



Velkommen til

Lindsetveien 18
3090 Hof

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Lindsetveien 18
3090 Hof

Romslig eldre enebolig på 2 plan med stor tomt - 6 soverom, bad, vaskerom, 2 toalettrom - Vannbåren varme - Hof.

Eiendommen har en solrik og sentral beliggenhet nær Hof sentrum, med kort avstand til forretninger, golfbane, bensinstasjon. Barnehage ligger i nærheten, og skolen er nærmeste nabo. Området er rolig og barnevennlig.

Det er ca. 4 km til Sundbyfoss med dagligvarebutikk og restaurant. Til Holmestrand tar det ca. 20 minutter med bil, med forretninger, jernbanestasjon, koselig båthavn etc. Avkjøringen til E18 ligger kun ca. 4 km unna, og det er rundt én times kjøring til Oslo.

Eiendommen er på 2 plan

1 etg: Vindfang, 1 hobbyrom, 1 soverom, vaskerom, hall, separat toalettrom, bod, 1 bod med utgang, grovkjeller.

2 etg: Gang, separat toalettrom, eldre bad, 5 soverom, 1 bod, vaskerom, romslig kjøkken, gang med utgang, stor fin stue med utgang til skiferlagt terrasse og hage. Garasje.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 490 000
Omkostninger*	kr	113 636
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 636
BRA/BRA-I		279/238 m ²
Ant. sov.		6
Tomteareal	ca. 2 493.90 m ²	
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1964

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, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Inger Lise Hvam
Eiendomsmegler

488 98 421
inger.lise.hvam@em1sorost.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 490 000
Omkostninger*	kr	113 636
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 636

*Omkostninger

Kr 112 250,- Dokumentavgift (2,5 % av salgssum)

Kr 545,- Tinglysing av skjøte

Kr 545,- Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 296,- Grunnboksutskrift

Kr 113 636,- Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning.

Kr 15 700,- Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 129 336,- Sum omk. inkl. boligkjøperforsikring

Kr 18 500,- Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)

Kr 132 136,- Sum omk. inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

Kr 4 619 336,- Totalpris inkl. boligkjøperforsikring basert på prisantydning.

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 18 081 pr. år for 2025

Kommunale avgifter er basert på tidligere eiers forbruk. I dette inngår vann, avløp, renovasjon og feiegebyr. Kostnader til kommunale avgifter vil variere etter forbruk.

Gebyr for vann og avløp er beregnet etter et årsforbruk på 107m³. Gebyr for renovasjon inkluderer gangtillegg inntil 15m.

Det er installert vannmåler:

Sist avlest: 28.11.2024

Målestand m³: 3275

Kommunal eiendomsskatt: kr 6 481 pr. år for 2025

Kommunen fakturerer eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon angående eiendomsskatt ta kontakt med kommunen.

Eiendomsskatten faktureres samtidig med de kommunale avgiftene.

Registerbetegnelse

Gnr. 241, bnr. 135 i Holmestrand kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 238 m²

BRA-e: 41 m²

BRA total: 279 m2

Kjeller

BRA-i: 73 m2. Vindfang, hall, gang, toalettrom, soverom, hobbyrom, 2 boder, teknisk rom.

BRA-e: 41 m2. Garasje.

1. etasje

BRA-i: 165 m2. Vindfang, trapperom, 2 mellomganger, bad, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom, 5 soverom.

TBA: 41 m2. Terrasse.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

6

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

I dobbel garasje eller på romslig gårdsplass. Ellers etter gjeldene regler for området.

Tomt

Tomteareal er 2 493.90 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Romslig og pent opparbeidet tomt med hekker, gressplen, asfaltert innkjørsel og gårdsplass, enkelte prydbusker og øvrig naturlig vegetasjon.

Iht. mottatt eiendomskart fra kommunen, så har eiendommen middels- til høy nøyaktighet hva gjelder grenser.

Byggeår

Ca. 1964 i følge vedlagt tilstandsrapport.

Innhold

Eiendommen er på 2 plan og inneholder:

1 etg: Vindfang, 1 hobbyrom, 1 soverom, vaskerom, hall, separat toalettrom, bod, 1 bod med utgang, grovkjeller.

2 etg: Gang, separat toalettrom, eldre bad, 5 soverom, 1 bod, vaskerom, romslig kjøkken, gang med utgang, stor fin stue med utgang til skiferlagt terrasse og hage.

Dobbel garasje i u.etg.

Standard

Eiendommen har eldre standard med belegg og panel på vegger.

Hobbyrom med belegg panel og tapet.

Soverom 1 med belegg på gulv og panel og tapet på vegger, Takplater.

Vaskerom med malt murgulv og vegger.

Hall med belegg på gulv , eldre tapet, plater i himling.

Separat toalettrom med belegg på gulv og eldre tapet, plater i himling. wc og servant.

Bod med hyller og 1 bod med utgang. Åpen grovkjeller/tekn. rom med fjell. varmtvannstank, vannmåler, det har vært dieselfyring med radiatorer(nedgravd tank ute) Nå er det vannbåren varme som varmes opp av EL kasett via radiator.

2 etg: Ganger med parkett på gulv og panel på vegger og malt i himling.

Separat toalettrom med belegg på gulv og tapet.

Bad med eldre belegg på gulv og våtromstapet, søyleservant, malt himling og åpen dusj, 1 skap. Ventil i himling.

5 soverom oppe med belegg på gulver og tapet, panel, malt i himling , skyvedørsgarderober på 3 av rommene. Garderobeskap på de andre.

Gang med belegg og tapet.

Vaskerom med belegg og våtromstapet, servant og skap, utslagsvask og 1 langskap. Opplegg til vaskemaskin.

Romslig kjøkken fra ca. 90 tallet med belegg på gulv og tapet på vegger. Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kjøkkenventilator ut.

Gang med utgang.

Stor fin stue med store fine vinduer. Parkett på gulv og tapet på vegger.

Peis og eldre kamin som ikke er i bruk. Radiatorer. Utgang til skiferlagt terrasse og stor fin hage som er beplantet. Solrikt og usjenert.

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Eiendommen har en solrik og sentral beliggenhet nær Hof sentrum, med kort avstand til forretninger, golfbane, bensinstasjon, restaurant og diverse butikker. Barnehage ligger i nærheten, og skolen er nærmeste nabo. Området er rolig og barnevennlig.

Det er ca. 4 km til Sundbyfoss med dagligvarebutikk og restaurant. Til Holmestrand tar det ca. 20 minutter med bil, hvor du finner et bredt utvalg av forretninger, jernbanestasjon, koselig båthavn, restauranter og brygger. Avkjøringen til E18 ligger kun ca. 4 km unna, og det er rundt én times kjøring til Oslo.

I nærområdet finner du flotte turområder med fiskevann og lysløype, samt et flerbrukshus.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Hof Barnehage, Rakkerungene familiebarnehage og Espira i Sundbyfoss. Barne- og ungdomskolen ligger på andre siden av veien for denne eiendommen.

Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets.

Bebyggelse

Småhusbebyggelse

Adkomst

Fra Holmestrand følger man Hvitvingfossveien til man kommer til rundkjøringen i Kronlia/Hillestad, ta så til høyre og følg veien til du får skiltet med Hof, ta til høyre og følg denne veien til du kommer til rundkjøringen. Kjør rett frem i rundkjøringen og følg denne veien til du kommer til skolen, ta så til venstre inn Lindsetveien og eiendommen liggerst inne inne i veien på venstre side. BebyggelseFor veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte

Utdrag fra vedlagt tilstandsrapport:

Enebolig fra 1964 oppført over 2 plan. Utv. er tak lagt om ca 1990. Øvrige utvendige bygningsdeler er hovedsakelig fra byggeår. er behov for vedlikehold og noe utskiftninger. Innvendige overflater i varierende stand. Forekommer noe behov for oppgradering på enkelte. Eldre bad og vaskerom. Preges av alder og tilfeller av skader. Oppgradering av begge våtrom må regnes med for og oppfylle normale krav. Kjøkken med noe oppgraderinger i 1986. Tros alder i normal stand. Boligen har vannbåren varme. Her er gjort noe utskiftninger. Det anbefales en gjennomgang av fagkyndig på området. EL anlegg noe supplert/fornytt. Ny innmat i sikringsskap i 2018. Anbefaler en utvidet kontroll. Vann og avløpsrør hovedsakelig fra byggeår. Noe utskiftninger er gjort. Oppsummert en bolig med endel oppgraderings behov. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG:

Tak teknet med Sarnafil e.l. Gesimser av treverk og papp. 2 stk sluk med innvendige nedløp. Tak lagt om ca. 1990. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke forsvarlig å bevege seg ut på taket da dette kan skades. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under andre forhold hvor det er tilrettelagt for å gå på trekkingen. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål og sink.

Variierende alder.

Yttervegger av bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskledning og liggende panel. Flat sperrekonstruksjon. Lukket.

Vinduer av treverk og med 2 lags glass samt enkelte med enkle glass og varevinduer.

Dører av teak og panelte. Enkelte med glassfelt. 2 stk vippeporter i tre.

Terrasser belagt med skifer på betong.

Enkelt overbygg med takteking av pvc plater.

Trapper av betong belagt med skifer. Rekkverk i 1.etg av malt smijern. Ukjent om det er tett sjikt i gulv på trapp i 1.etg.

INNVENDIG:

På gulver er det lagt parkett og belegg. Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet, mur, plater og strukket duk. Betongdekke mellom etasjer. Tilfarere i 1.etg. Gulver mot grunn av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Plassmurt åpen peis. Ved kamin. Begge i stuen. Pipe av tegl. Sotluke i u.etg. Kontroll utført av stedlig feiervesen i 2024. Ingen anmerkninger men anbefalt å fjerne brenseltank.

Gulv i oppholdsrom av betong belagt med belegg. Vegg av betong som er tapetsert. Ikke mulig å foreta hullboring. Grovkjeller ifb med teknisk rom. Det er monter pumpekum men ukjent hvor avløpsrør kommer fra. Mulig sluk i samme rom.

Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk i trapperom 1.etg.

Innvendig er det dører med finerte overflater.

VÅTROM:

Bad:

Gulv av betong belagt med vinylbelegg. Sluk av støpejern. Vegger med våtromstapet. Malte plater i himlingen. Rommet inneholder søyleservant, dusj og høyskap. Ventil i himlingen. Er gjort oppgraderinger men ukjent når.

Vaskerom:

Gulv av betong belagt med vinylbelegg. Sluk av støpejern. Vegger med våtromstapet. Malte plater i himlingen. Rommet inneholder innredning med servant, dyp kum av stål på underskap og opplegg

for vaskemaskin. 2 stk ventiler. Er gjort oppgraderinger men ukjent når.

KJØKKEN:

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate.

Benkebeslag av rustfritt stål. Plass for komfyr og kjøleskap. Foretatt noe oppgraderinger i 1986.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM:

Toalettrom 1.etg:

Gulv av trefiberplater belagt med belegg. Vegger med tapet og malte plater i himlingen. Wc og ventil i himling.

Toalettrom u.etg:

Gulv av trefiberplater belagt med belegg. Vegger med vinyl tapet og malt betong i himlingen. Servant, wc og veggventiler. Wc er byttet men ukjent når.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør av kobber. Stoppekran i bod. Noe utskiftninger er gjort siden byggeår. Ukjent når.

Avløpsrør av soil og noe plast. Hovedsakelig fra byggeår.

Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca 200 l.

Boligen har vannbåren varme via radiatorer. Vann varmes opp av EL kassett. Opplegg for anlegget plassert i teknisk rom/kjeller. Det er gjort utskiftninger på anlegget men ukjent når og i hvilke omfang.

Tidligere vært olje/parafin fyring.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 20 fordelingskurser. Innmat i sikringsskap byttet i 2018. Fordeling/styreskap for vannvarme med 2 kurser/automatsikringer.

Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD:

Bygget er oppført på fjell og steinmasser.

Ukjent status på fuktsikring og drenering. Ingen synlig.

Grunnmur av betong.

Flatt og skrånet terreng.

Avløpsrør av soil/støpejern. Vannledning av stål. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Dette er fra byggeår.

Det er nedgravd brenseltank mot øst. Ikke i bruk. Ukjent om eller hvor mye som er på tanken.

Bygningssakkyndig sine punkter i tilstandsrapporten med tilstandsgrad TG2 og TG3:

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig - Takteking:

Vurdering av avvik:

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

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

Det er avvik:

- På befaringen står det litt vann ved et av 2 sluk. Svanker ut mot et hjørne hvor det også står litt vann

Gesimser er fra byggeår. Preges av tørr panel med vridninger og sprekker.

Utvendig - Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist andre avvik:

- Forekommer avflassing og rust. Nedløp fra overbygg terrasse er ikke ført til bakken eller ledet vekk fra bygget. Renne på samme overbygg er deformert.

Det er merker i himling ved pipe. Tørr på befaringen. Ukjent når dette har oppstått og årsak.

Utvendig - Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

- Forekommer vridd panel. Forekommer sprekker og mindre skader. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

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

Skjolder ved pipe gjennomføring i stue. Ukjent alder og årsak. Tørr på befaringen.

Utvendig - Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Variierende værslitasje. Noe sprekker. Karmer står direkte på vannbrett.

Kan føre til råte. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold.

Dette kan ut fra alder ikke utelukkes.

Utvendig - Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist andre avvik:

- Varierende alder og værslitasje. Enkelte går på terskel.

Det er ikke pakninger mellom karm og dørblad.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Løs skifer og sprekker i fuger. Takkonstruksjon er underdimensjonert.

Sprekk i en mur i overgang grunnmur-terrasse.

Utvendig - Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Forekommer løs og skadet skifer og fuger.

Innvendig - Overflater:

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

- Forekommer noe merker og slitasje på overflater. På strukket duk i himlinger forekommer sprekker.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

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

1.etg. Målt stue og kjøkken. Opp til 15 mm i stue. Opptil 20 mm i kjøkken.

Målt i sov og hobbyrom i kjeller. Opp til 12 mm i begge.

Innvendig - Radon:

Vurdering av avvik:

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

Innvendig - Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

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

Sprekk i toppplate over vedkamin.

Innvendig - Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved bruk av fuktindikator i murer og betonggulv er det registret verdier over det som anses som normal.

Innvendig - Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Teppe i trapp er fjernet. Dette preger overflater i trinn.

Innvendig - Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

- Enkelte går på i karm/terskel. Skader i overflater på enkelte.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Anlegget er kun vurdert ut fra alder.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 20 fordelingskurser. Innmat i sikringsskap byttet i 2018. Fordeling/styreskap for vannvarme med 2 kurser/automatsikringer.

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

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. - Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ja

Eksisterer det samsvarserklæring? - Nei

Kun fra 2018.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? - Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? - Nei

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? - Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for

liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? - Ja. Mangler kursfortegnelse i fordeling/styreskap. Mangler også noen samsvarserklæringer. Ut fra alder på eldste del av anlegget og manglende dokumentasjon, bør/anbefales det en kontroll av hele anlegget. Dette må da foretas av kvalifisert elektrofaglig person/firma, og etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2- 3).

Generell kommentar:

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

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

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

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. I garasje.

Tomteforhold - Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

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

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

Tomteforhold - Oljetank:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Det foreligger ikke krav men en anbefaling/avvik fra lokalt feiervesen om at den saneres eller fjernes.

Våtrom - 1.Etasje - Bad - Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom - 1.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Skader på veggoverflater.

Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

- Brukspreget.

Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Spesialrom - 1.Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist andre avvik:

- Sprekk i tapetskjøt. Renner litt vann i toalettet. Indikerer at system ikke lukker tilstrekkelig.

Spesialrom - Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Ingen punkter å gjengi.

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Innvendig - Krypkjeller:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Står noe fukt på gulvet i rommet samt at det kommer fukt inn langs fjell.

Det bemerkes at det i flere dager har vært unormalt mye nedbør.

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres grundige undersøkelser for å kartlegge årsaken til fuktinntrengningen, og nødvendige tiltak må iverksettes for å hindre videre innsig av vann i krypkjelleren.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av byggets konstruksjon og innemiljø. Omfang og kostnader er usikre før nærmere undersøkelser er utført.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom - 1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Skader i tapet ved dusj.

Konsekvens/tiltak:

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Veggoverflater må byttes samt undersøkelse av tilstøtende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom - 1.Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Sprekker i belegget gjør at det ikke oppfyller krav til tett sjikt. Lite fall i dusjområdet.

Konsekvens/tiltak:

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt-/råteskader.

Belegg må byttes og fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom - 1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

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

Konsekvens/tiltak:

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør foretas utskifting av sluk og tettesjikt for å utbedre utettheter og sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende følgeskader og kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Utett overgang mellom gulv og vegg. Sprekker i tapetskjøter.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak:

- Vegger må oppgraderes samtidig med gulv for å oppnå krav til funksjon som tett sjikt. Dette kombinert med alder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Spekk/skade i belegget gjør at det ikke oppfyller krav til tett sjikt.

Konsekvens/tiltak:

Andre tiltak:

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Sprekker og skader i gulvoverflaten bør utbedres eller gulvet bør byttes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

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

Utett overgang til sluk. Utett belegg og vegg sjikt.

Konsekvens/tiltak:

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger.

Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør foretas utskifting av sluk og tettesjikt for å utbedre utettheter og sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende følgeskader og kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TGIU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

- Ingen punkter å gjengi.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger for boligen. Det er derav ikke mulig å avdekke evt. ulovlig utførte tiltak som kan være utført på eiendommen.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent evt. utførte tiltak nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Hvitevarer

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

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren varme, elektrisitet og vedfyring. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Brannvesenet hadde sist tilsyn med fyringsanlegget den 18.10.2024. Siste feiebesøk: 18.10.2024.

Det ble under tilsynet ikke avdekket avvik ved anlegget og det foreligger ingen påbud om utbedring.

Anmerkning:

Generelt:

1. Tank i bakken må saneres eller fjernes.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Megler har ikke mottatt noen informasjon ang. tilsyn av det elektriske anlegget.

Takstmann skriver bl.a. følgende i sin rapport:

- Det foreligger ingen el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene.

- Det ble utført tilleggsarbeider på anlegget i 2018, men det er ikke spesifisert hva dette arbeidet bestod av.

- Mangler kursfortegnelse i fordeling/styreskap. Mangler også noen samsvarserklæringer. Ut fra alder på eldste del av anlegget og manglende dokumentasjon, bør/anbefales det en kontroll av hele

anlegget. Dette må da foretas av kvalifisert elektrofaglig person/firma, og etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2- 3).

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale el-tilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at 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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Konsesjonsplikt

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må foreligge og undertegnes av kjøper og kommunen. Dersom konsesjon/konsesjonsfrihet ikke blir gitt må kjøper påregne å måtte selge eiendommen videre. For ytterligere informasjon kontakt megler, evt. kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende

- Ras- og skredfare

Gjeldende plan:

- Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggeteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen ligger i et regulert område.

Gjeldende plan:

- 3903 HOF-L12-437 Hof bo og aktivitetssenter (12.12.2000)

Formål:

- Annet spesialområde

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 128 886 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 4 515 463 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Dersom selger ikke er forbruker, vil bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, ikke gjelde.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Haslestad Holding AS

Heftelser

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

3903/241/135:

11.06.2003 - Dokumentnr: 2556 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

23.09.2025 - Dokumentnr: 1128657 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge AS

Org.nr: 982 832 632

Elektronisk innsendt

17.02.1989 - Dokumentnr: 1058 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3903 Gnr:241 Bnr:1

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2018 - Dokumentnr: 260649 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0714 Gnr:41 Bnr:135

01.01.2020 - Dokumentnr: 1137891 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0715 Gnr:241 Bnr:135

01.01.2024 - Dokumentnr: 441277 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3802 Gnr:241 Bnr:135

Heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS

-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:

Provisjon 1,15% (forutsatt salgssum 4 490 000): kr. 51 635,-

Markedspakke: kr 14 600,-

Fotopakke: kr 5 500,-

Tilrettelegging: kr 17 950,-

Oppgjørshonorar: kr 9 900,-

Garantipremie: kr 3 100,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 296,-

Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr 545,-

Sletting av pant: kr 990,-

Administrasjonshonorar: kr 1 500,-

Innhenting kommunal informasjon: kr 5 656,-

Totalt: kr 111 672,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 4 500 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Auen Takst AS den 23.09.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Generelt:

1. Tilleggskommentar

Jeg kjenner ikke til negative forhold ved eiendommen.

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel 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.

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn 1 /2 rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Selgers opplysningsskjema
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Inger Lise Hvam

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 488 98 421

E-post: inger.lise.hvam@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS, avd. Holmestrand

Postboks 179

3081 HOLMESTRAND

Org. nr. 982832632

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Velkommen til Linsetveien - romslig enebolig i Hof



Eiendommen er på 2 plan med dobbel garasje i u.etg.



Fasade fra hagesiden



Solrik skiferlagt terrasse



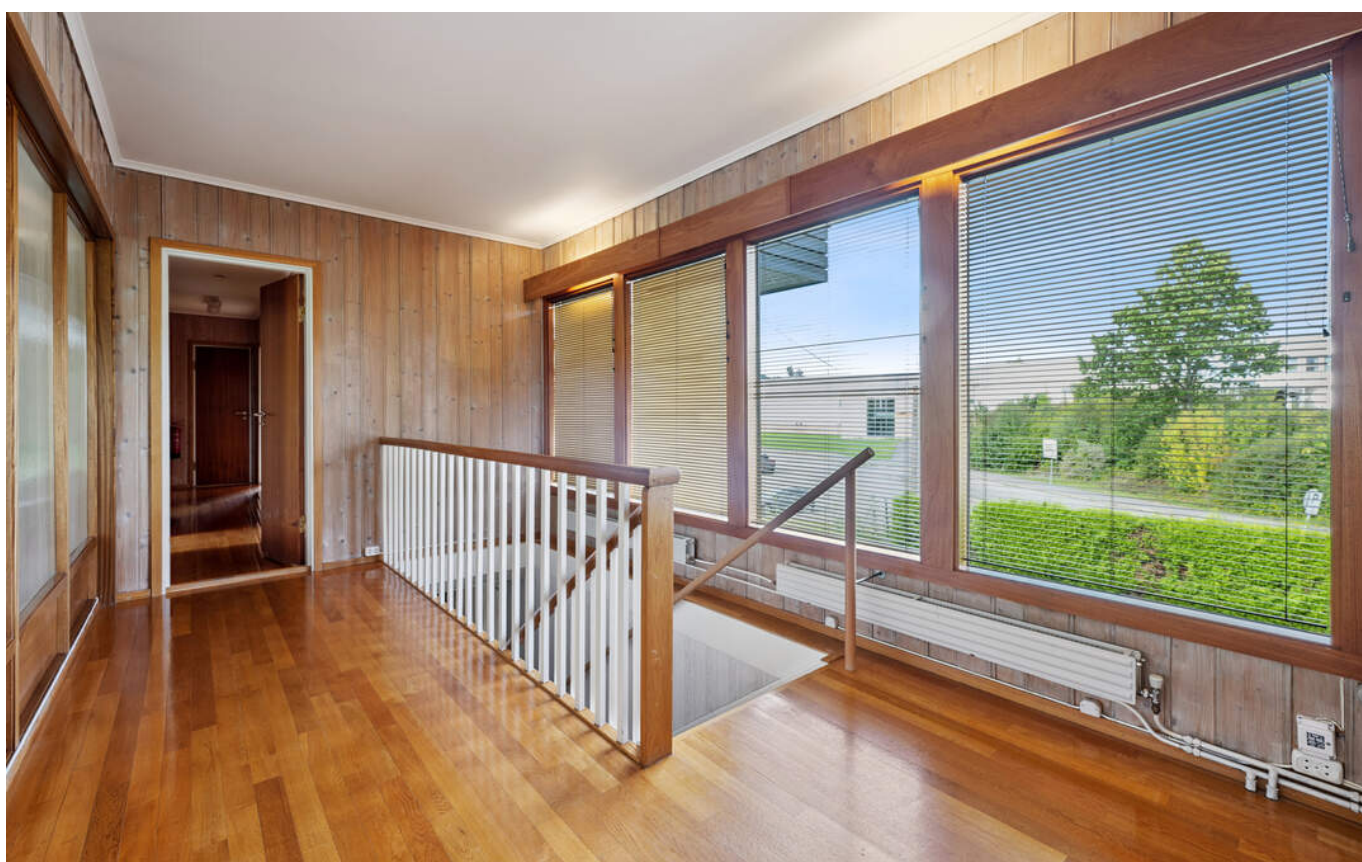
Terrasse og utgang oppe.



Stor fin stue med parkett



Stue



Stue



Stuen har store fine vinduer som gir inn mye lys



Stue med peisovn. og kamin(ikke i bruk)



Stue



Romslig kjøkken med god spise plass



Kjøkkenet har godt med skuffer og skap



Kjøkkenet er fra ca. 90 tallet



Kjøkken



Bad med eldre belegg på gulv og våtromstapet



Vaskerom med belegg på gulv og våtromstapet, servant og skap. Utslagsvask



Separat toalettrom



Inngang nede



Entré



Gang/hall



Soverom



Separat toalettrom med innredning og servant.



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom





Bod



Hobbyrom



Garasje



Fasade fra hagesiden



Dronefoto,



Drone



Drone



Fasade fra inngang



Fasade

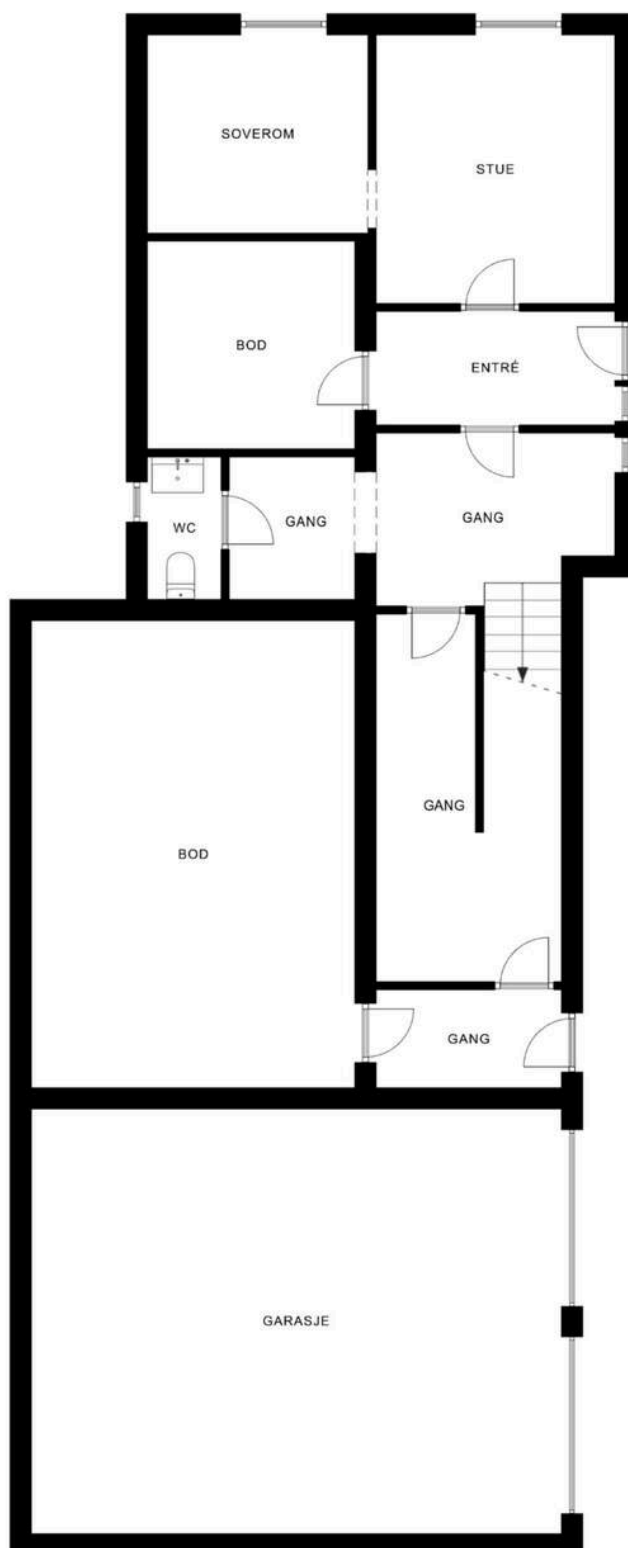


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.

Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

EFXIT



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.

Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

EFXIT

Tilstandsrapport



Enebolig



Lindsetveien 18 , 3090 HOF



HOLMESTRAND kommune



gnr. 241, bnr. 135

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 12451-2040

Referansenummer: NO6602

Autorisert foretak: Auen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen

Vår ref: Anders Auen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.

Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

Oppdragsområde er hovedsakelig gamle Vestfold men også nedre del av gamle Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakster og byggelåns kontroll.



Rapportansvarlig

Anders Auen

anders@auentakst.no

975 26 915



Lindsetveien 18, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1964 oppført over 2 plan. Utv. er tak lagt om ca 1990. Øvrige utvendige bygningsdeler er hovedsakelig fra byggeår. er behov for vedlikehold og noe utskiftninger. Innvendige overflater i varierende stand. Forekommer noe behov for oppgradering på enkelte. Eldre bad og vaskerom. Preges av alder og tilfeller av skader. Oppgradering av begge våtrom må regnes med for og oppfylle normale krav. Kjøkken med noe oppgraderinger i 1986. Tros alder i normal stand. Boligen har vannbåren varme. Her er gjort noe utskiftninger. Det anbefales en gjennomgang av fagkyndig på området. EL anlegg noe supplert/fornytt. Ny innmat i sikringsskap i 2018. Anbefaler en utvidet kontroll. Vann og avløpsrør hovedsakelig fra byggeår. Noe utskiftninger er gjort. Oppsummert en bolig med endel oppgraderings behov. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak teknet med Sarnafil e.l. Gesimser av treverk og papp. 2 stk sluk med innvendige nedløp. Tak lagt om ca 1990. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke forsvarlig å bevege seg ut på taket da dette kan skades. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under andre forhold hvor det er tilrettelagt for å gå på trekkingen. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål og sink. Varierende alder. Yttervegger av bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskledning og liggende panel. Flat sperrekonstruksjon. Lukket. Vinduer av treverk og med 2 lags glass samt enkelte med enkle glass og varevinduer. Dører av teak og panelte. Enkelte med glassfelt. 2 stk vippeporter i tre. Terrasser belagt med skifer på betong. Enkelt overbygg med takteking av pvc plater. Trapper av betong belagt med skifer. Rekkverk i 1.etg av malt smijern. Ukjent om det er tett sjikt i gulv på trapp i 1.etg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt parkett og belegg. Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet, mur, plater og strukket duk. Betongdekke mellom etasjer. Tilfarere i 1.etg. Gulver mot grunn av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Plassmurt åpen peis. Ved kamin. Begge i stuen. Pipe av tegl. Sotluke i u.etg. Kontroll utført av stedlig feiervesen i 2024. Ingen anmerkninger men anbefalt å fjerne brenselstank. Gulv i oppholdsrom av betong belagt med belegg. Vegg av betong som er tapetsert. Ikke mulig å foreta hullboring. Grovkjeller ifb med teknisk rom. Det er monter pumpekum men ukjent hvor avløpsrør kommer fra. Mulig sluk i samme rom. Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk i trapperom 1.etg.

Innvendig er det dører med finerte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Gulv av betong belagt med vinylbelegg. Sluk av støpejern. Vegger med våtromstapet. Malte plater i himlingen. Rommet inneholder søyleservant, dusj og høyskap. Ventil i himlingen. Er gjort oppgraderinger men ukjent når. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom

Gulv av betong belagt med vinylbelegg. Sluk av støpejern. Vegger med våtromstapet. Malte plater i himlingen. Rommet inneholder innredning med servant, dyp kum av stål på underskap og opplegg for vaskemaskin. 2 stk ventiler. Er gjort oppgraderinger men ukjent når. Hulltaking er foretatt fra 1. gang, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt. De bemerkes at vegg dels er massiv i område for undersøkelse.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Benkebeslag av rustfritt stål. Plass for komfyr og kjøleskap. Foretatt noe oppgraderinger i 1986. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1.etg

Gulv av trefiberplater belagt med belegg. Vegger med tapet og malte plater i himlingen. Wc og ventil i himling

Toalettrom u.etg

Gulv av trefiberplater belagt med belegg. Vegger med vinyl tapet og malt betong i himlingen. Servant, wc og veggventiler. Wc er byttet men ukjent når.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Stoppekran i bod. Noe utskiftninger er gjort siden byggeår. Ukjent når.

Avløpsrør av soil og noe plast. Hovedsakelig fra byggeår. Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

Boligen har vannbåren varme via radiatorer. Vann varmes opp av EL kassett. Opplegg for anlegget plassert i teknisk rom/kjeller. Det er gjort utskiftninger på anlegget men ukjent når og i hvilke omfang. Tidligere vært olje/parafin fyring.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 20 fordelingskurser. Innmat i sikringsskap byttet i 2018. Fordeling/styreskap for vannvarme med 2 kurser/automatsikringer. Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på fjell og steinmasser. Ukjent status på fuktsikring og drenering. Ingen synlig.

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur av betong

Flatt og skrånet terreng.

Avløpsrør av soil/støpejern. Vannledning av stål. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Dette er fra byggeår.

Det er nedgravd brenseltank mot øst. Ikke i bruk. Ukjent om eller hvor mye som er på tanken.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	279 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	279 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Foreligger ikke tegninger eller byggemelding/søknad på befaringen. Det betyr ikke at det ikke finnes. Anbefaler å ta kontakt med kommunen om avklaring på dette.

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

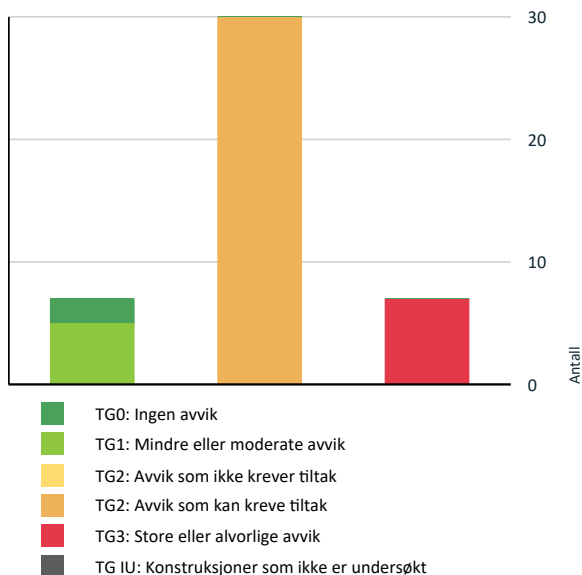
Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

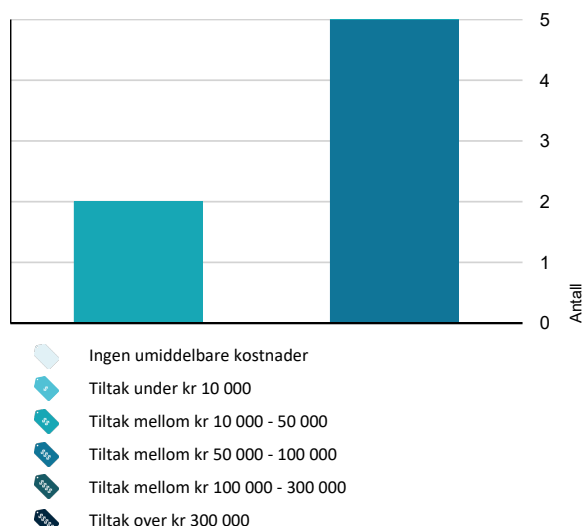
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Står noe fukt på gulvet i rommet samt at det kommer fukt inn langs fjell. Det bemerkes at det i flere dager har vært unormalt mye nedbør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Skader i tapet ved dusj.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Sprekker i belegget gjør at det ikke oppfyller krav til tett sjikt. Lite fall i dusjområdet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utett overgang mellom gulv og vegg. Sprekker i tapetskjøter.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Forekommer vridd panel. Forekommer sprekker og mindre skader. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte.



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Sprekk/skade i belegget gjør at det ikke oppfyller krav til tett sjikt.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Skjolder ved pipe gjennomføring i stue. Ukjent alder og årsak. Tørr på befaringen.



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utett overgang til sluk. Utett belegg og vegg sjikt.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Varierende værslitasje. Noe sprekker. Karmer står direkte på vannbrett. Kan føre til råte. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

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



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

På befaringen står det litt vann ved et av 2 sluk.

Svanker ut mot et hjørne hvor det også står litt vann. Gesimser er fra byggeår. Pregs av tørr panel med vridninger og sprekker.



Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det er påvist andre avvik:

Varierende alder og værslitasje. Enkelte går på terskel. Det er ikke pakninger mellom karm og dørblad.



Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist andre avvik:

Forekommer avflassing og rust. Nedløp fra overbygg terrasse er ikke ført til bakken eller ledet vekk fra bygget. Renne på samme overbygg er deformert. Det er merker i himling ved pipe. Tørr på befaringen. Ukjent når dette har oppstått og årsak.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Løs skifer og sprekker i fuger. Takkonstruksjon er underdimensjonert. Sprekk i en mur i overgang grunnmur-terrasse.



Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Forekommer løs og skadet skifer og fuger.



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Det er avvik:



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Sammendrag av boligens tilstand

Forekommer noe merker og slitasje på overflater. På strukket duk i himlinger forekommer sprekker.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

1.etg. Målt stue og kjøkken. Opp til 15 mm i stue.

Opp til 20 mm i kjøkken.

Målt i sov og hobbyrom i kjeller. Opp til 12 mm i begge.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sprekk i toppplate over vedkamin.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved bruk av fuktindikator i mur og betonggulv er det registrert verdier over det som anses som normal.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Teppe i trapp er fjernet. Dette preger overflater i trinn.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Enkelte går på i karm/terskel. Skader i overflater på enkelte.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Anlegget er kun vurdert ut fra alder.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 20 fordelingskurser. Innmat i sikringsskap byttet i 2018. Fordeling/styreskap for vannvarme med 2 kurser/automatsikringer.



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

I garasje



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger ikke krav men en anbefaling/avvik fra lokalt feiervesen om at den saneres eller fjernes.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.
spalte/ventil ved dør.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#) våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist
andre avvik i våtsonen.

Skader på veggoverflater.



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og [Gå til side](#) innredning

Det er påvist andre avvik:

Brukspreget



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og [Gå til side](#) konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS
3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er påvist andre avvik:

Sprekk i tapetskjøt. Renner litt vann i toalettet.
Indikerer at system ikke lukker tilstrekkelig.



Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater [Gå til side](#) og konstruksjon

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1964

Kommentar
Tidligere takst.

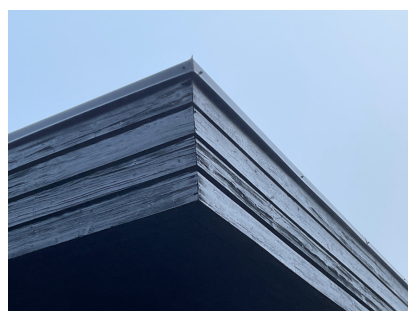
Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Det bør gjøres tiltak som bidrar til at vann ikke står på taktekkingen. Dette for å hindre fare for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Treverk på gesimser bør byttes ut innen rimelig tid for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader på tilstøtende bygningsdeler.



UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med Sarnafil e.l. Gesimser av treverk og papp. 2 stk sluk med innvendige nedløp. Tak lagt om ca 1990. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke forsvarlig å bevege seg ut på taket da dette kan skades. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under andre forhold hvor det er tilrettelagt for å gå på trekkingen.

Årstall: 1990 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere verditakst.

Vurdering av avvik:

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

På befaringen står det litt vann ved et av 2 sluk. Svanker ut mot et hjørne hvor det også står litt vann
Gesimser er fra byggeår. Preg av tørr panel med vridninger og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tiltak:

TG 2 Nedløp og beslag

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål og sink. Varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Forekommer avflassing og rust. Nedløp fra overbygg terrasse er ikke ført til bakken eller ledet vekk fra bygget. Renne på samme overbygg er deformert.

Det er merker i himling ved pipe. Tørt på befaringen. Ukjent når dette har oppstått og årsak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renne bør utbedres for å oppfylle sin funksjon. Vann fra nedløp bør føres vekk fra bygget. Dette for å hindre unødige fukt mot murer.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskledning og liggende panel.

Vurdering av avvik:

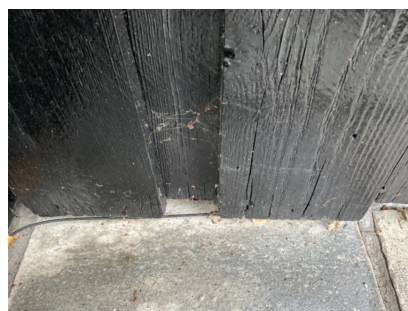
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Forekommer vridd panel. Forekommer sprekker og mindre skader. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Større spalter mellom beslag og kledning bør lages for å hindre fare for fuktskader. Om mulig bedre utlufting dette der det er mulig. Normalt skjer det ved omkledning/bytte av kledningen. Bytte av enkelte bord som er vridd eller har andre skader bør gjøres for å hindre ytterligere forringelse.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat sperrekonstruksjon. Lukket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Skjolder ved pipe gjennomføring i stue. Ukjent alder og årsak. Tørr på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Området ved pipe gjennomføringen bør undersøkes nærmere for å kartlegge årsak og omfang av skadene. Det bør innhentes dokumentasjon dersom dette finnes, for å redusere usikkerhet rundt utførelsen.

Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er økt risiko for skjulte fuktskader og eventuelle følgeskader på takkonstruksjonen.



! TG 2 Vinduer

Vinduer av treverk og med 2 lags glass samt enkelte med enkle glass og varevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Varierende værslitasje. Noe sprekker. Karmer står direkte på vannbrett. Kan føre til råte. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør være spalte mellom karm og beslag for å hindre mulighet for skader. Noe utv. vedlikehold bør gjøres. Dette for å hindre negativ utvikling.



! TG 2 Dører

Dører av teak og panelte. Enkelte med glassfelt. 2 stk vippeporter i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Varierende alder og værslitasje. Enkelte går på terskel.

Det er ikke pakninger mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Vedlikehold av overflater for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde lengst mulig levetid.

Justeringer for bedre bruk, mindre slitasje og hindre trekk.

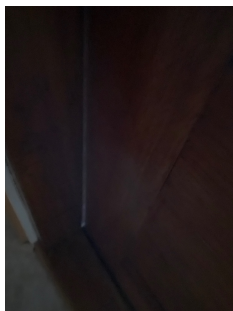
Bytte/etablere pakninger i karmer, også for å hindre trekk.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser belagt med skifer på betong.
Enkelt overbygg med takteking av pvc plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs skifer og sprekker i fuger. Takkonstruksjon er underdimensjonert.
Sprekk i en mur i overgang grunnmur-terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs skifer bør limes, og fuger med sprekker bør byttes for å sikre at terrassen oppfyller sin funksjon og for å unngå ytterligere skader.
Takkonstruksjonen bør forsterkes for å tåle forventet snølast i området,
Sprekk i mur ved overgang grunnmur-terrasse bør utbedres for å sikre stabilitet og hindre videre forringelse av konstruksjonen.

! TG 2 Utvendige trapper

Trapper av betong belagt med skifer. Rekkverk i 1.etg av malt smijern.
Ukjent om det er tett sjikt i gulv på trapp i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Forekommer løs og skadet skifer og fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Skifer og fuger bør utbedres slik at de oppfyller sin funksjon. Det bør undersøkes status for tett sjikt på trapp i 1.etg. Manglende tett sjikt kan føre til fukt/skader i tilstøtende konstruksjoner

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulver er det lagt parkett og belegg. Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet, mur, plater og strukket duk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer noe merker og slitasje på overflater. På strukket duk i himlinger forekommer sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand, oppgradering etter eget behov/ønske.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mellom etasjer. Tilfarere i 1.etg. Gulver mot grunn av betong.

Vurdering av avvik:

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

1.etg. Målt stue og kjøkken. Opp til 15 mm i stue. Opptil 20 mm i kjøkken.

Målt i sov og hobbyrom i kjeller. Opp til 12 mm i begge.

Konsekvens/tiltak

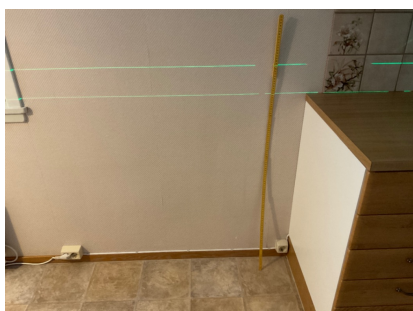
Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport

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



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier. Dette for å unngå helse- og økonomiske risiko knyttet til radoneksponering.

TG 2 Pipe og ildsted

Plassmurt åpen peis. Ved kamin. Begge i stuen. Pipe av tegl. Sotluke i u.etg. Kontroll utført av stedlig feiervesen i 2024. Ingen anmerkninger men anbefalt å fjerne brenselstank.

Vurdering av avvik:

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

Sprekk i toppplate over vedkamin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Plate fungerer men bør byttes av estetiske grunner.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i oppholdsrom av betong belagt med beleg. Vegg av betong som er tapetsert. Ikke mulig å foreta hullboring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Ved bruk av fuktindikator i mur og betonggulv er det registret verdier over det som anses som normal.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i kjellermur og betonggulv jevnlig for å avdekke eventuell forverring, samt vurdere tiltak for å redusere fuktinntrengning. Konsekvensen av forhøyede fuktverdier er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen over tid. Ses i sammenheng med p.t krypkjeller.



TG 3 Krypkjeller

Grovkjeller ifb med teknisk rom. Det er monter pumpekum men ukjent hvor avløpsrør kommer fra. Mulig sluk i samme rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Står noe fukt på gulvet i rommet samt at det kommer fukt inn langs fjell. Det bemerkes at det i flere dager har vært unormalt mye nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det bør gjennomføres grundige undersøkelser for å kartlegge årsaken til fuktinntrengningen, og nødvendige tiltak må iverksettes for å hindre videre innsig av vann i krypkjelleren. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av byggets konstruksjon og innemiljø. Omfang og kostnader er usikre før nærmere undersøkelser er utført.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk i trapperom 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Teppe i trapp er fjernet. Dette preger overflater i trinn.

Konsekvens/tiltak

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

Overflater i trinn bør behandles. Dette av estetiske grunner.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig er det dører med finerte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte går på i karm/terskel. Skader i overflater på enkelte.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

Justering må gjøres for å hindre unødig slitasje samt lettere bruk. Fungerer med merker. Utbedring er evt. av kosmetisk art.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport

Gulv av betong belagt med vinylbelegg. Sluk av støpejern. Vegger med våtromstapet. Malte plater i himlingen. Rommet inneholder søyleservant, dusj og høyskap. Ventil i himlingen. Er gjort oppgraderinger men ukjent når.



1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Skader i tapet ved dusj.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Veggoverflater må byttes samt undersøkelse av tilstøtende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Sprekker i belegg gjør at det ikke oppfyller krav til tett sjikt. Lite fall i dusjområdet.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Belegg må byttes og fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør foretas utskifting av sluk og tettesjikt for å utbedre utettheter og sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende følgeskader og kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk ventilasjon til våtrommet. Manglende/dårlig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Skader på veggoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Gulv av betong belagt med vinylbelegg. Sluk av støpejern. Vegger med våtromstapet. Malte plater i himlingen. Rommet inneholder innredning med servant, dyp kum av stål på underskap og opplegg for vaskemaskin. 2 stk ventiler. Er gjort oppgraderinger men ukjent når.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utett overgang mellom gulv og vegg. Sprekker i tapetskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger må oppgraderes samtidig med gulv for å oppnå krav til funksjon som tett sjikt. Dette kombinert med alder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Sprekk/skade i belegget gjør at det ikke oppfylles krav til tett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Sprekker og skader i gulvoverflaten bør utbedres eller gulvet bør byttes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1.ETASJE > VASKEROM

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Utett overgang til sluk. Utett belegget og vegg sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Det bør foretas utskifting av sluk og tettesjikt for å utbedre utettheter og sikre tilfredsstillende fuktsikring. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende følgeskader og kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Brukspreget

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand. Naturlig å bytte ut ved oppgraderinger.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

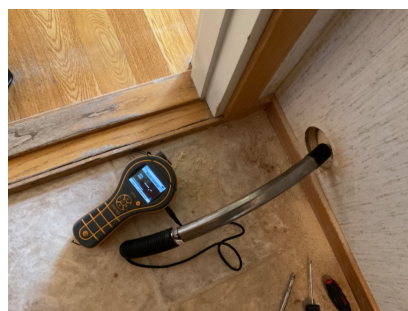
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Dette for optimal ventilering av rommet.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt. De bemerkes at vegg dels er massiv i område for undersøkelse.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Benkebeslag av rustfritt stål. Plass for komfyr og kjøleskap. Foretatt noe oppgraderinger i 1986.



1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv av trefiberplater belagt med belegg. Vegger med tapet og malte plater i himlingen. Wc og ventil i himling

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i tapetskjøt. Renner litt vann i toalettet. Indikerer at system ikke lukker tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tapetskjøt er kun kosmetisk. Toalett bør utbedres slik at vann ikke renner. Dette kan føre til kondens på rør og igjen fuktskader. Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre optimal ventilering.



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv av trefiberplater belagt med belegg. Vegger med vinyl tapet og malt betong i himlingen. Servant, wc og veggventiler. Wc er byttet men ukjent når.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre optimal ventilering av rommet. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Stoppekran i bod. Noe utskiftninger er gjort siden byggeår. Ukjent når.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av soil og noe plast. Hovedsakelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme via radiatorer. Vann varmes opp av EL kassett. Opplegg for anlegget plassert i teknisk rom/kjeller. Det er gjort utskiftninger på anlegget men ukjent når og i hvilke omfang. Tidligere vært olje/parafin fyring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Anlegget er kun vurdert ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig for å avdekke eventuelle feil og svakheter, da vurderingen kun er gjort ut fra alder og det ikke er registrert avvik ved befaringen.

På grunn av anleggets alder må det påregnes at utskiftninger kan bli nødvendig. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for plutselige driftsstans, lekkasjer eller redusert funksjon, noe som kan medføre skader på bygningsdeler og økte kostnader.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 20 fordelingskurser. Innmat i sikringsskap byttet i 2018. Fordeling/styreskap for vannvarme med 2 kurser/automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Kun fra 2018.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Mangler kursfortegnelse i fordeling/styreskap. Mangler også noen samsvarserklæringer. Ut fra alder på eldste del av anlegget og manglende dokumentasjon, bør/anbefales det en kontroll av hele anlegget. Dette må da foretas av kvalifisert elektrofaglig person/firma, og etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3).

Generell kommentar

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



TG 0

Branntekniske forhold

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

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

Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er oppført på fjell og steinmasser.

TG 2

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent status på fuktsikring og drenering. Ingen synlig.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Bygningsdelen må ses i sammenheng med rom under terreng.

Drenering og fuksikring bør vurderes for å hindre fuktbelastning mot murer, kjeller og kryprom. Behov må ses ut fra bruk av kjeller.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. I garasje

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokalt utbedring bør gjøres for å holde konstruksjoner stabil.



TG 2 Terrengforhold

Flatt og skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, for å minimere risikoen for fuktbelastning og vannansamlinger mot murene.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av soil/støpejern. Vannledning av stål. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Dette er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Det er nedgravd brenselstank mot øst. Ikke i bruk. Ukjent om eller hvor mye som er på tanken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke krav men en anbefaling/avvik fra lokalt feiervesen om at den saneres eller fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tank bør fjernes for å forebygge muligheter for fremtidige lekkasjer/skader.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

$$279 \text{ m}^2 / 238 \text{ m}^2$$

Enebolig: 2 Vindfang, 3 Gang, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Spisestue, 2 Toalettrom, 7 Soverom, Hall, 2 Bod, Teknisk rom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Frøyas vei 2 ,3090 HOF 159 m² 1975 5 sov	19-02-2019	2 650 000	2 600 000		2 600 000	16 352
2 Frøyas vei 8 ,3090 HOF 165 m² 1973 3 sov	19-04-2020	3 090 000	3 090 000		3 090 000	18 727
3 Nedreveien 8 ,3090 HOF 154 m² 1983 3 sov	15-02-2021	2 850 000	3 100 000		3 100 000	20 130
4 Frøyas vei 12 ,3090 HOF 146 m² 1973 3 sov	22-02-2021	3 490 000	3 450 000		3 450 000	23 630
5 Kulturminneveien 13 ,3090 HOF 160 m² 1920 2 sov	28-06-2023	4 100 000	3 800 000		3 800 000	23 750
6 Thorshaugveien 25 ,3090 HOF 185 m² 1976 3 sov	18-05-2022	4 300 000	4 420 000		4 420 000	23 892
7 Thorshaugveien 28 ,3090 HOF 194 m² 1975 4 sov	28-03-2022	4 300 000	4 750 000		4 750 000	24 485
8 Frøyas vei 9 ,3090 HOF 123 m² 1974 4 sov	09-09-2020	3 350 000	3 300 000		3 300 000	26 829

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader ca. 80-150 pr.m2	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 020 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 800 000
--	------------	------------------

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

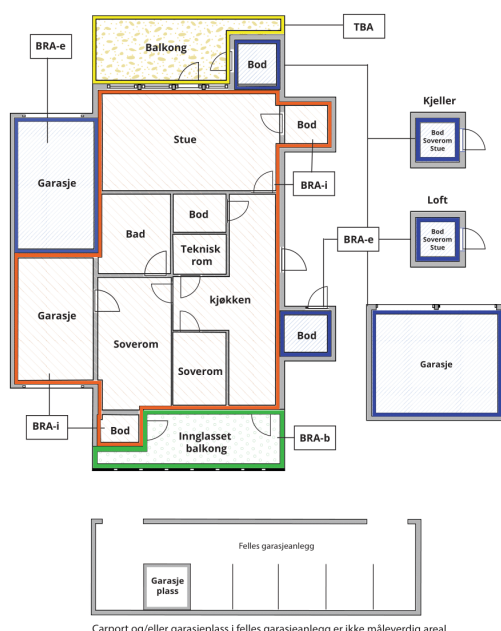
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 avviki 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. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innslasket balkong (BRA-b)		
1.Etasje	165			165	41
Underetasje	73	41		114	
SUM	238	41			41
SUM BRA	279				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innslasket balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, trapperom, mellomgang 2 stk, bad, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		
Underetasje	Vindfang, hall, gang, toalettrom, soverom, hobbyrom, bod, bod 2, teknisk rom	Garasje	

Kommentar

Områder i teknisk rom som ikke har betonggulv er ikke medregnet i arealer. Består av fjell og grov stein.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	203	76

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Anders Auen	Takstingeniør
	Knut Lindseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	241	135		0	2493.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lindsetveien 18

Hjemmelshaver

Haslestad Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert lite boligområde med kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg. Gangavstand også til Hof sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plenarealer og beplanting. Asfaltert gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.09.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.09.2025		Fremvist		Nei
Rekvirentopplysninger	16.09.2025		Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindsetveien 18 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	
2	25.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lindsetveien 18, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 135
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENOVA

Jf. energimerkeforskriften

ENERGIMERKING AV BOLIG

Energimerking skjer normalt elektronisk ved å logge seg inn på www.energimerking.no.

Energiattesten kan da skrives ut og brukes umiddelbart. Dersom du mangler pin-kode til MinID, kan den fås tilsendt i løpet av få dager. Alternativt kan du be en annen person lage en gyldig energiattest for din bolig ved at vedkom-mende logger seg inn.

Papirskjemaet er for dem som ikke kan bruke den elektroniske løsningen, og heller ikke har andre (bekjent, takstmann, megler e.l.) som kan gjennomføre energimerkingen. Papirskjemaet vil bli behandlet manuelt i Enova og det antas normalt 2-3 ukers behandlingstid i tillegg til postgang.

Papirskjemaet kan kun benyttes til enkel registrering. Er det gjort endringer i boligen etter byggeår, kan det være en fordel å få hjelp til å bruke detaljert registrering på www.energimerking.no. Her finner du også mer informasjon om ordningen.

Om utfylling av papirskjemaet

Fyll ut skjemaet med relevante opplysninger om eier og bolig. Skjemaet vil bli returnert dersom nødvendig informasjon mangler. Opplysningene vil bli brukt til å utstede energiattest for boligen.

Etter at Enova har mottatt fullstendig utfylt skjema, vil Enova sende gyldig energiattest til eierens adresse.

Spørsmål om ordningen og utfylling av skjemaet kan rettes til Enova Svarer på gratis grønt nummer **800 49 003**.

Utfylt skjema sendes Enova, Postboks 5700 Sluppen, 7437 TRONDHEIM

Merk konvolutten "Energimerking bolig".

Opplysninger om eier attesten skal registreres på:

Fornavn:	
Etternavn/Firma:	HASLESTAD HOLD. AS
Fødselsnr.: (11 siffer)	
Org.nr. ved firma:	984 723 687
Postadresse:	KATTHOLMV. 10
Postnr./-sted:	3090 HOF
Telefon:	92830524

Opplysninger om den som har fylt ut skjemaet:
(hvis annen enn eier)

Fornavn:	KNUT
Etternavn:	LINSETH
Postadresse:	KATTHOLMV. 10
Postnr./-sted:	3090 HOF
Telefon:	92830524

Opplysninger om boligen som skal energimerkes:
(alle felter MÅ fylles ut hvis ikke annet er angitt)

VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER!

Gateadresse:	LINSETHV. 18
Postnr./-sted:	3090 HOF
Kommune:	HOLMESTRAND
Gårdsnr.:	241
Bruksnr.:	135
Seksjonsnr.: (hvis flere seksjoner på samme bruksnummer)	
Bygningsnr.: (ikke obligatorisk)	
Bolignr.: (ikke obligatorisk, finnes i ytterdørkarm i leiligheter)	
Byggeår: (året boligen ble tatt i bruk)	

Energimerking av bolig

ENOVA

Bygningstype:

Velg en type bolig: (noen punkter har underpunkter)	☒ Enebolig
	☐ Enebolig med utleiedel
	☐ Kjedet enebolig
	☐ Rekkehus
	☐ Enderekkehus
	☐ Midtrekkehus
	☐ Tomannsbolig horisontaldelt
	☐ Øverste boenhet
	☐ Nederste boenhet
	☐ Tomannsbolig vertikaldelt
☐ Firemannsbolig	
☐ Øverste boenhet	
☐ Nederste boenhet	
☐ Leilighet	
☐ Endeileilighet (plassering i forhold til yttervegg)	
☐ Hjørneleilighet	
☐ Midtleilighet	
☐ Gjennomgående leilighet, dvs. to yttervegger	
☐ Ikke gjennomgående, dvs. én yttervegg	
☐ Leilighet hvor alle vegger ligger mot det fri	
☐ Annet småhus (f.eks. hytte)	

Målt energibruk:

Det er ikke obligatorisk å oppgi målt energibruk. Målt energibruk gjengis i energiattesten til informasjon, men er ikke grunnlag for beregning av energimerket. Oppgi mengde av hver energikilde for de tre siste hele år.

Energikilde	Tre år siden	To år siden	I fjor	
Elektrisitet				kWh
Olje/parafin				liter
Bioenergi; flis, pellets m.m.				kg
Fjernvarme				kWh
Gass; propan, naturgass m.m.				Oppgitt i: (kryss av) ☐ kg ☐ Sm ³
Ved				Oppgitt i: (kryss av) ☐ liter ☐ favner

Dato:

24/9 25

Underskrift:

Knut Linderud

Undertegnede er ansvarlig for at de oppgitte opplysningene er korrekte.

Etasjer/areal:

Antall etasjer (kun for boenheten, uten kjeller):	/
Konstruksjonsmateriale for hovedetasje: (velg det alternativ som er mest dekkende)	☒ Tre ☐ Betong ☐ Mur/tegl ☐ Stål
Bruksareal (BRA):	_____ m ²

Boenhetens under- og overside:

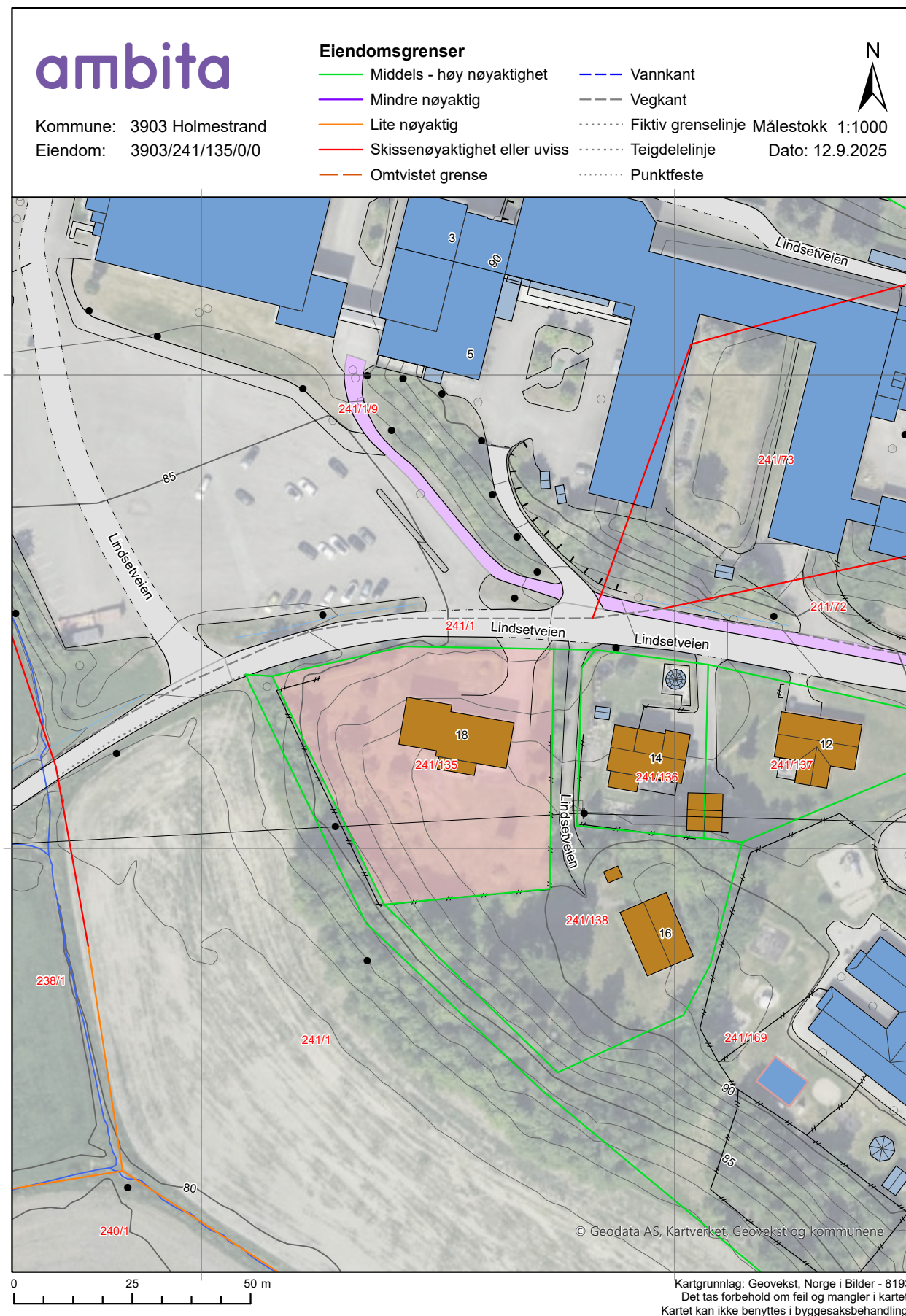
Gulv og kjeller i boenhet: (velg ett alternativ)	☒ Oppvarmet kjeller inkludert i boenhetens bruksareal
	☐ Uoppvarmet kjeller inkludert i boenhetens bruksareal
	☐ Gulv mot oppvarmet rom som ikke tilhører boenheten
	☐ Gulv mot uoppvarmet rom som ikke tilhører boenheten
	☒ Gulv mot krypkjeller
	☐ Gulv på grunnen (dvs. ingen kjeller under boenheten)
Besvares kun for leiligheter: (velg ett alternativ)	☐ Boenheten ligger i øverste etasje og grenser mot tak eller kaldt loft ☐ Boenheten har oppvarmet rom over seg

Utstyr for oppvarming og ventilasjon:

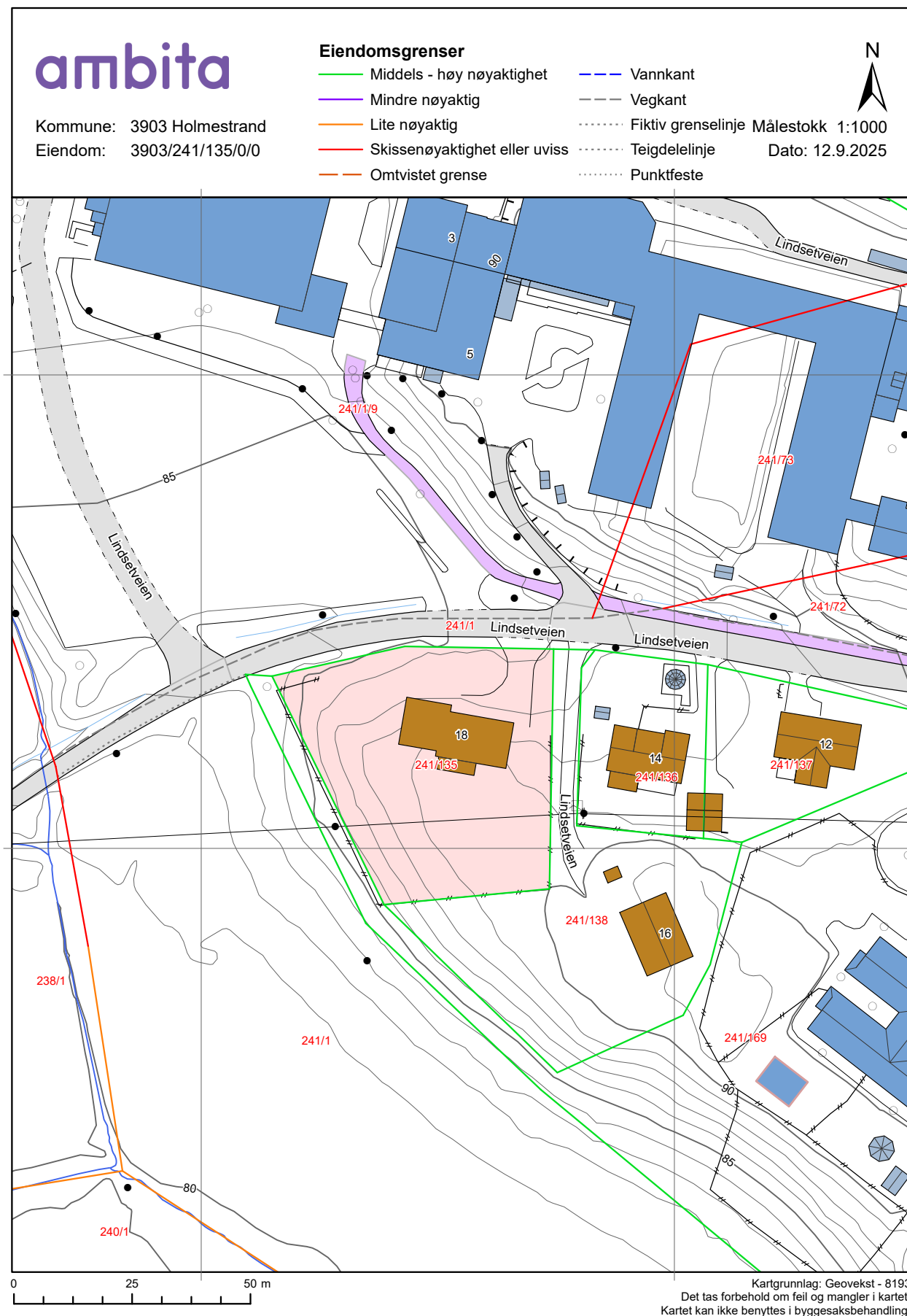
Kryss av for alle alternativene som kan brukes: (noen punkter har underpunkter)	☒ Elektrisitet - Bruk av elektrisitet til panelovner, elkjel eller annen elektrisk oppvarming Elkjel ☐ Elektriske ovner og/eller varmekabler
	☐ Olje/parafin - Direkte bruk av olje eller parafin i kamin, sentralvarmeanlegg e.l. ☐ Oljekjel ☐ Kamin
	☐ Bioenergi (pellets, ved, halm, flis) brukt i automatisert anlegg ☐ Biokjel ☐ Biokamin
	☐ Fjernvarme
	☐ Varmepumpe basert på følgende varmekilde ☐ Uteluft ☐ Luft fra ventilasjonsanlegg ☐ Vann; sjø, innsjø, elv eller lignende ☐ Jord/grunn/fjell ☐ Vet ikke
	☐ Gass - Propan, naturgass og lignende ☐ Gasskjel ☐ Gasskamin/peis
	☐ Solenergi - Oppvarming av vann eller luft (solceller til elektrisitet krever detaljert registrering på www.energimerking.no)
	☐ Ved ☒ Lukket ovn/peis med dør ☐ Åpen peis
	☒ Kun naturlig ventilasjon - Ventilasjon via vinduer, lufteluker og luftspalter
	☐ Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken - Vifte som slås på og av ☐ Mekanisk avtrekk for en stor del av boenheten ☐ Balansert ventilasjonsanlegg (tilført luft og avtrekk som er balansert) ☐ Vet ikke

Ventilasjon: (velg kun ett alternativ)

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

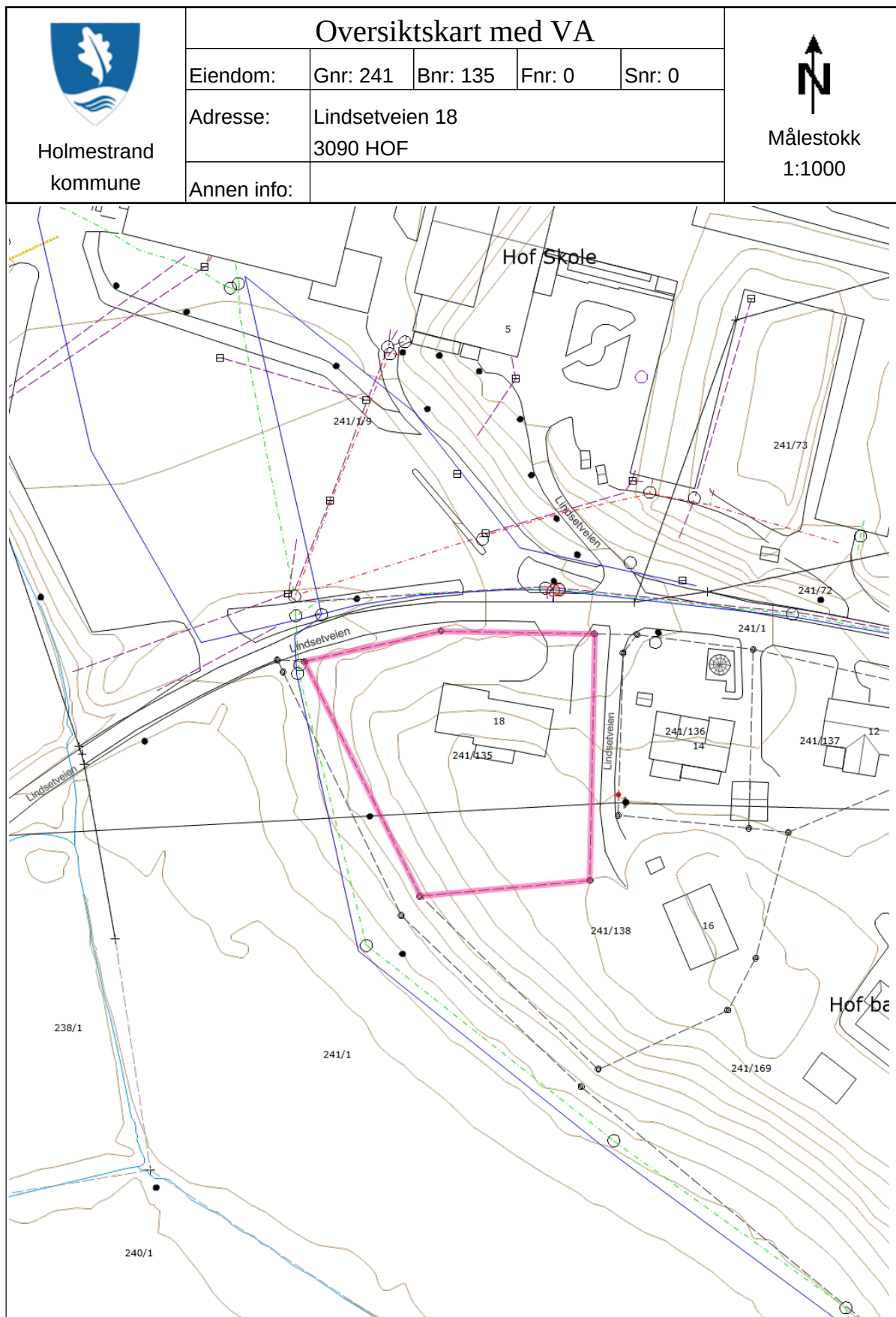
Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Vedlegg: Kommunalinformasjon



12.09.2025 14:45:09 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

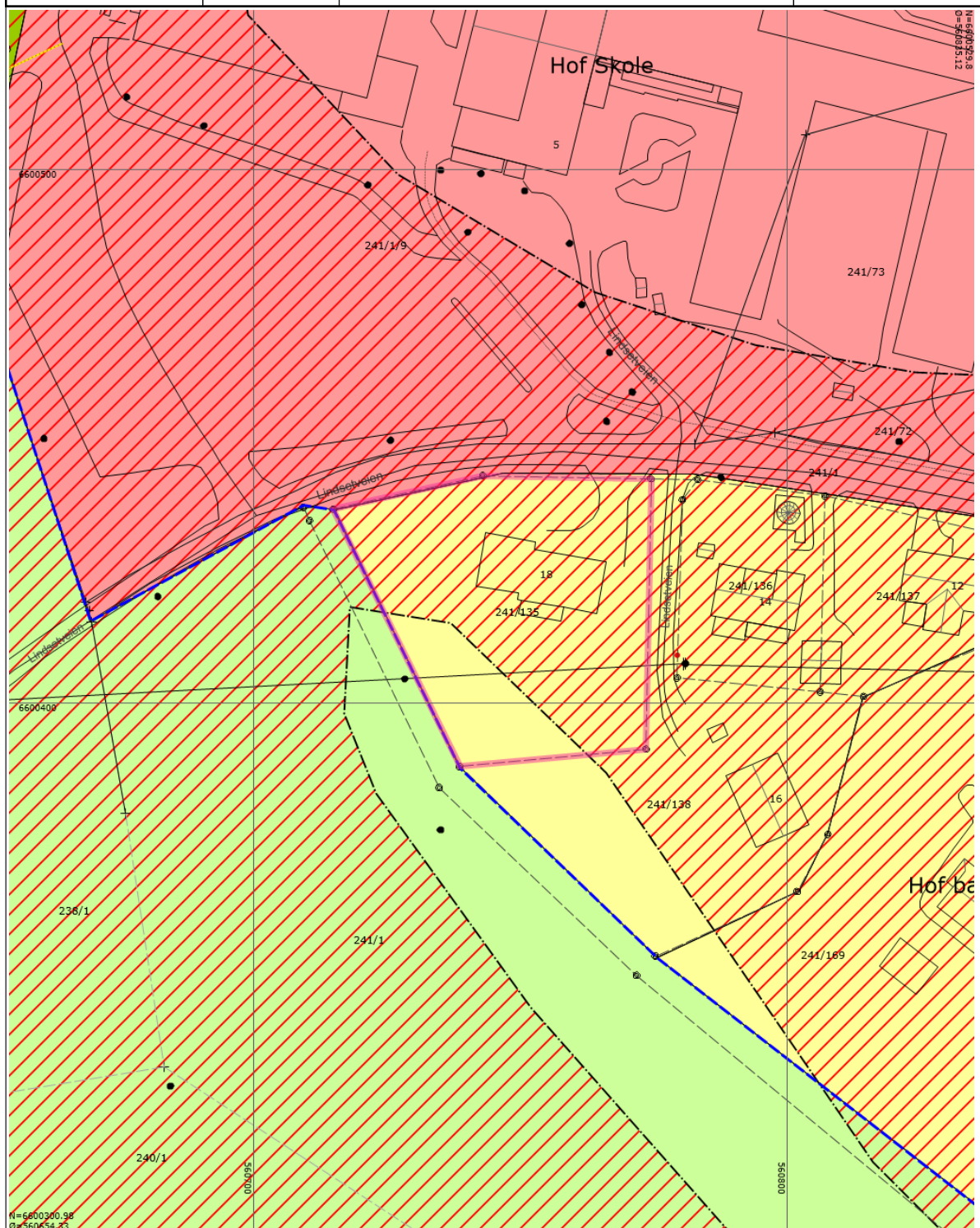
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

	Brannventil		Kran		Tank
	Kum - annen eier		Sandfangskum		Sluk
	Avløp felles		Drensledning		Overvannsledning
	Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann		Sirkeleiendom
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedFnR.
	Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Masteomriss		Trase
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Sti/traktorveg med belysning		Husnummer		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Elv og bekk		Kanal og grøft
	Høydekurve				

Vedlegg: Kommunalinformasjon

 Holmestrand kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 241	Bnr: 135	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Lindsetveien 18 3090 HOF				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand				



12.09.2025 14:46:55 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

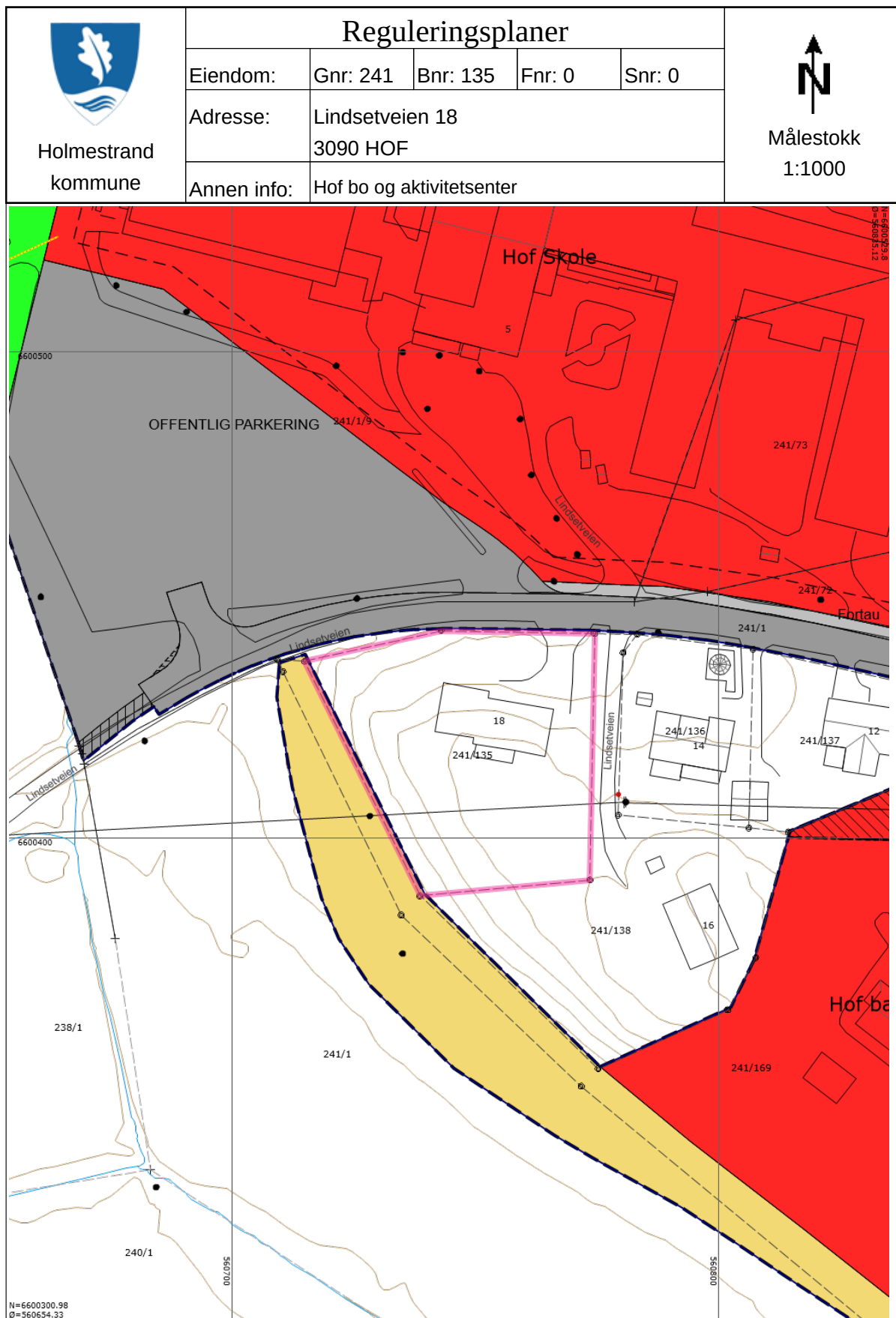
Side 1 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

	Langsiktig utviklingsgrense		Sirkeleieendom		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedFn.		Bygg og anlegg
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Masteomriss		Trase		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Sti/traktorveg med belysning
	Husnummer		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Samleveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Elv og bekk
	Kanal og grøft		Høydekurve		

Vedlegg: Kommunalinformasjon



12.09.2025 14:46:36 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

	Sirkeleiendom		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikelnummer.		MatrikelnummermedFnr.		Bygg og anlegg
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Masteomriss		Trase		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Sti/traktorveg med belysning
	Husnummer		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpFareGrense		RpGrense		RpFormålgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Frisiktsone ved veg		Høyspenningsanlegg		Offentlig bygg - barnehage
	Offentlig bygg - undervisning		Kjøreveg		Gangveg
	Parkeringsplass		Anlegg for idrett og sport		Privat veg
	Annet spesialområde		Elv og bekk		Kanal og grøft
	Høydekurve				

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV HOF PRESTEGÅRD, GBNR. 41/1, mellom skolen og sykehjemmet. BESTEMMELSER

§ 1

Bestemmelsene er del av reguleringsplan datert 03.08.00. Innenfor planens avgrensning er arealet i medhold til § 25 i plan- og bygningsloven disponert til :

§ 25. 1 BYGGEOMRÅDER

offentlig bebyggelse; barnehave og sykehjem / omsorgsboliger

§ 25. 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

kjørevei med fortau

§ 25. 5 FAREOMRÅDE

høyspent luftstrek

§ 25. 6 SPESIALOMRÅDE

isolasjonsbelte mot jordbruk

§ 2

BYGGEOMRÅDER

I område 01 skal det bygges barnehave som angitt på plankart. Innenfor området skal tilstrekkelige utearealer for bruk av barnehaven være opparbeidet før nybygget tas i bruk.

Barnehaven skal oppføres i 1 etasje. Prosent tomteutnyttelse (%TU : største tillatte bruksareal i prosent av tomteareal) er 10 %.

I område 02 skal det oppføres omsorgsboliger og dagsenter. Eksisterende bebyggelse kan på- og tilbygges. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Prosent tomteutnyttelse er 30 %.

Det forutsettes støyskjerming mot riksveien. Trafikkestøy utredes som grunnlag for detaljplanlegging av bebyggelse og utearealer.

Før søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 i område 01 og 02 behandles, skal det faste utvalget for plansaker forelegges nøyaktig situasjonsplan, avgrenset slik utvalget finner hensiktsmessig, for å fastlegge :

- den nye bebyggelsens omfang, utforming og høyde
- den nye bebyggelsens forhold til eksisterende bebyggelse
- adkomster, parkering og andre trafikkarealer
- skjermbelter, inkludert støyskjerming, vegetasjon og bruk av utearealene
- eventuelle andre forhold som bør klarlegges før tillatelse gis.

Utvalget skal når tillatelse gis, se til at utearealer og bebyggelse gis en funksjonell og god estetisk utforming, kfr. plan- og bygningslovens § 74.

§ 3

FAREOMRÅDE

I fareområdet tillates ikke bebyggelse eller arealer opparbeidet for uteopphold eller lek.

§ 4

SPESIALOMRÅDE

I spesialområde, isolasjonsbelte mot jordbruk, kan det opparbeides gangsti fra barnehaven til Lindsethveien.

§ 5

KULTURMINNER

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Skulle det ved arbeider i marken likevel bli påtruffet slike kulturminner, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene og kulturminnemyndighetene hos Vestfold fylkeskommune varsles med det samme, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 241, Bruksnr 135	Kommune:	3903 Holmestrand
Adresse:		Grunnkrets:	405 Vike
Veiadresse:	Lindsetveien 18, gatenr 3330	Valgkrets:	6 Hof
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	4030703 Hof, Eidsfoss og Vassås
		Tettsted:	2582 Hof

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Gitt Bnr 135	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.02.1989	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 493,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	984723687	Haslestad Holding AS	1/1	Privat aksjeselskap
		c/o Knut Lindseth, 3090 Hof		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 241, Bruksnummer 135 i 3903 HOLMESTRAND kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3903/241/135	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3903/241/135	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	3903/241/135	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Grunneiendom fra feste	Forretning:	10.02.1992	Avgiver	0714/41/1/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3903/241/135	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.02.1989	Avgiver	3903/241/1	-2 496,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3903/241/135	2 496,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 241, Bruksnummer 135 i 3903 HOLMESTRAND kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lindsetveien 18	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	301,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	301,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	163458012			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			134,0		134,0				
H01	1		167,0		167,0				

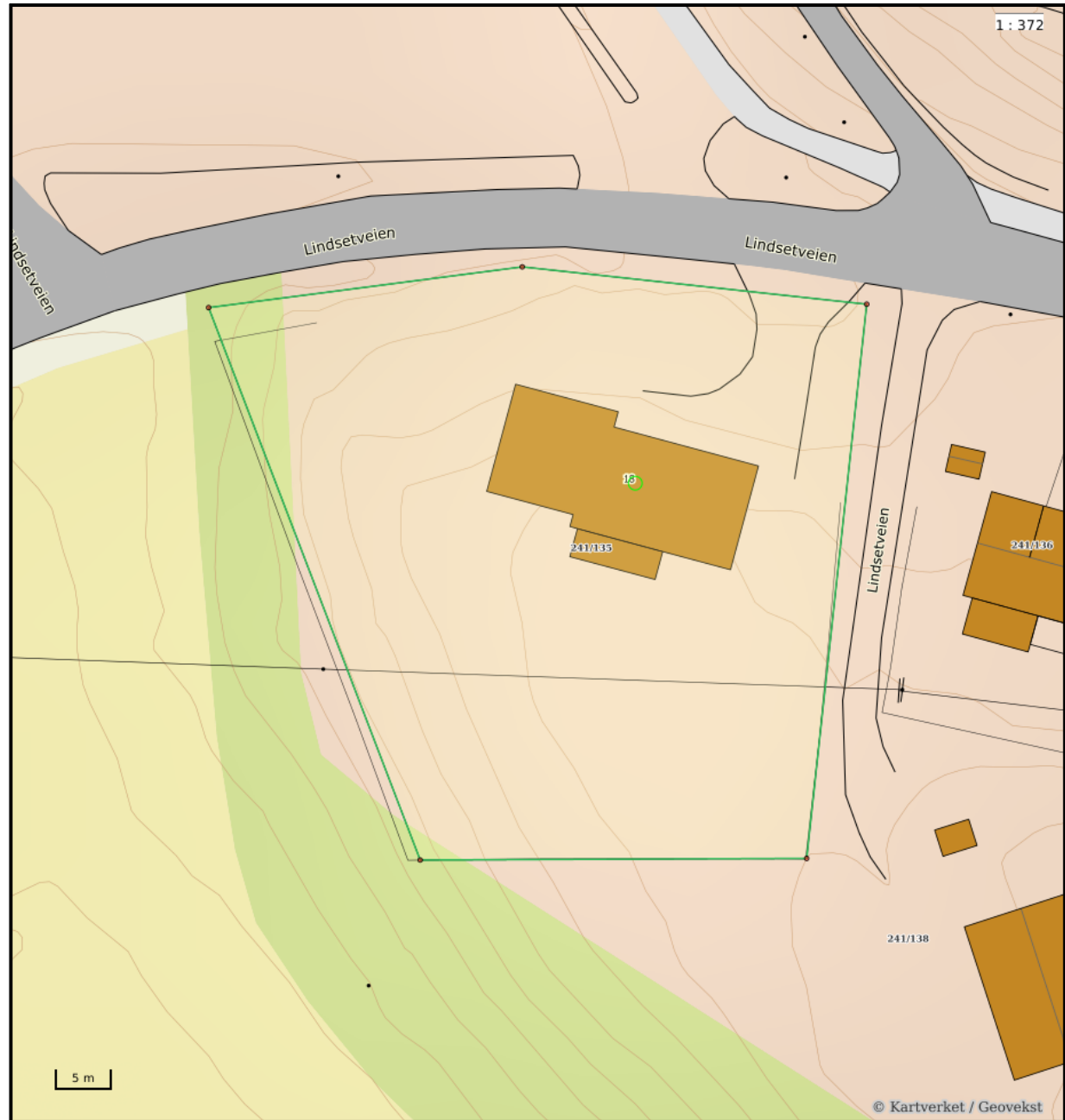
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 241, Bruksnummer 135 i 3903 HOLMESTRAND kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant	 Punktfeste

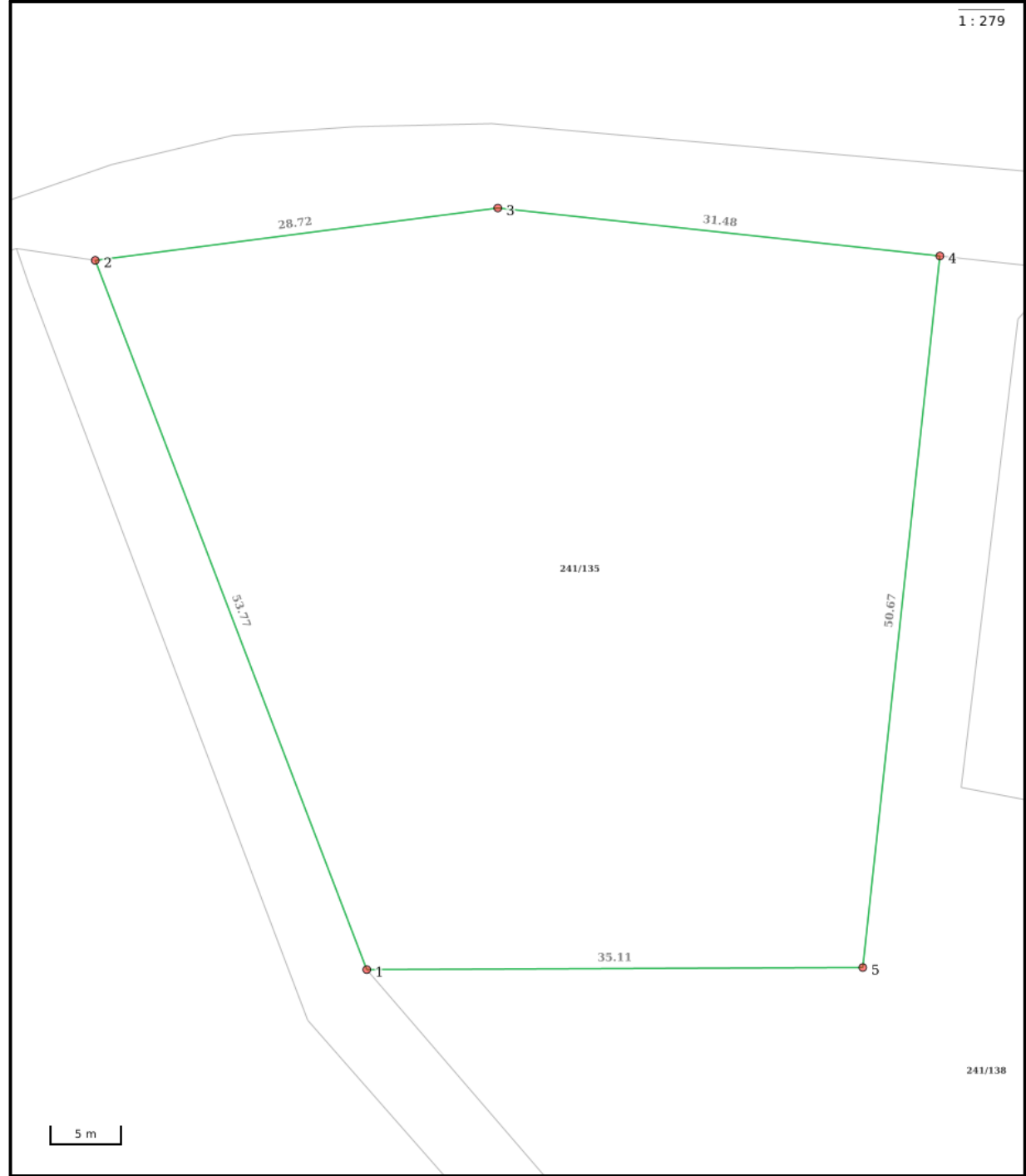
Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 241, Bruksnummer 135 i 3903 HOLMESTRAND kommune

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

- Hjelpelinjer
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

- Symboler
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 241, Bruksnummer 135 i 3903 HOLMESTRAND kommune

Areal og koordinater

Areal: 2 493,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 600 388,12	560 738,63	53,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
2	6 600 436,40	560 714,97	28,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 600 442,66	560 743,00	31,48m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 600 442,09	560 774,47	50,67m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 600 391,43	560 773,58	35,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3903-241/135, Lindsetveien 18, 3090 HOF



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	01.09.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	01.09.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

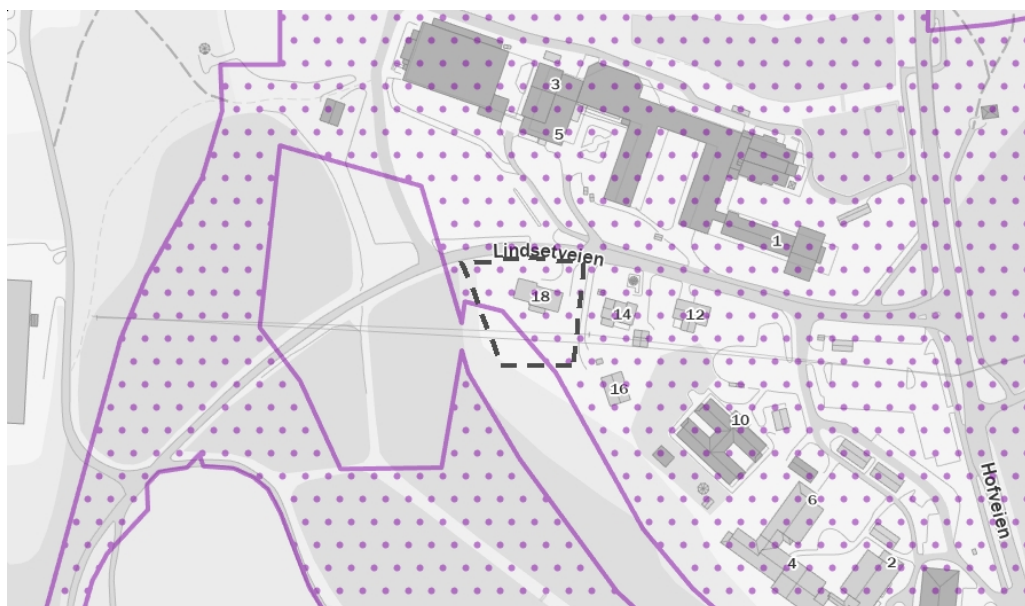
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.66 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.61 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.2 km
Flomfaresoner	01.09.2025	Ikke funnet	0.1 km
Forurenset grunn	01.09.2025	Ikke funnet	1.2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.09.2025	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	25.08.2025	Ikke funnet	0.26 km
Skredfaresoner	01.09.2025	Ikke funnet	46.6 km
Stormflo	01.09.2025	Ikke funnet	8 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.12 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	01.09.2025			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde
------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:

01.09.2025

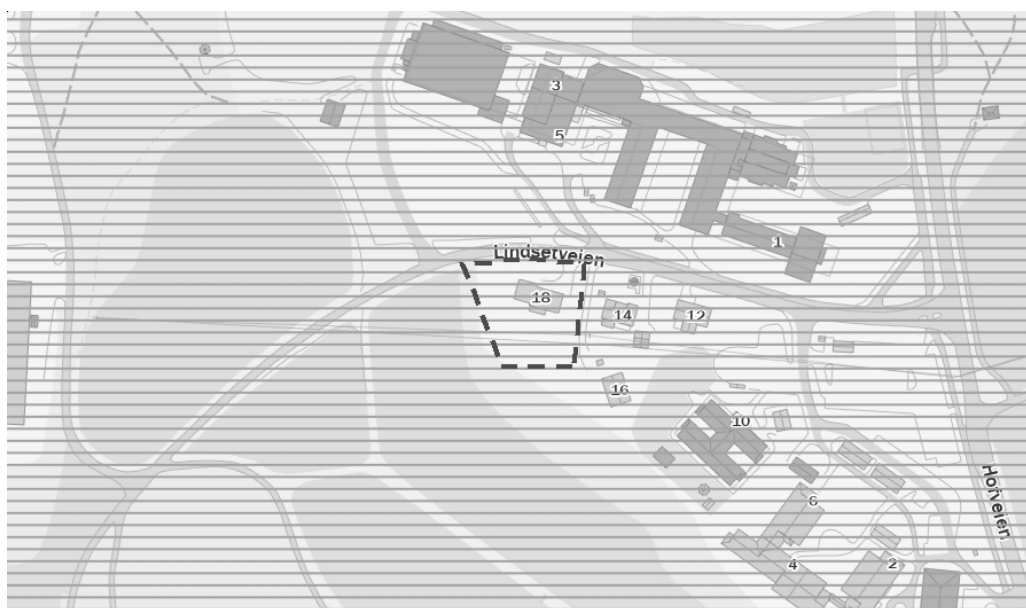
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

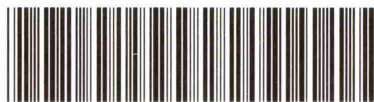
Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Doknr: 2556 Tinglyst: 11.06.2003 Emb. 027
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

11 JUNI 2003

HOLMESTRAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 2556

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Mellom Skagerak Nett AS
(nedenfor kalt nettselskapet)

og

Haslestad Bruk AS
(nedenfor kalt grunneieren)

som eier av gnr. 41 bnr. 135

i Hof kommune

er det inngått slik avtale om rettighetsserverv for utvidelse av eksisterende 22 kV høyspenningsluftledning i Hof kommune.

Ledningen med mastepunkter er vist på vedlagt kartsniske i målestokk 1:5000.
Lengden på traséen over eiendommen er ca. 45 m.

For høyspenningsluftledningen gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske anlegg-/forsyningsanlegg.

1. NETTSELSKAPETS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og ombygging

Grunneieren gir herved nettselskapet og senere ledningseier stedsevarig rett til på eiendommen å bygge, drive og vedlikeholde ovennevnte høyspenningsluftledning. Nettselskapet har rett til å fornye og/eller ombygge hele eller deler av ledningen dersom dette ikke medfører utvidelse av arealer eller andre erstatningsbetingende endringer i det tekniske anlegg.

1.2 Transport og ferdsel. Veier

Nettselskapet har rett til å bruke nåværende og fremtidige veier på eiendommen, samt rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for øvrig, for utøvelsen av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale om trasévalg.

Ferdseil på nevnte veier til tider da de på grunn av naturforhold ikke bør benyttes, skal begrenses til arbeid som ikke kan utsettes. Ferdseil over dyrket mark og beite søkes utført mest mulig utenom vekstsesongen.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen forøvrig, som måtte oppstå på grunn av nettselskapets transport og ferdseil, er nettselskapet ansvarlig for å rette opp. Ordinært vedlikehold av veier er nettselskapet ikke ansvarlig for. På den annen side er grunneieren/veieieren ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som nettselskapet erverver rett til å benytte.

1.3 Byggeforbud

Forskrifter for elektriske anlegg-/forsyningsanlegg setter restriksjoner for oppføring av bygninger nær høyspenningsluftledninger. Nettselskapet har rett til å forby oppføring av bygninger nærmere ledningen enn **7,5 m**, målt horisontalt og vinkelrett fra ledningens senterlinje, til nærmeste punkt på hus.

Anlegg og bygninger som måtte bli planlagt oppført nær ledningen skal det konfereres med nettselskapet om, slik at avstanden kan bli riktig påvist og merket.

1.4 Hogst og ryddebelte

Nettselskapet har rett til å ha **15 m** ryddebredde (målt mellom trestammene) langs ledningen, målt horisontalt og vinkelrett **7,5 m** ut til hver side fra ledningens senterlinje.

Alt skogsarbeid forutsettes utført forstmessig.

Nedfelt virke og hogstavfall må ikke stenge for driftsveier og stier eller tette igjen bekker og grøfter.

Grunneier varsles før hogst/rydding finner sted.

1.4.1 Første gangs hogst i ryddebeltet

Alt virke som tas ut skal takseres før hogst, herunder også venteverdiberegning og beregning av kantskader. All rydding foretas for nettselskapets regning.

1.4.2 Hogst/rydding innenfor ryddebeltet

I skogryddingsbeltet skal nettselskapet ha rett til å rydde trær og vekster som etter egen mening er nødvendig for å holde vegetasjonen tilstrekkelig nede.

1.4.3 Sikringshogst utenfor ryddebeltet

Nettselskapet har rett til å fjerne trær utenfor ryddebeltet hvis slike trær kan medføre risiko for ledningens sikkerhet eller ulempe for driften. Grunneieren varsles om mulig på forhånd, og kan da, etter eget valg, utføre hogst og utdrift selv. Hvis forhåndsvarsling ikke er mulig, varsles grunneieren umiddelbart etter at hogsten er foretatt.

1.5 Opprydding

Nettselskapet skal fjerne tiloversblevne materialer etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold snarest mulig.

2. GRUNNEIERENS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Eiendomsrett til grunn

Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport o.l. dog med de begrensninger som følger av denne avtale og gjeldende lover og forskrifter. Eksisterende eller ny vegetasjon innenfor rydebeltet må ikke overstige 2,5 m. i høyde eller avstand fra topp vegetasjon til jordlinja må minimum være 1,5 m..

2.2 Arbeid nær ledningen

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade som han påfører ledningen, f.eks. ved sprengningsarbeid, felling av trær, brenning, transport, terrengforandring m.v..

Før slike arbeider iverksettes skal grunneieren varsle nettselskapet, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader nettselskapet har ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av nettselskapet.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom nettselskapet ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

3. ERSTATNING

3.1 Nettselskapets erstatningsplikt

Erstatning for tapte trær/vegetasjon, klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, og for rett til bruk av eksisterende veier, samt for avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes til et beløp en gang for alle.

For denne eiendom er erstatningen avtalt til **kr. 250,-** og beløpet settes inn på

bankkontonummer *6140.05.00680*

Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter avtaleinngåelse. Dersom anlegget er avhengig av anleggskonsesjon forfaller beløpet til betaling 3 uker etter at anleggskonsesjon er gitt og i erstatningsutmålingen inngår da eventuelt også avsavnsrente. Etter forfall beregnes lovens morarente.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes av nettselskapet. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Twister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsløven § 4 som påstevnes av nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor overensstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsman og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsman eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevningen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

4.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

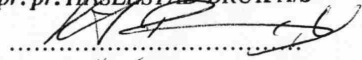
5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

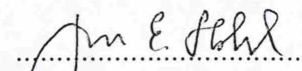
Denne avtale er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Her den 24/4/2003

Skagerak den 24.05.03

pr. pr. HASLESTAD BRUK A/S


Knut Ringvold
for


Skagerak Nett AS

Foretaksnummer 979 422 679

.....Haslestad Bruk AS.....
Grunneier

984 723 733
(foretaksnr.)

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

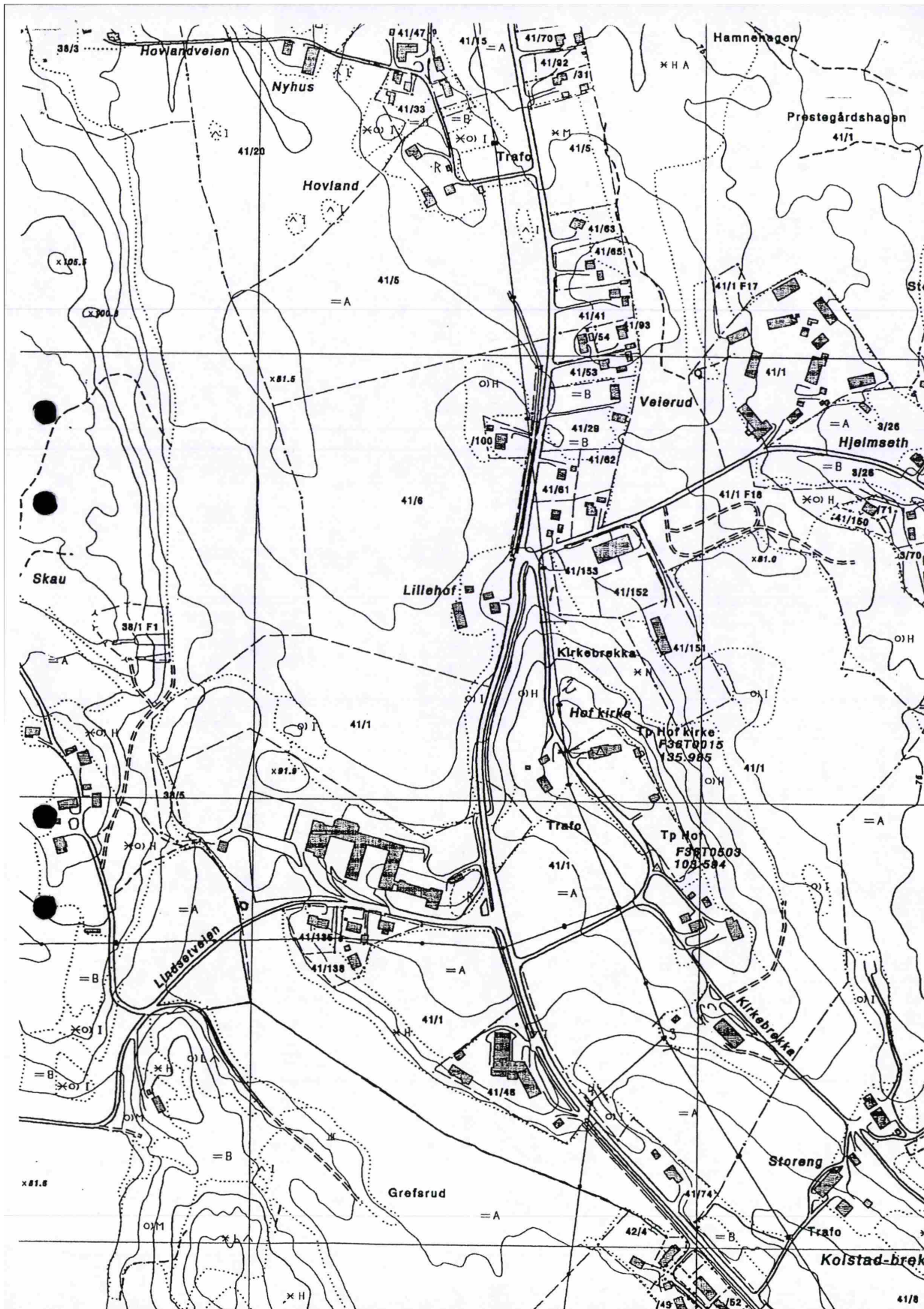


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2003/2556/27

Attestingstidspunkt 2025-09-15 09:49

Side 5 av 5



LINDSETVEIEN 18

Nabolaget Hof - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Godt voksne

Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hof skole	1 min	
Linje 42, 43, 44	0.1 km	
Sande stasjon	14 min	
Linje RE11	14.7 km	
Sandefjord lufthavn Torp	42 min	
Oslo Gardermoen	1 t 27 min	

SKOLER

Hof skole (1-10 kl.) 364 elever, 25 klasser	1 min	
Holmestrand videregående skole 350 elever	20 min	
Sande videregående skole 500 elever	22 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hof Skole	2 min	
--	-------	------------------------

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING

13.6 %

14.1 %

14.5 %

Barn

(0-12 år)

7.8 %

7.2 %

7.2 %

Ungdom

(13-18 år)

17.2 %

18.3 %

21.2 %

Unge voksne

(19-34 år)

38.5 %

40.3 %

38.9 %

Voksne

(35-64 år)

23 %

20.2 %

18.3 %

Eldre

(over 65 år)

Område

Personer

Husholdninger

Hof

1 392

642

Holmestrand kommune

25 681

11 721

Norge

5 425 412

2 654 586

BARNEHAGER

Hof barnehage (0-5 år) 55 barn	2 min	
Espira Sundbyfoss barnehage (0-5 år)	6 min	
78 barn	5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Hof PostNord	14 min	
Spar Sundbyfoss Post i butikk, PostNord	6 min	

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

 GATEPARKERING

Lett 93/100

 TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

SPORT

-  Hofhallen

Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

1 min  0.1 km
-  Thorshaug Balløkke

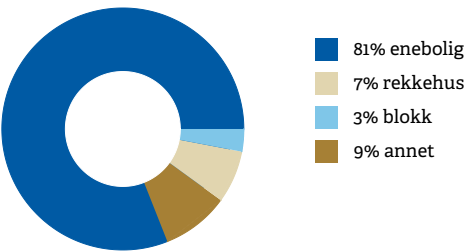
Ballspill

15 min  1.3 km
-  Feelgood

15 min 
-  Kick Tr.senter Hvittingfoss

11 min 

BOLIGMASSE



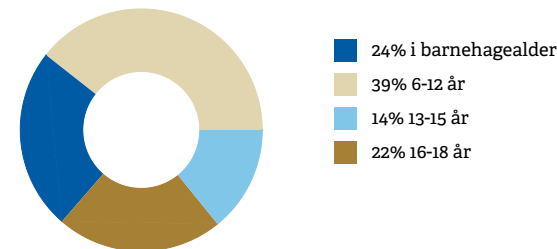
VARER/TJENESTER

-  Torggården Sande

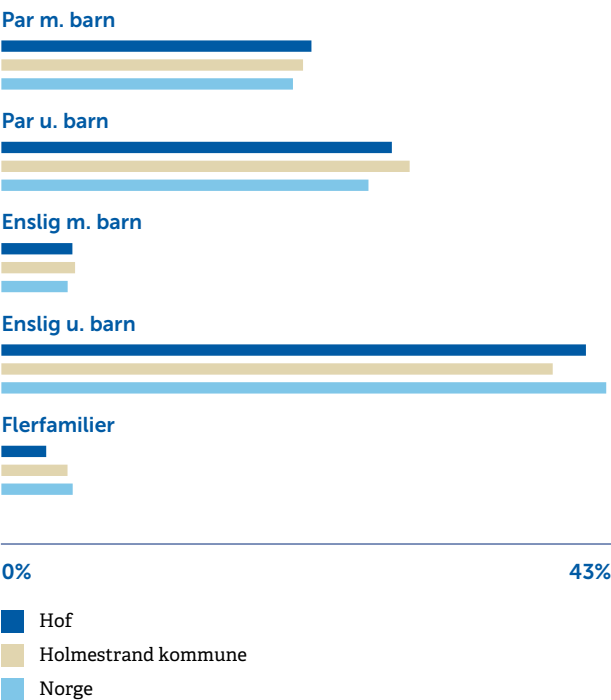
15 min 
-  Boots apotek Hvittingfoss

11 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

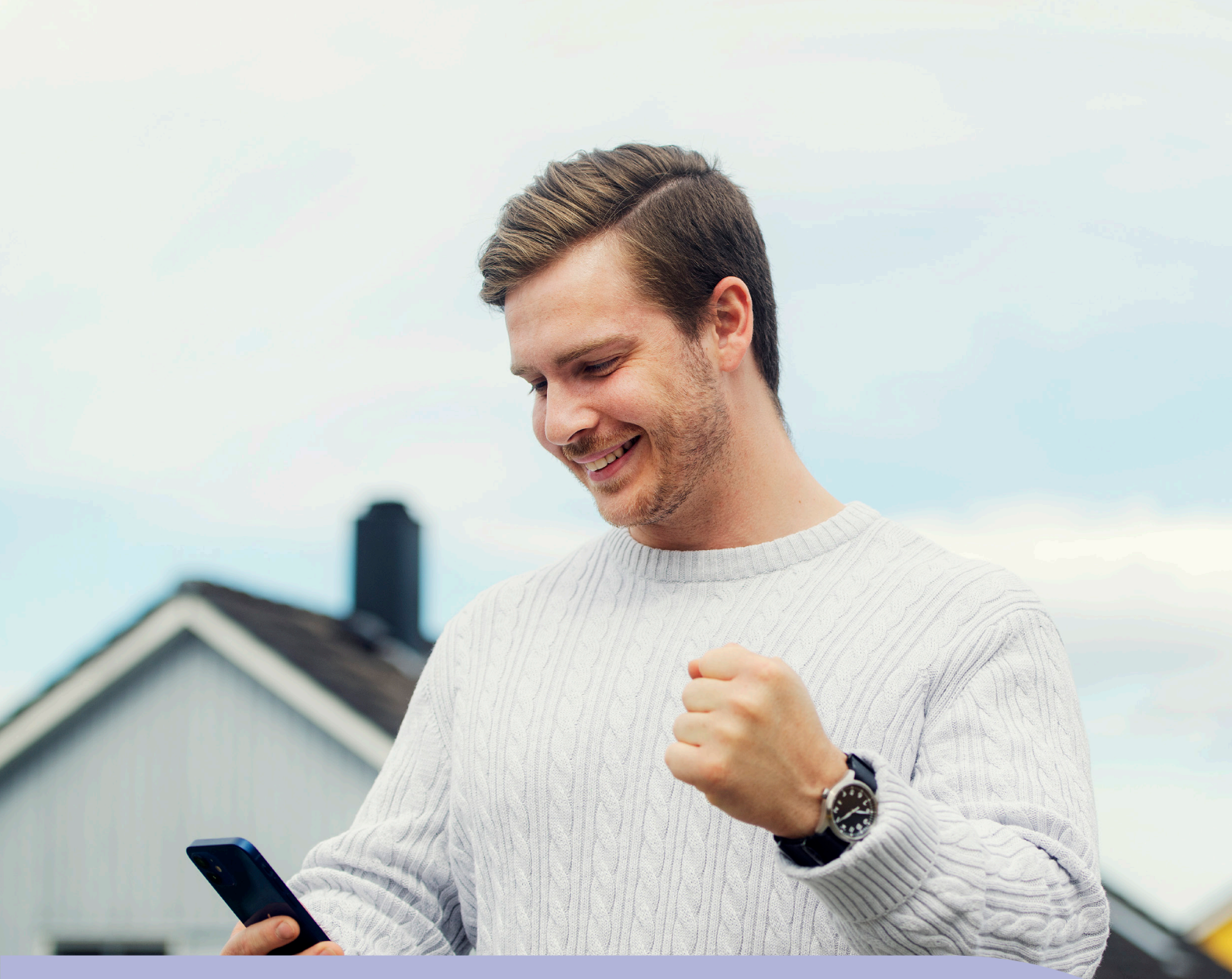
- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



kontakt@sb1sorost.no



+ (47) 915 02480



Start din lånesøknad
ved å skanne QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



**Drømmer du
om ny bolig?**

Bytt til Thomas

Når små og store ting skjer i livet,
kan det være godt å snakke med noen
om økonomien. **Thomas, for eksempel.**



SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhengte 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 7029250082 / Inger Lise Hvam, tlf. 48898421

Lindsetveien 18, 3090 Hof

Gnr. 241, bnr. 135 i Holmestrand kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 MiniD.

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

