar 2014

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.

Fra 23 januar 2014

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 6600159

Informasjon om selger

Selger

Sjøgren, Kurt Erich

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septik

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Side 3



Mus

- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



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 29730622

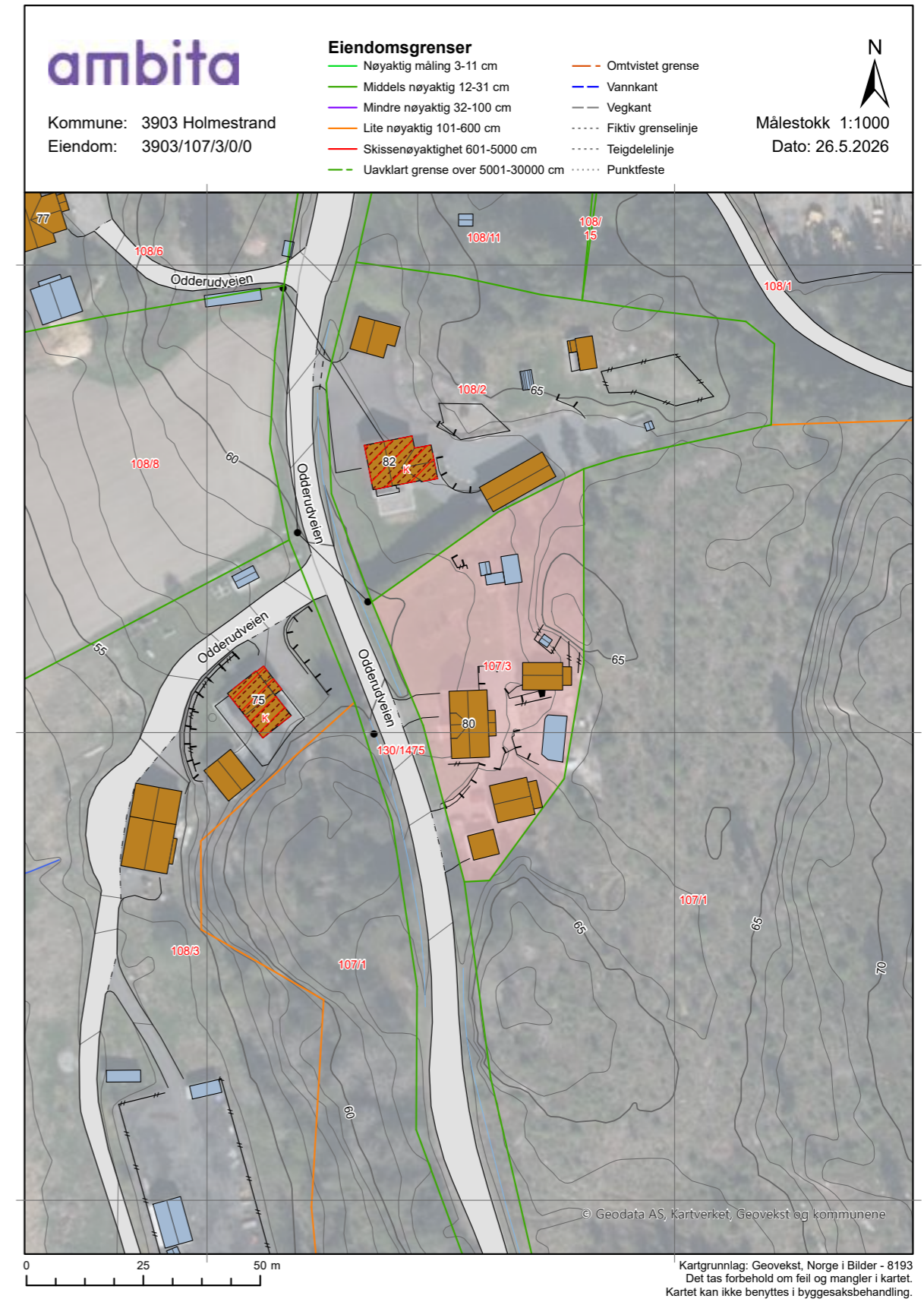
Side 5

Egenerklærings skjema

Name: **Kurt Erich Sjøgren** Date: **2026-05-26**

Identification:
 Kurt Erich Sjøgren

 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 boligjakt 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 henvendelse. 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

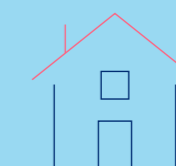
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Odderudveien 80, 3089 HOLMESTRAND. Gnr. 107, bnr. 3, i Holmestrand kommune, oppdragsnr.: 1600260154
Mægler: Stein Erik Lie, mobil: 91873287, e-post: lie@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIIDOM :

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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



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

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand
Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, drammen.lier@proaktiv.no