

# PROAKTIV

Flott beliggende  
familiebolig med fint  
uterom og garasje

Kort vei til Fjellheisen, stasjonen  
og fjorden

HOLSTS VEI 1



## 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

# RAMBERG

Fint beliggende familiebolig med flott uterom, solrike terrasser og garasje. Kjøkken fra 2017. Kort vei til Fjellheisen.



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Holsts vei 1, 3085  
HOLMESTRAND

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 80, bnr. 57, i Holmestrand  
kommune

**Prisantydning:** 4.750.000,-

**Omkostninger:** 119.840,-

**Totalpris:** 4.869.840,-

**Kommunale avgifter:** 25.863,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1959

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 194 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 168 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering i garasje og  
på egen tomt.

**Tomt:** 861 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje F.

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
40	42	45	49
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
54	92		
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

## HOLSTS VEI 1

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

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre.

En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling.

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

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

Velkommen til en frittliggende og fint beliggende enebolig med gangavstand til Fjellheisen, togstasjonen og fjorden.

Rolig og barnevennlige omgivelser med kort vei til fasiliteter som barnehage, skole, idrettsanlegg og butikker for å nevne noe.

Holmestrand sentrum er kjent for idyllisk sommerliv med badestrand, brygge, småbåthavn og hyggelig sentrumsjerne.

Eiendommen har fint uterom med stor og flat hage med boltreplass for lek, solrik plating og overbygd terrasse, samt balkong i 2.etg. Gode lagringsmuligheter i utebod, samt god plass til parkering i garasje og på gårds plass.

Innendørs har boligen innholdsrik løsning over 3 etasjer, med bla. 3 sove, bad, sep. vaskerom og åpen stue/kjøkken-løsning.

*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" gårds plass.

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

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

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

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



# HOLMESTRAND | RAMBERG

*Kommune: Holmestrand / Område: Ramberg*

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

## Beliggenhet

Eneboligen i Holsts vei 1 ligger i et ettertraktet og barnevennlig område på Rove, ca. 1,5 km nordvest for Holmestrand sentrum. Området byr fine turmuligheter og lekeområder for barna, og det er kort vei til togstasjon, bussholdeplass, Holmestrandsfjorden og sentrumskjernen med gode servicetilbud.

Fra boligen er det 250 meter til fjellheisen som tar deg raskt og enkelt ned til jernbanestasjonen og til sentrum. Ca. 4 minutters kjøretur unna ligger dagligvarebutikkene Meny og Rema 1000, samt Nille-butikk og Plantasjen. Ytterligere servicetilbud finnes i Holmestrand sentrum.

En kort gåtur unna ligger Holmestrand stasjon, hvor det er enkelt for pendlere å komme seg videre til både Tønsberg, Drammen og Oslo. Det tar i dag 51 minutter til Oslo og 20 minutter til Tønsberg og Drammen. Togstasjonen er en flott stasjonshall inne i fjellet



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Nordjordet Linje 45, 47	5 min 🚶 0,4 km
🚗 Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	5 min 🚶 0,4 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	33 min 🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 29 min 🚗

## DAGLIGVARE

Spar Kullboden Post i butikk, PostNord	12 min 🚶 1 km
Coop Extra Holmestrand	14 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Kullboden/Passasjen	12 min 🚶
🏪 Boots apotek Holmestrand	13 min 🚶

## SPORT

🏐 Dulpes ballbane Sandhåndball, sandvolleyball	8 min 🚶 0,7 km
🏊 Nedre Gausen kompetansesenter Aktivitetshall, ballspill	18 min 🚶 1,5 km
🏊 HT-Club	13 min 🚶
🏊 Sporty24 Holmestrand Express	21 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Holmestrand kai	14 min 🚶
🚗 Holmestrand, Norway	16 min 🚶



med heis opp til fjellplatået. Med bil bruker man ca. 20 minutter til Drammen og Tønsberg og ca. 50 minutter til Oslo.

Bussholdeplassene Solbergskogen og Nordjordet ligger få meter fra ytterdøren. Her går linjene 45, 47, 1929 og 1931 som blant annet tar deg til sentrum eller Kleiverud eller til Gullhaug.

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

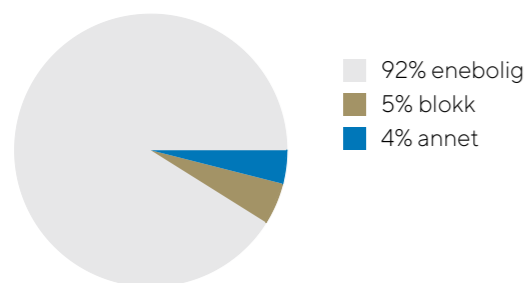
Holmestrand er om sommeren en idyll med badestrand, flott båthavn med mulighet for båt plass. Her finner man også et stort utvalg av forretninger, bank, post, caféer/restauranter og underholdningstilbud og får man lyst til å ta seg et bad er det to badestrender i byen. Begge populære om sommeren med store gressplener, molo med badebrygge, volleyballbane, lekeapparater og kiosk. Flott for barn i alle aldre.

Ca. 10 minutters kjøring fra boligen finner man også en golfbane, ridesenter, svømmehall, fotball, håndball og en rekke turmuligheter i Botnemarka 10 minutter kjøring fra boligen. Det er også et meget aktivt miljø om vinteren med bla. hoppbakke, slalåmbakke og lysløype med topp preparerte langrenns løyper så fort det kommer snø. Botne Skiklubb har et variert tilbud til barn i alle aldre.

Holmestrand er i stor endring om dagen og det skjer mye spennende. Nytt torg, nytt bibliotek og flere nye butikker og restauranter har kommet til. Dette er med på å gjøre at byen blir enda mer attraktiv for folk i alle aldre.

Barneskole, ungdomsskole og Holmestrand vgs i kort avstand. I tilknytning til skolene finner du Hvitstein stadion med bla fotballbane, kunstisbane og fine aktivitetsområder.

## BOLIGMASSE



Det er flere barnehager i området.

Oversikt over skoler og barnehager i Holmestrand:  
Holmestrand Internasjonale Montessoriskole 1-7. klasse.  
Kleiverud skole 1-7 klasse  
Gjøklep ungdomsskole 8-10. klasse.  
Holmestrand videregående skole.

Barnehager:  
Montesorri barnegage 1-5 år.  
Backers barnehage 1-5 år.  
Eikelund barnehage 1-5 år.  
Gausetangen barnehage 1-5 år.

### Bebyggelse

Området består primært av eneboligbebyggelse.

### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du

## SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 417 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Holmestrand Internasjonale Montessorisk... 108 elever, 9 klasser	8 min 2.9 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 428 elever, 32 klasser	22 min 1.8 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	22 min 1.9 km
Sande videregående skole 500 elever	20 min 16.9 km

## BARNEHAGER

Knutseskogen barnehage (1-5 år) 77 barn	10 min 0.9 km
Bmb barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min 1.2 km
Gausetangen barnehage (1-5 år) 91 barn	19 min 1.6 km



enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.











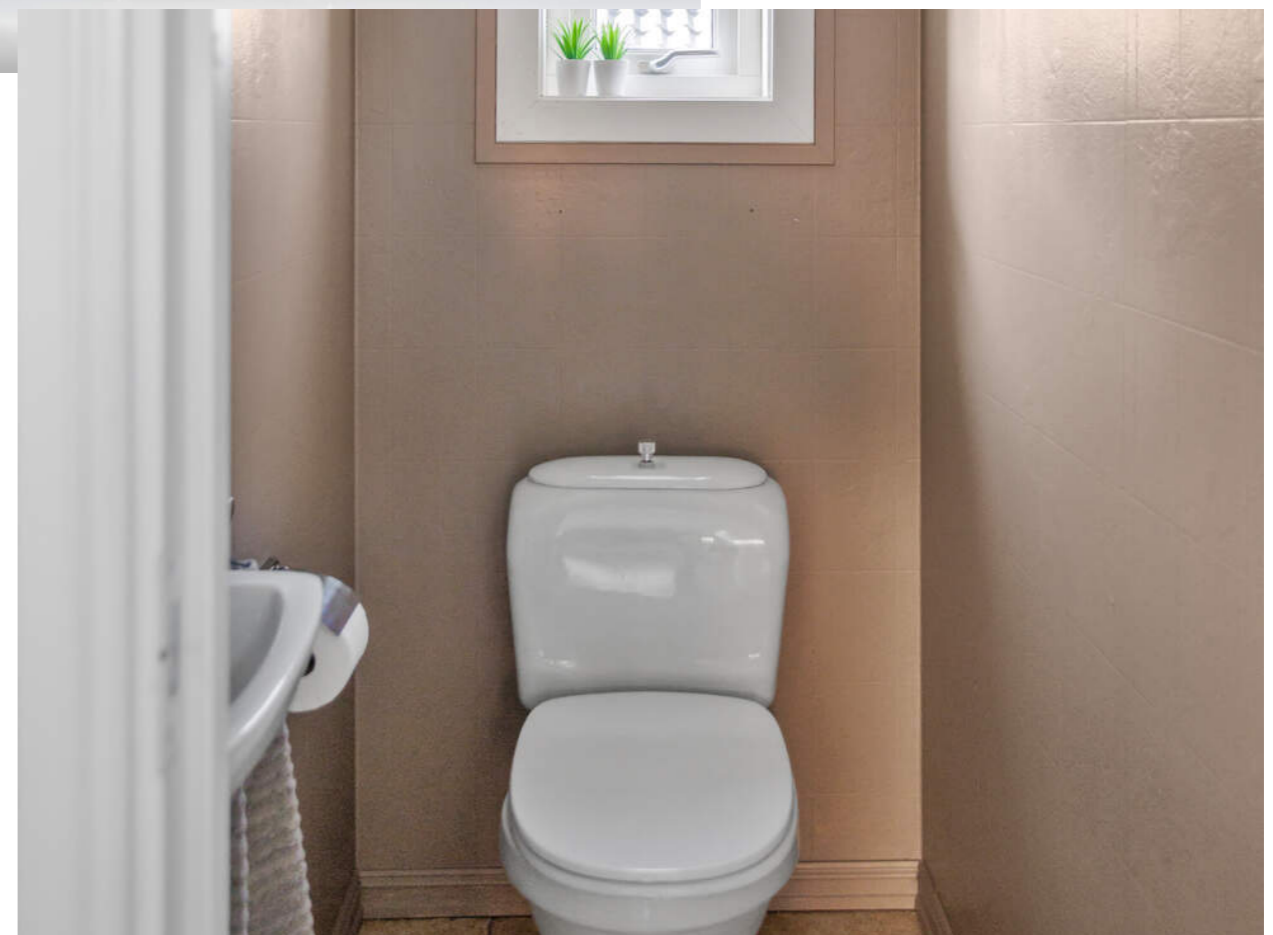




















# VELKOMMEN TIL HOLSTS VEI 1

## Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

## Tomtestørrelse

861 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en stor og flott opparbeidet tomt med boltreplass for hele familien. Foran huset er det asfaltert og gruset gårdsplass med masse plass til parkering av biler. Frittstående garasje med port, samt utebod på ca. 8 kvm ved inngangspartiet. Adkomstterrasse på ca. 4,5 kvm.

Hagen på baksiden av huset er fint skjermet for innsyn og et trygt og lunt sted lek og rekreasjon. Her er det flat gressplen med plass til trampoline og huskestativ, og det er etablert plattning på ca. 34 kvm, samt inntrukket og overbygd terrasse utenfor stuen på ca. 21,5 kvm. Terrassen er også utstyrt med levegg i glass som skaper en ekstra lun og fin plass som kan nyttes utover sommerkveldene. Hagen er innrammet med hekk og noe gjerde, og det er plassert drivhus i hjørnet av tomt. Hele uteområdet har gode solforhold vendt mot syd og vest, og gårdsplassen vender mot nord.

I tillegg til terrassene på bakkeplan er det balkong på ca. 22 kvm gulvareal utenfor hovedsovrommet i 2. etasje.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Bygningen er oppført med grunnmur i betong/betongblokker. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Taktekingen er ifølge tidligere salgsoppgave fra ca. 1980. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall og plast. Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke. Loftkonstruksjonen er fra byggeåret. Vinduer med isolerglass, produsert mellom 2010 - 2020 i 1.etg. Vinduer med isolerglass, produsert i 2020 i 2.etg. Ytterdører fra 2020 og 2013. Terrassedører med isolerglass, produsert i 2013 i 1. Etasje og 1982 i 2. Etasje.

Innvendig:

Gulv: Betong, laminat og fliser.  
Vegger: Malte overflater og panel.  
Himling: Malte overflater og panel.  
Etsjeskiller i betong og tre.  
Trapper i trekonstruksjon.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.  
Boligen har naturlig ventilasjon med elektrisk avtrekk fra bad, et toalettrom og kjøkken. Naturlig ventilasjon for øvrig.  
Opplegg for vaskemaskin, servant og for tilkobling av dusjkabinett i vaskerom/bod i kjeller.  
Teglsteinspipe. Peisovn med glassdør i stuen. Varmepumpe

(luft-til-luft) er montert. Ny varmepumpe ble installert i 2012, ifølge merkelapp. Service i 2026.  
Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 1977.

## Bygningssakskyndig

Martin Sjønnesen (befaringsdato: Tirsdag, 3. mars 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

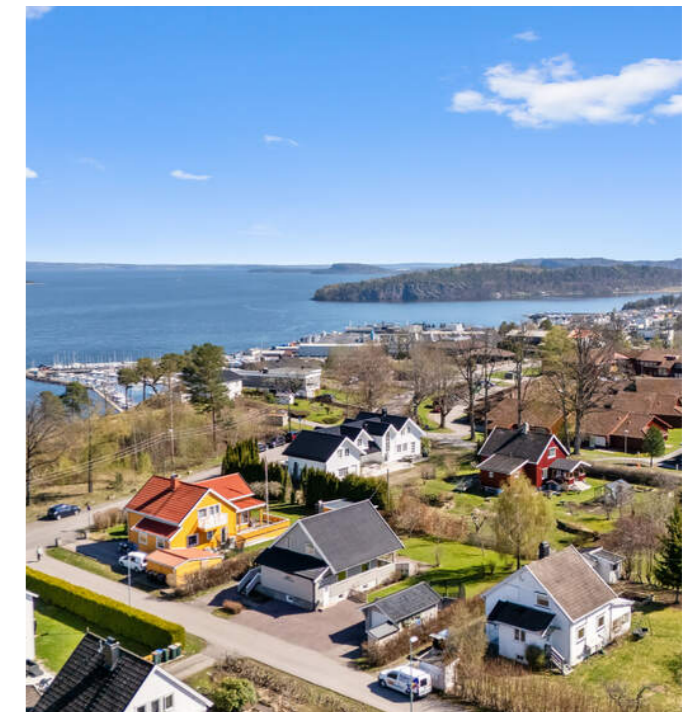
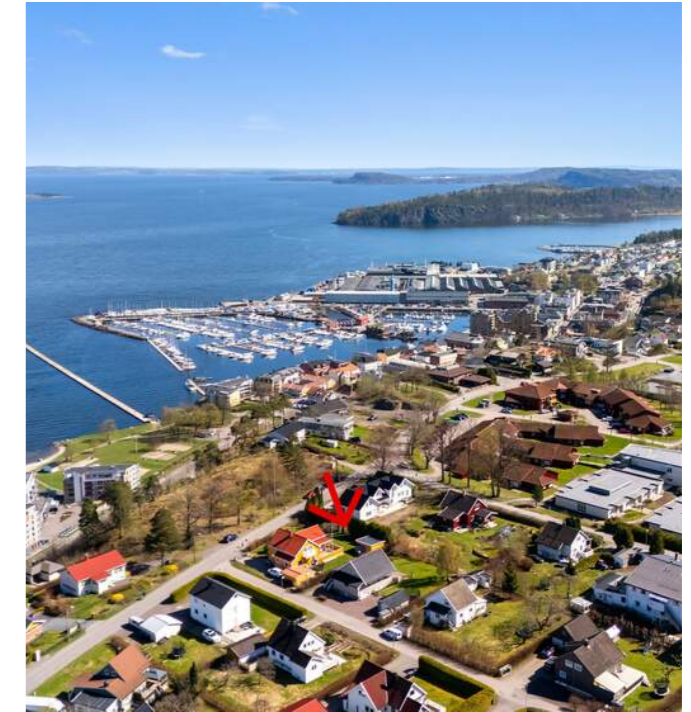
- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
Vannlekkasje fra sluk i vaskerom under storm i 2025.  
Tilbakeslag fra kommunalt anlegg. Noen cm på gulvet i noen rom i kjelleren.

- Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
I samsvar med tilbakeslag fra kommunalt anlegg som tidligere beskrevet.

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
Tilbakeslag fra kommunalt anlegg i 2025.

- Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
Noen sprekker kan observeres.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
Utbedret pålegg av feier på pipe, et tidligere uttak tettet.



# PRAKTISK INFORMASJON

## Innhold

1. etasje: Entré, gang, toalettrom, bod, stue og kjøkken.  
2. etasje: Trappegang, bod/loftsrom, bad og 3 soverom.  
Kjeller: Trappegang, vaskerom/bod, toalettrom/bod, og 3 boder.  
Kaldtloft med adkomst via luke.

Veranda med adkomst fra stuen på ca. 21,5 m<sup>2</sup>.  
Terrasse nedenfor verandaen på ca. 34 m<sup>2</sup>.  
Terrasse foran inngangen på ca. 4,5 m<sup>2</sup>.  
Veranda med adkomst fra soverommet i 2. Etasje, på ca. 22 m<sup>2</sup> (gulvareal).

Frittstående utebod.  
Enkelgarasje.

## Areal

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 63 kvm  
Total BRA: 63 kvm

1. etasje  
BRA-i: 67 kvm  
BRA-e: 26 kvm  
Total BRA: 93 kvm

2. etasje  
BRA-i: 38 kvm  
Total BRA: 38 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 60 kvm

2. etasje: 22 kvm

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

## Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Entré:

Boligen har et hyggelig og overbygd inngangsparti med mulighet til å parkere bilen rett utenfor. Det er tilknyttet utebod med plass til sesongutstyr eller sykler.  
Inne i huset finner du entré og gang med plass til å henge fra seg jakke og plassere sko før du går videre inn i etasjen.  
Entreen har flislagt gulv med varmekabler. Ytterdør med praktisk kodelås. Tilliggende bod.

Toalettrom:

I gangen ligger et hyggelig gjestetoalett med malte fliser på veggene, flislagt gulv og underliggende varmekabler. Rommet er utstyrt med gulvmontert wc og enkel servant.

Stue og kjøkken:

Stuen er boligens samlingssted med god plass til hele familien. Et åpent og fint allrom med stue, spiseplass og kjøkken i moderne løsning og likevel i adskilte soner. Det er naturlig

plass for møblering, og rommet er oppvarmet med koselig peis og varmepumpe. Gode lysforhold med lysinnslipp fra flere kanter, og det utgang til overbygd terrasse og hagen via glassdør.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2017 og er godt utnyttet med funksjonell løsning og klassisk uttrykk. Det er god skap- og benkeplass med innredning langs to vegger, samt stor og fin kjøkkenøy med plass til spisestoler foran. Innredningen har hvite fronter med profil og benkeplate i laminat. Utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og mikro i hendig høyde, oppvaskmaskin, platetopp og kombiskap med kjøll og frys. Lekker ventilator med mekanisk avtrekk.

2. etasje:

Bad:

Badet ligger i 2. etasje og har fin plassering til soverommene. Badet er fra ca. 2012 med flislagte overflater, gulvvarme, elektrisk avtrekk samt skjermet vindu med ekstra luftemuligheter. Badet er innredet med gulvmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dører, og skuffeseksjon med tilhørende speilskap.

Soverom:

Familietilpasset løsning med alle soverom på samme plan. Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng og nattbord. Det er innredet garderobeskap med speilfronter, samt plass til kommode hvis ønskelig. Fra soverommet er det utgang til solrik balkong med utsikt. De andre to soverommene passer fint som barnerom eller gjesterom. Ett av barnerommene har plassbygd skyvedørgarderobe.  
Opprinnelige byggetegninger viser at det var et godkjent soverom i innerste del av stuen i 1. etasje. Det er mulighet til å tilbakestille til opprinnelig løsning hvis ønskelig.

Kjeller:

Vaskerom: Eldre vaskerom med opplegg for vaskemaskin, servant og mulighet for tilkobling av dusjkabinett.

Kjelleren består også av toalettrom, gang/bod og 4 boder med god lagringsplass. Et av rommene i kjelleren er i dag benyttet som gjesterom/kontor. Dette rommet er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold.

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 TG2:

- Taktekking: Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

- Nedløp og beslag: Det er ikke montert snøfangere på hele taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning.

- Veggkonstruksjon: Det er registrert mindre råteskader i kledningen ved trapp fra veranda ned til terrasse på baksiden av huset. Utskifting av skadet treverk bør påregnes. Kledningen er montert tett mot beslag, noe som kan føre til kapillærsug og fuktskader. Det er ikke registrert musesperre mellom grunnmur og kledning. Det er observert avflassing av maling. Svekket overflatebehandling reduserer beskyttelsen mot fukt og kan over tid føre til skader i treverket. Det er registrert slitasje og sprekker i kledningen.

- Takkonstruksjon/loft: Det er registrert svertesopp på undertaket. Dette indikerer tidligere fuktpåvirkning. Det er observert eldre fuktmerker. Det er registrert mangelfull ventilasjon i takkonstruksjonen.

- Vinduer: Vinduene i kjelleren har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Utvendig listverk ligger tett mot vannbord.

- Dører: Terrassedør i 2. Etasje har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert slitasje på konstruksjonen. Terrasse på ca. 21 kvm var i stor grad dekket av snø og lar seg ikke besiktige.

- Rom under terreng: Rom som er utført i betong, må også anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Det er saltutslag på grunnmuren i rommet.

- Innvendige trapper: Trapper er av eldre dato, noe som kan kreve tiltak i fremtiden.

- Innvendige dører: Det er registrert at dører i kjelleren er eldre.

- Bad 2.etg - Overflater vegger og himling: Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

- Bad 2.etg - overflater gulv: Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

- Bad 2.etg - sluk, membran og tettesjikt: Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

- Bad 2.etg - sanitærutstyr og innredning: Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Servanten har krakelering i overflaten. Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

- Toalettrom/bod - Overflater og konstruksjon: Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid. Rommet er utstyrt med et naturlig ventilasjon, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm.

- Toalettrom 1.etg - overflater og konstruksjon: Det er ikke tilfredstillende lufttilførsel mot rommet.
- Vannledninger: Kobberrør har passert halvparten av forventet levetid. Det er registrert korrosjon på vannrørene.
- Avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
- Varmesentral: Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 - 15 år for luft-til-luft).
- Varmtvannstank: Berederen har passert forventet levetid.
- Fuktsikring og drenering: Saltutslag er observert på grunnmuren. Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Grunnmur og fundamenter: Det er synlige riss i grunnmuren.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Innvendige overflater.
- Pipe og ildsted.
- Terrengforhold.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapporten er inn tatt 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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, varmepumpe og peis. Varmekabler i bad i 2. etg, wc i 1. etg og entré.

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

Tilsyn Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS: Det ble utført tilsyn ved fyringsanlegget 16.12.2025.

Ved tilsynet ble det avdekket følgende avvik:

- Det mangler sklisisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.
- Ubenyttet røykrør i teglskorstein må fjernes og hull tettes igjen på godkjent måte.
- Takstigen er i dårlig forfatning og må byttes til godkjent type.

Andre forhold:

- Røykvarslere: Det er ikke montert tilstrekkelig med røykvarslere i boenheten.
- Slukkeutstyr: Slukkeutstyret mangler vedlikehold. Etter tilsynet er flere avvik lukket og det foreligger tilbakemelding fra brannvesenet om at tilsynet er lukket. Rapport/dokumentasjon kan fås ved henvendelse til megler. Siste feiing ble gjennomført 16.12.2025.

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

### Hvitevarer

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

### Modernisering og påkostninger

2026 - Service på varmepumpe. Utført av Jarsberg Varmeteknikk AS.

2026 - Byttet stigtrinn til feier på taket. Utført av Larsen Bygg AS.

2025 - Byttet en lampe. Utført av fagfolk.

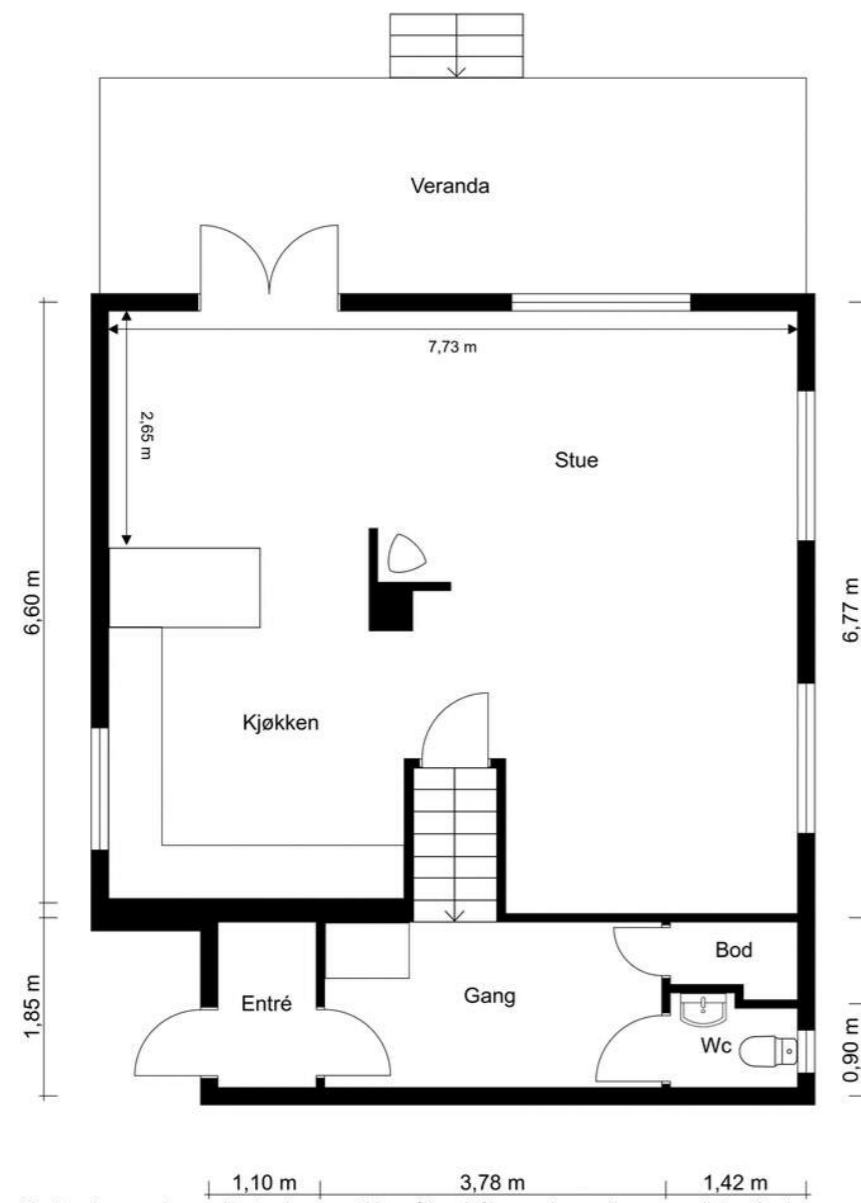
2017 - Nytt kjøkken i regi av tidligere eier.

### Info strømforbruk

15000 kWh i 2025.

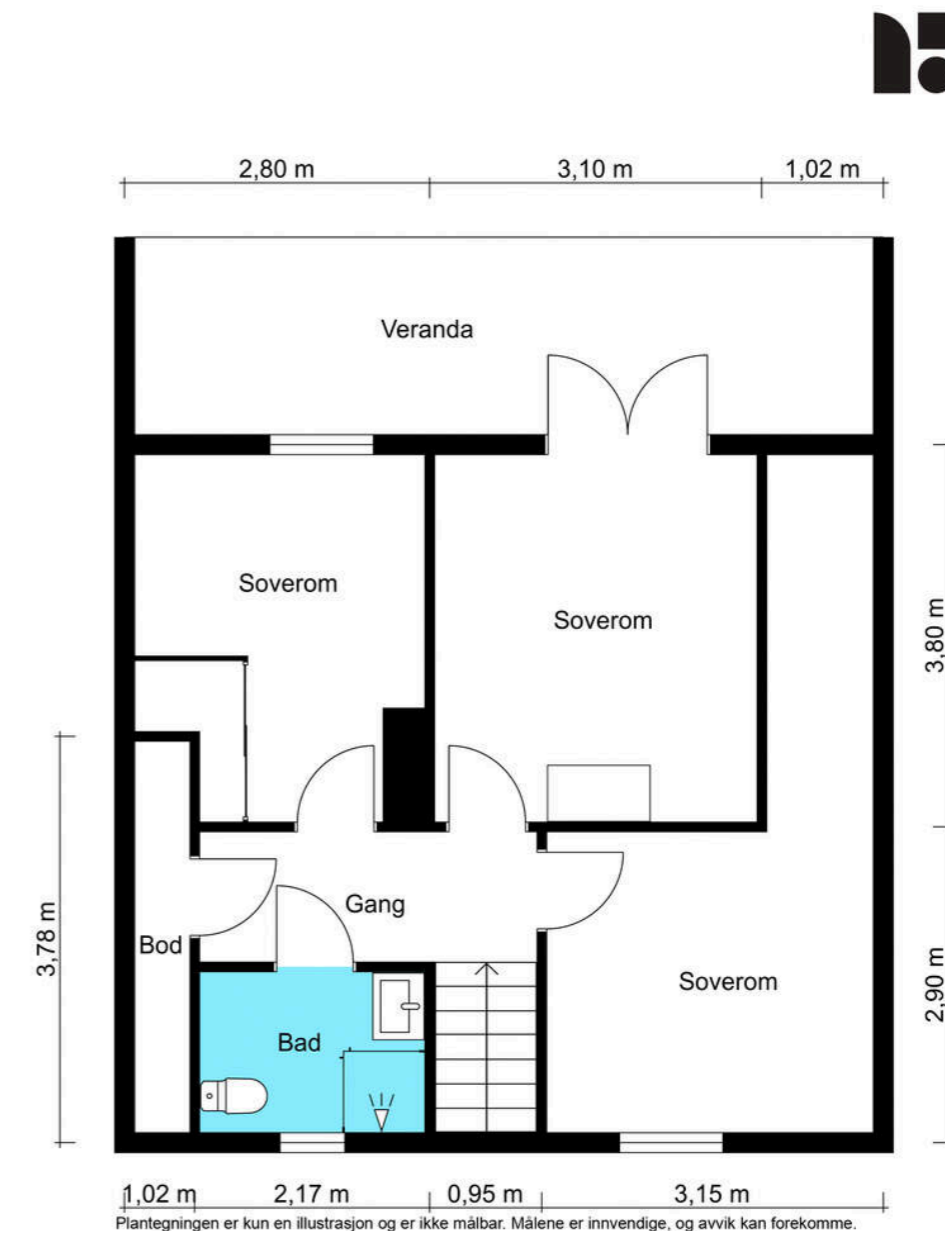
# PLANTEGNINGER

## 1. ETASJE



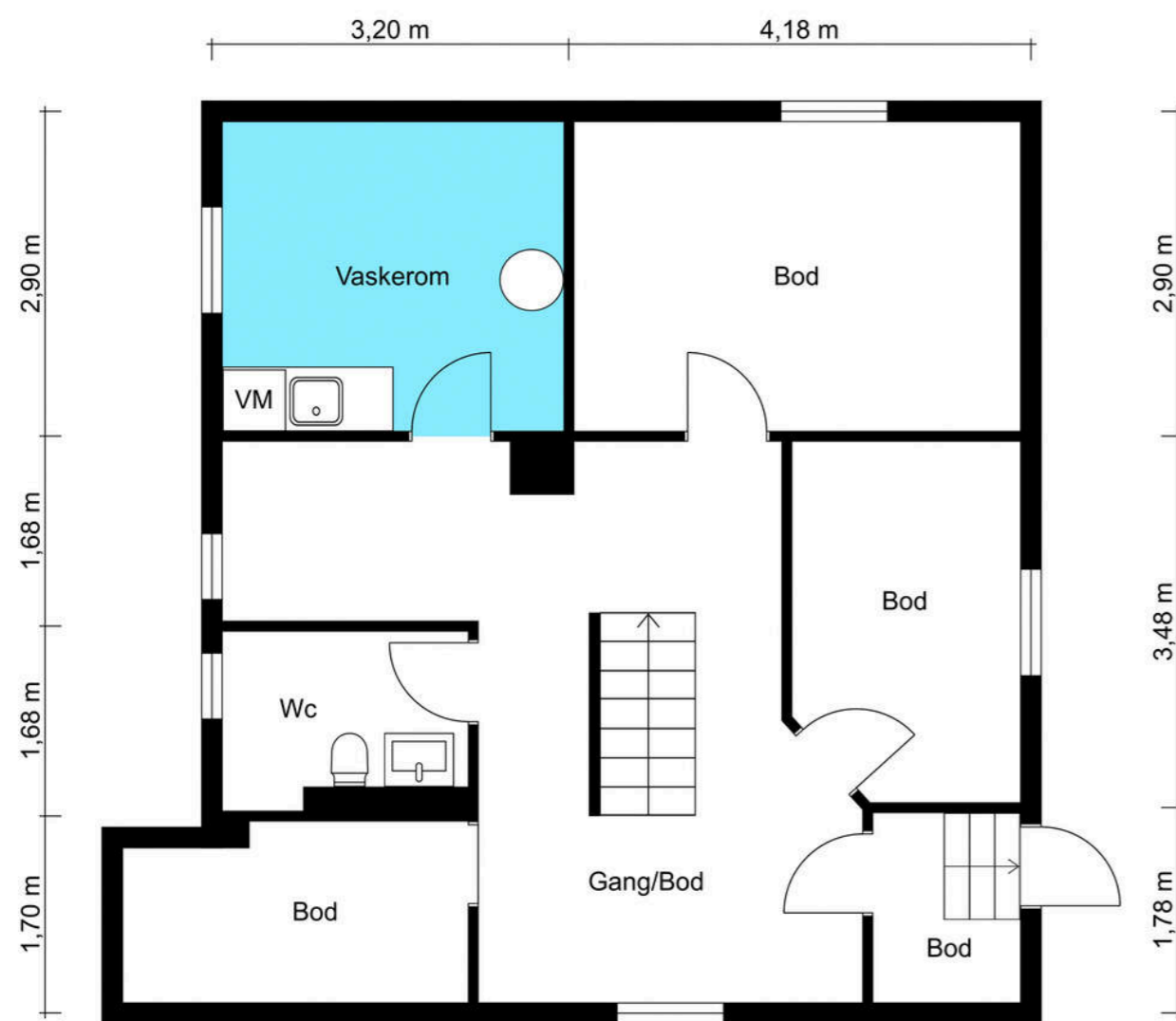
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

## 2. ETASJE



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

## KJELLER



## KJERNEINFORMASJON

### ØKONOMI

#### Formuesverdi primær

851.590,- for 2024

#### Formuesverdi sekundær

3.406.361,- for 2024

#### Info kommunale avgifter

Årsprognose for kommunale avgifter i 2026. Inkluderer vann, avløp, renovasjon og branntilsyn/feiling. Renovasjon inkluderer tillegg for økt volum restavfall og leie av beholder til plastavfall.

#### Kommunale avgifter

25.863,- for 2026

#### Eiendomsskatt

4.152,- for 2026

#### Info eiendomsskatt

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

#### Info formuesverdi

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

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

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### Andre utgifter

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

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

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

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

## Kjerneinformasjon

brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiver men byggetegninger ble sendt inn til kommunen i 1951 og 1982. Fasade mot øst ble bygget på i 1982 og fasaden er idag lik som i 1982.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3903/80/57:  
28.07.1956 - Dokumentnr: 2007 - Bestemmelse om gjerde

15.04.2026 - Dokumentnr: 410123 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Drammen Og Lier Eiendomsmedling AS  
Org.nr: 931 803 328  
Elektronisk innsendt

09.12.1955 - Dokumentnr: 3459 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhets opprettet fra:  
Knr:3903 Gnr:80 Bnr:8

01.01.2018 - Dokumentnr: 66044 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0702 Gnr:80 Bnr:57

01.01.2020 - Dokumentnr: 1389009 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0715 Gnr:80 Bnr:57

01.01.2024 - Dokumentnr: 350053 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3802 Gnr:80 Bnr:57

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse nåværende.  
Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Området ligger innenfor ras- og skredfare og andre sikringssoner ifølge kommunens temakart.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.  
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### 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 kjøperen 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 kjøperen 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 gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

**Omk. kjøper beskrivelse**  
4 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
119 840,00 (Omkostninger totalt)

-----  
4 869 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 eiendomsmedler 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

## Kjerneinformasjon

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

**Budgivning**

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. 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 egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperforsikring**

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

**Innbo og løsøre**

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

**Eier**

Iver Caspersen  
Rizza Cadungon Caspersen

**Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, visninger kr. 3500,- Grunnboksutskrift, servitutter, e-signeringskostnad og kredittkostnad kr. 5000,- og markedsføringspakke kr. 22.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

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

**Personopplysningsloven**

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmevlingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmevlingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Vedlegg til salgsoppgave**

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

**Grunnboksdato**

Torsdag, 23. april 2026

**Dato salgsoppgave**  
27.4.2026

# VEDLEGG

## Tilstandsrapport



Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND HOLMESTRAND kommune  
# gnr. 80, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m<sup>2</sup> BRA-i: 168 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2026 Rapportdato: 04.03.2026 Oppdragsnr.: 22424-1424 Referansenummer: PE9034

Foretak: BOLIGKONSULT AS



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

## Boligkonsult AS

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



Rapportansvarlig

*Martin Sjønnesen*

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



Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 2 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsrør slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 3 av 25

## 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

#### TG 0

##### 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.

#### TG 1

##### 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.

#### TG 2

##### 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 fare 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.

#### TG 3

##### 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.

#### TG IU

##### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

### OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget. Det er snø på på overflater utvendig, slik som yttertak, terrasse/veranda og terreng. Dette gir særlig store begrensninger knyttet til visuelle inspeksjoner.

### Enebolig - Byggeår: 1959

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

#### Parkering:

- Garasje og oppstillingsplass.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

- Etasjeskiller i betong og tre.
- Trapper i trekonstruksjon.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

##### Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming, varmepumpe og peis.
- Varmekabler i bad i 2. etg, wc i 1. etg og entré.

I dette tilfellet er det fremlagt et tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten, datert 2025, og det henvises for øvrig til denne.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

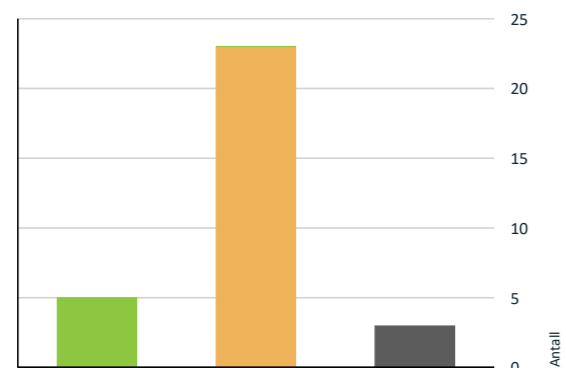
Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ⚠ Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ⚠ Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ⚠ Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ⚠ Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ⚠ Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ⚠ Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 6 av 25

- ⚠ Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ⚠ Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ⚠ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ⚠ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ⚠ Spesialrom > Kjeller > Toalettrom/bod > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ⚠ Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 7 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG

**Byggeår**  
1959

**Kommentar**  
Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er ifølge tidligere salgsoppgave fra ca. 1980. Yttertaket er dekket med takplater. Undertaket er ukjent.

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

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

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet. Pipebeslaget har ikke tilfredsstillende sikkerhet mot fuktinntrengning rundt rørgjennomføring.

#### Nedløp og beslag

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

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

Søfanger: Søfanger er ikke montert.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

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

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

- Det er ikke montert søfanger på hele taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført.  
Likevel kan snø og is rase ned der søfanger ikke er montert, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under.

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

#### Veggkonstruksjon

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 8 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- Det er registrert mindre råteskader i kledningen ved trapp fra veranda ned til terrasse på baksiden av huset. Utskifting av skadet treverk bør påregnes.

- Kledningen er montert tett mot beslag, noe som kan føre til kapillærsug og fuktskader.

- Det er ikke registrert musesperre mellom grunnmur og kledning. Dette gir enkel tilgang for skadedyr.

- Det er observert avflassing av maling. Svekket overflatebehandling reduserer beskyttelsen mot fukt og kan over tid føre til skader i treverket. Ny overflatebehandling må påregnes.

- Det er registrert slitasje og sprekker i kledningen. Sprekkene kan fungere som inngangsporter for fukt og føre til råteskader over tid.

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.  
Lofet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke.  
Loftkonstruksjonen er fra byggeåret.

Vurderte forhold:  
Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventiler/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:  
Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Merk at loftet kun var mulig å besiktige fra et begrenset område fra loftsluken. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

- Det er registrert svertesopp på undertaket. Dette indikerer tidligere fuktpåvirkning. Ventilasjonen bør vurderes.

- Det er observert eldre fuktmerker.  
Området bør følges opp.

- Det er registrert mangelfull ventilasjon i takkonstruksjonen. Dette kan gi økt risiko for kondens og fuktskader. Tiltak bør vurderes.

#### Vinduer

Kjeller:  
Vinduer med enkle glass.

1. Etasje:  
Vinduer med isolerglass, produsert mellom 2010 - 2020.

2. Etasje:  
Vinduer med isolerglass, produsert i 2020.

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

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 9 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

- Vinduene i kjelleren har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Utvendig listverk ligger tett mot vannbord. Dette øker muligheten for at listverket suger til seg vann, noe som kan føre til sprekker og fuktrelaterte skader over tid.

### TO 2 Dører

Ytterdører fra 2020 og 2013.  
Terrassedører med isolerglass, produsert i 2013 i 1. Etasje og 1982 i 2. Etasje.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrassedør i 2. Etasje har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen i 1. Etasje, målt til ca. 21,5 m<sup>2</sup>.

Terrasse i trekonstruksjon, nedenfor verandaen, målt til ca. 34 m<sup>2</sup>.

Terrasse i trekonstruksjon, foran inngangen, målt til ca. 4,5 m<sup>2</sup>.

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra soverommet i 2. Etasje, målt til ca. 22 m<sup>2</sup> (gulvareal).

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert slitasje på konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

- Terrasse på ca. 21 kvm var i stor grad dekket av snø og lar seg ikke besiktige.

## INNVENDIG

### TO 4 Overflater

Gulv: Betong, laminat og fliser.  
Vegger: Malte overflater og panel.  
Himling: Malte overflater og panel.

Himlingshøyde:  
Ca. 1,97 meter, målt i bod/gang i kjeller.  
Ca. 2,33 meter, målt i stue i 1. Etasje.  
Ca. 2,42 meter, målt i gang i 2. Etasje.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 10 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### TO 4 Pipe og ildsted

Pipe:  
Type: Teglstepsipe.

Ildsted:  
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

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

### TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har rom under terreng, men uten innredning.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskjolder, sopp/råte og skadedyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rom som er utført i betong, må også anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Selv om betong er et uorganisk materiale og ikke brytes ned på samme måte som organiske materialer, er konstruksjonen likevel sårbar for fuktpåkjenninger. Fukt kan for eksempel oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnen, kondens fra inneluft, og/eller som følge av utilstrekkelig eller sviktende utvendig drenering. Vær oppmerksom på denne risikoen. Fuktskader og fuktgjennomtrengning kan utvikle seg over tid og fremstår ikke alltid visuelt, og avdekkes heller ikke nødvendigvis ved enkle undersøkelser eller hulltaking.

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

### TO 2 Innvendige trapper

Type: Trapper i trekonstruksjon.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Trapper er av eldre dato, noe som kan kreve tiltak i fremtiden.

### TO 2 Innvendige dører

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert at dører i kjelleren er eldre.

## VÅTROM

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 11 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2012.  
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Det bemerkes at badet er under 4 kvm noe som vil si at hele badet er en våt sone.

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

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TO 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.
  - Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.
  - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.
  - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
  - Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

### 2. ETASJE > BAD

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

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 12 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

Sluket er i plast.

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.  
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.
  - Servanten har krakelering i overflaten. Krakelering er hovedsakelig kosmetisk, men kan på sikt føre til sprekker.
  - Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.  
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

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

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 13 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TO 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2017.  
Kjøkkeninnredning med fronter. Benkeplate i laminat.  
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikro. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TO 1 Avtrekk

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

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

### SPESIALROM

#### KJELLER > TOALETTROM/BOD

##### TO 2 Overflater og konstruksjon

Malte overflater og bar betong.

Servant i helstøpt plate.  
Klosett.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.  
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

- Rommet er utstyrt med et naturlig ventilasjon, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

#### 1. ETASJE > TOALETTROM

##### TO 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.  
Malte overflater for øvrig.

Servant i helstøpt plate.  
Klosett.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 14 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredstillende lufttilførsel mot rommet.  
Dette kan begrense ventileringen av rommet. En ventil i døren anbefales.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.  
Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kobberrør har passert halvparten av forventet levetid.  
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskifting må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Det er registrert korrosjon på vannrørene.  
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for uttetheter.

#### TO 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.  
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

#### TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med elektrisk avtrekk fra bad, et toalettrom og kjøkken. Naturlig ventilasjon for øvrig.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.  
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 15 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

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

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

### TO 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin, servant og for tilkobling av dusjkabinett i vaskerom/bod i kjeller.

Det bemerkes at servant og vaskemaskin ikke er koblet på et avløp og har avrenning direkte mot eldre sluk.

### TO 2 Varmesentral

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Når var anlegget nytt? Ny varmpumpe ble installert i 2012, ifølge merkelapp.  
Når det sist var service på anlegget? Service i 2026.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 – 15 år for luft-til-luft).  
Eldre pumper har økt mulighet for reparasjoner og utskifting.

### TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 1977.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.

Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskifting må påregnes innen nær fremtid.

### Andre opplysninger - VVS

Eier opplyser i sin egenerklæring at de har hatt tilbakeslag fra kommunalt anlegg i 2025. Noe som førte til vannstand i kjelleren. Vannet er fjernet og tørket opp, men i følge skaderapport fra forsikringselskapet ble det her anbefalt å etablere/montere tilbakeslagsventil.

### Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 16 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

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

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

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

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

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

#### Generelt om anlegget

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

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

#### Inntak og sikringskap

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

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

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

#### Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

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

### TO 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er av ukjent eldre alder.

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

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 17 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Saltutslag er observert på grunnmuren.

Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom – ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringsystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fukt påkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

### 1 TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongblokker. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er synlige riss i grunnmuren.

Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørring og bør overvåkes for utvikling.

### 1 TO 4 Terrenforhold

Vurderte forhold: Terrenget er i stor grad dekket av snø og veranda/terrasser og lar seg ikke vurdere.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 18 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Bygninger på eiendommen

### Bod

	<b>Anvendelse</b>	
	<b>Byggeår</b>	<b>Kommentar</b>
	<b>Standard</b>	
	<b>Vedlikehold</b>	

#### Beskrivelse

Frittstående bod i trekonstruksjon kledd med panel og teknet med papp.

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

### Garasje

	<b>Anvendelse</b>	
	<b>Byggeår</b>	<b>Kommentar</b>
	<b>Standard</b>	
	<b>Vedlikehold</b>	

#### Beskrivelse

Enkel frittstående garasje kledd med panel og takplater.

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

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 19 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

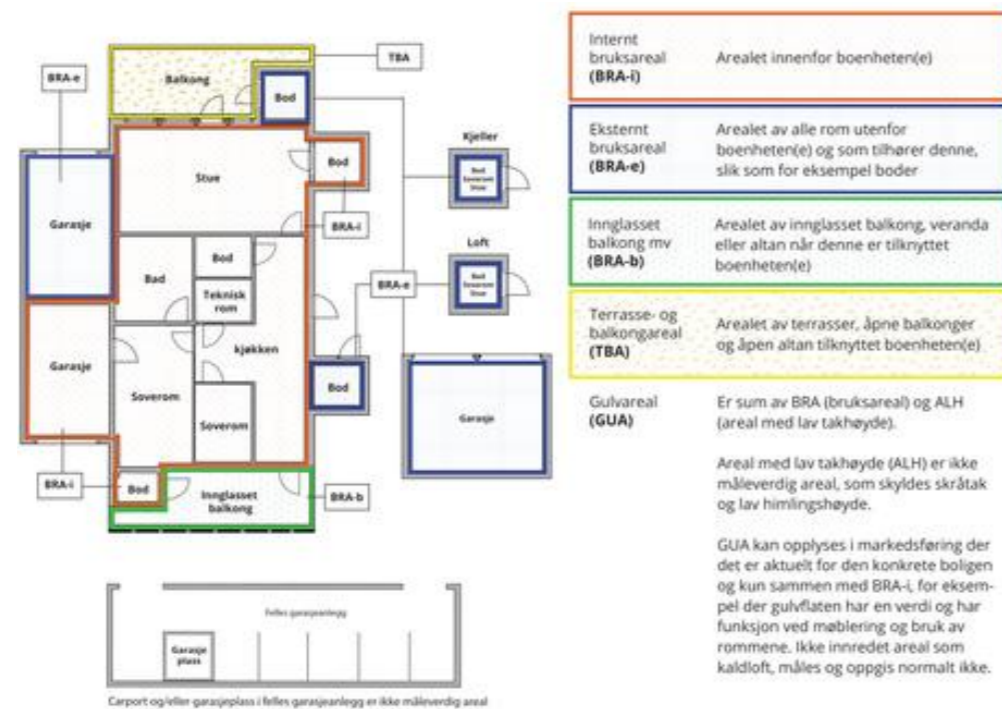
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 20 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	63			63	
1. Etasje	67			67	60
2. Etasje	38			38	22
<b>SUM</b>	<b>168</b>				<b>82</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>168</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3, bod/vaskerom, toalettrom/bod, gang med trapp og ytterdør		
1. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, toalettrom, bod		
2. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod/loftsrom, gang		

### Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

### Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bakkeplan		8		8	
<b>SUM</b>		<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>				

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 21 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Romfordeling

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

## Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bakkeplan		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 22 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Martin Sjønnesen	Takstingenør
	Rizza Cadungon Caspersen	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	80	57		0	861 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

## Adresse

Holsts vei 1

## Hjemmelshaver

Caspersen Iver, Caspersen Rizza Cadungon

## Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 23 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 24 av 25

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND  
Gnr 80 - Bnr 57  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Forutsetninger

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

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

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

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

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22424-1424

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 25 av 25

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Egenerklæring

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND

02 Mar 2026



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.

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Holsts vei 1	Holsts vei 1	

### 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?

Overtok boligen 30.03.2022.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

### Informasjon om selger

Selger

Caspersen, Iver

Selger

Caspersen, Rizza Cadungon

### Forbehold

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

Side 1

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje fra sluk i vaskerom under storm i 2025. Tilbakeslag fra kommunalt anlegg. Noen cm på gulvet i noen rom i kjelleren

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet stigrinn til feier på taket.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Larsen bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 2



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

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

**Beskriv omfanget**  
 I samsvar med tilbakeslag fra kommunalt anlegg som tidligere beskrevet

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

#### Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**  
 2025
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Byttet en lampe.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Husker ikke, må se på faktura
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
 Tilbakeslag fra kommunalt anlegg i 2025.
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Side 3



- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 16.1.2 **Årstall**  
 2026
- 16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Service på varmepumpe
- 16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Jarlsberg varmeteknikk as
- 16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Skjelheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**  
 Noen sprekker kan observeres
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen eller endringen**  
 Utbedret pålegg av feier på pipe, et tidligere uttak tettet

#### Sopp og skadedyr

Side 4



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

#### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25 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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 39352319

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Rizza Cadungon Caspersen	2026-03-02	Iver Caspersen	2026-03-02
Identification		Identification	
 Rizza Cadungon Caspersen		 Iver Caspersen	

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:

Rizza Cadungon Caspersen	02/03-2026	BankID OIDC
Iver Caspersen	19:38:22	High
	02/03-2026	BankID OIDC
	17:10:04	High

---

 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

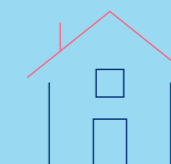
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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-antennene 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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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:

Holsts vei 1, 3085 HOLMESTRAND. Gnr. 80, bnr. 57, i Holmestrand kommune, oppdragsnr.: 1600260076  
Megler: Stein Erik Lie, mobil: 91873287, e-post: lie@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

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.lie@proaktiv.no