NORDVIK

Hvitsteinveien 7B

2 soverom | 92 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Hvitsteinveien 7B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
36	Om boligen
47	Nabolagsprofil
49	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.03.2026









Nøkkelinformasjon

Tiltalende og innholdsrik halvpart av tomannsbolig m/stille og barnevennlig beliggenhet! Solrike uteplasser og garasje!

Prisantydning	**4 000 000,-**
Omkostninger	**101 380,-**
Totalpris	**4 101 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 000,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Hvitsteinveien 7B!

Boligen er beliggende i ett solrikt område med gangavstand til bl.a. barnehage, barne -/ungdomsskole og videregående skole, dagligvareforretninger, plantasjen og kafe. Det er kort vei til gode bussforbindelser, og det er også gangavstand til Fjellheisen som tar deg ned til jernbanestasjonen og til Holmestrand sentrum.

Leiligheten er plassert i 2. etasje i en halvpart av tomannsbolig med gjennomgående høy standard. Inneholder: en stor og lys stue med utgang til to solrike terrasser (en innglasset), et pent kjøkken med integrerte hvitevarer, flislagt bad med vaskeromsnisje i skap, to romslige soverom hvorav ett med tilhørende walk in closet/teknisk rom, samt entre/gang.

I tillegg har man en egen, koselig uteplass i hagen!

Velkommen!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 101 kvm



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



















Hjertet i boligen er den store stuen. De store vindusflatene sørger for et naturlig lysinnslipp som forsterker den luftige romfølelsen.





Overflatene er lyse og tidløse, så her kan det enkelt settes et personlig preg.




WINE CELLAR
PARIS




RENAISSANCE
Stunnen 'n hverdags


































7B





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0048/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hvitsteinveien 7B, 3085 HOLMESTRAND
Gnr 1, bnr 444, snr 2 (ideell andel 1/1) i Holmestrand kommune

Selger
Elin Sofie Framvik

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
100 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 101 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 121 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 124 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bod, gang
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 21 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Garasje, bod
Total BRA: 23 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Solforhold
Selger opplyser om meget gode solforhold fra morgen til kveld.

Innhold
Horisontaldelt tomannsbolig beliggende i 2. etasje.

2. etasje:
Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stor stue med utgang til to terrasser, to soverom (hvorav ett med walk-in closet).

Parkering/Lagring:
Halvpart av dobbel garasje med elektrisk port. Praktisk

bod på baksiden av garasjen med mulighet for arbeidsrom og lagring. Det er også biloppstillingsplass på gårdsplassen.

Standard
Velkommen til Hvitsteinveien 7B!

En lys, moderne og svært tiltalende bolig. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene, og boligen fremstår som meget godt vedlikeholdt.

Stue og uteplasser:
Hjertet i boligen er den store stuen. De store vindusflatene sørger for et naturlig lysinnslipp som forsterker den luftige romfølelsen. Her er det god plass til både sofagruppe og spisestue. Fra stuen har man tilgang til to fantastiske uteplasser: en innglasset balkong som fungerer som en ekstra stue store deler av året, og en åpen, vestvendt terrasse hvor du kan nyte ettermiddagssolen og grille i det fri.

Kjøkken:
Kjøkkenet er både funksjonelt og pent, med en moderne innredning som byr på rikelig med skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer fra kvalitetsleverandøren blant annet Bosch.

Bad/Vaskerom:
Badet er flislagt og delikat, utstyrt med et moderne dusjkabinett med regnfallsdusj og vegghengt toalett. En spesielt smart detalj er vaskeromsnisjen; opplegg for vaskemaskin og tørketrommel er elegant skjult bak skyvedører. Dette gir badet et ryddig og rent uttrykk når maskinene ikke er i bruk.

Soverom og oppbevaring:
Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng. Her finner du to store garderobeskap med speil-skyvedører som gir maksimal romfølelse, i tillegg til et praktisk walk-in closet/teknisk rom. Soverom nummer to er også lyst og fint og egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor, med plass til både seng og skrivebord. Også her er det medfølgende romslige garderobeskap.

Hage:
I tillegg til de to terrassene oppe, disponerer man en egen, koselig uteplass nede i hagen. Denne oppleves lun og rolig, omringet av en tykk hekk og to pene blomsterbed, i tillegg til en stor blomsterkasse.

Parkering:
Boligen disponerer også halvparten av en dobbelgarasje med elektrisk leddport. Bak garasjen finnes en praktisk bod som i dag er innredet for lagring og hobbyvirksomhet/arbeidsrom. I tillegg til garasjen er det biloppstillingsplass på gårdsplassen.

Terrasser:
På den største terrassen er det glassrekkverk med lys. Den minste balkongen er innglasset med skyvedører. Det er ikke rekkverk når disse åpnes, men det er fullt mulig å montere dette.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Boligen disponerer også halvparten av en dobbelgarasje med elektrisk leddport. Bak garasjen finnes en praktisk bod som i dag er innredet for lagring og hobbyvirksomhet/arbeidsrom. I tillegg til garasjen er det biloppstillingsplass på gårdsplassen.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer og påkostninger er utført ihht. informajson fra selger:

- Vinduer + dør i stuen har innvendig solskjerming fra 2013.
- Øvrige vinduer fikk innvendig solskjerming i 2024 og 2025 med skrins.
- Glassdører på terrasse fikk innvendig skrins mot sørøst 2024.
- Utvendig markise i stuen montert sommer 2025.
- 2024/2025 etablerte vi en hellelagt uteplass på bakkeplan, med to store bedd og bygget en lang og høy blomsterkasse som også fungerer som skjermvegg mot gårdsplass. Det ble også laget et langt og buet bedd i vestlig retning for å ha noe pent å se mot.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Nytt toalett og trykkplate, dusjkabinett med armatur, servantskap med skuffer, ny servant og armatur, speilskap. Arbeidet ble utført av VVS senteret AS i desember 2023. Dokumentasjon ligger i Sameiepermen.

- Etter vi overtok oppdaget vi at gulvet i overbygget terrasse hadde seget ned i ytterhjørnet. Dette ble jekket opp og forsvarlig festet med egeninnsats etter råd fra Byggmester Sjur Holt.
Mars 2024: Eksisterende gulv i betongheller ble erstattet med nytt gulv av trykkimpregnerte materialer på eksisterende membran. Rekkverk ble erstattet med glasskyvedører. Alt dette ble gjort som egeninnsats våren 2024. Etter en tid oppdaget vi råte i limtredrager på den andre terrassen. Den ble byttet av Reggestad bygg AS. Samtidig fjernet vi betonghellene som lå på terrassegulvet. Takrenner montert som egeninnsats. Membran skjøtet og sveist fast til takrenne beslag, Reggestad bygg AS September 2024 La så nytt gulv i trykkimpregnert materiale med egeninnsats. Nytt glassrekkverk med lys montert med egeninnsats i juli 2025 Mars 2024 laget med egeninnsats bod i garasje. Den ble isolert og kledd med plater og ytterdør. Innredet med skyvedørsskap for lagring. Hus til varmepumper ble satt opp med egeninnsats i 2024/2025.

2025 ble hus og garasje vasket og malt med to strøk. Utforinger rundt vinduene ble malt og noen fornyet og malt.
Rekkverk og gelender ved inngang ble malt i samme farge som huset.
Egeninnsats 2024 bygget "walk in" del i bod inne.

- Det foreligger samsvarserklæring fra Re Elektroinnstalasjon AS 2013 da det elektriske anlegget var nytt.
Dokumenter i sikringsskap 2013 - 2015 Eier har utført mindre arbeider som byttet spotter på bad og i gang. Nye stikkkontakter i utebod og utenfor. Utelampe ved bod i garasje og 2 stykk på uteterrasse oppe, samt stikkkontakt. Ekstra stikkkontakter i stuen og på det minste soverommet og i gang.

- Det elektriske anlegget hadde tilsyn 9.9 2015 av Skagerak Energi. Dokumenter i sikringsskap.

- Har årlig service på ventilasjonsanlegg og service på varmepumpe hvert annet år.
Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Byggemåte
Halvpart av tomannsbolig som er bygget i 2013 og har ferdigattest datert 16.06.2013. Det er gjort flere oppgraderinger og utført vedlikehold fra 2023 til 2025, en del av dette er utført som egeninnsats. Det henvises her til beskrivelser for detaljer. Det medfølger halvparten av garasje men denne er ikke vurdert etter NS 3600 og er kun en enkel beskrivelse.

Vurdering av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand.

Det må presiseres at eiendommen brukes etter befaringen som normalt fører til mer slitasje og svekkelser. På eneboliger vil vær
og klimaendringer påføre belastninger og det er viktig med løpende og forebyggende vedlikehold. Ved fraflytting vil det ofte fremkomme mer slitasje og misfarginger. Det henvises til beskrivelser og egne premisser. Eventuelle markiser, screens og sentralstøvsugere blir ikke vurdert.

Utvendig:
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot ved terrasse og fra bakkenivå. Taktekking er kun observert fra bakkenivå
og vurderingen er begrenset av dette. Det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og dette er heller ikke tillatt i
henhold til arbeidsmiljøloven. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som
en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.»

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og noe fasadeplater. Kledningen er vasket og malt to strøk i 2025. Det er samtidig skiftet noe råteskader belistning. Kontroll av kledningen er gjort fra bakkenivå og terrasse. Ved stikktagninger på tilfeldige valgte steder ble det ikke registrert noe råteskader. Det betyr ikke at det kan være råte /svekkelser andre steder som ikke er kontrollert.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Dette er et lukket takverk, og vurderingen er basert på alder og visuelle observasjoner.
Ifølge selger er det ikke problemer med istapper ved takrenner om vinteren.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte mdf plater. Innvendige tak har malte mdf plater. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en
det som er beskrevet.

Deler av overflatene er kommentert under andre innvendige forhold.

Tomteforhold:
Det er ukjent byggegrunn. Grunnmuren består av ringmurer hvor det er pukket, isolert og støpt med plate på mark.

Teknisk:
- El-anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Sikringsskapet er plassert i gangen. Arbeider som er utført fra 2023 til 2025 ifølge eier: Eier har utført mindre arbeider som byttet spotter på bad og i gang. Nye stikkkontakter i utebod og utenfor. Utelampe ved bod i garasje og 2 stykk på uteterrasse oppe, samt stikkontakt. Ekstra stikkontakter i stuen og på det minste soverommet og i gang.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse

må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Følgende forhold har fått TG3 med større eller mer alvorlige avvik:
Det er ingen registrerte TG3 på tilstandsrapporten datert 27.03.2026.

Følgende forhold har fått TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1
Innvendig > Andre innvendige forhold
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Terrengforhold/drenering
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger i handelen:
Kjøleskap, platetopp, komfyr, mikrobølgeoven, oppvaskmaskin og fryseskap i bod oppe.

Medfølger ikke: Kjøl/frys i bod oppe.
Følgende medfølger ikke i handelen:
- Sykkelbod
- Alle taklamper på kjøkken, stue, soverom og på innglasset terrasse
- Paviljong på terrassen
- Gardinstenger
- Metallhylle i bod nede
- Kurvstativ med kurver i bod oppe
- Et kurstativ på soverommet (Det er 3 der, 2 medfølger)

Adgang til utleie
Boligen har ikke egen utleieenhet, men kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Den andre seksjonseieren skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
[Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever vedtak på årsmøtet, der begge stemmer for endringen.]

Energi og oppvarming

Energimerking
B - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vegghengt varmepumpe i stue.
- Varmekabler på baderom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Månedlige felleskostnader dekker husforsikring og brøyting/grusing samt løpende småutgifter seksjonseierne blir enige om.

Kommunale avgifter
Kr 27 446,-pr. 2026

De kommunale avgiftene på eiendommen er stipulert til kr. 27 446 for 2026 og inneholder:

Vann kr. 8 818,-
Avløp kr. 10 839,-
Renovasjon kr. 3 929,-
Eiendomsskatt kr. 3 860,-

Gebyr for renovasjon inkluderer leie av beholder for plast.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til

boligen:

- Alarm fra Sektor alarm kr 574,- pr mnd.
- TV og bredbånd fra Telenor kr 1600,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 860,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 816 856,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 267 423,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Tilknyttet Telenor TV og Bredbånd og Internett. ca kr 1600,- pr mnd.
Det er bestilt Telenor fiber, som blir levert i løpet av sommer/høst 2026, det er ferdig lagt inn til huset.

Sameiet

Om sameiet
Sameiet Hvitsteinveien 7B har gårdsnummer 01 og bruksnummer 444 i Holmestrand kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22/02/2013.
Det er ingen forretningsfører, men nåværende eier fungerer som styreleder for sameiet.

Sameiet består av to boligseksjoner og en garasje bygget for begge bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet, men det er vedtatt kjøpsrett ved salg til den gjenboende seksjonseier. Kjøpsretten trer i kraft etter en eventuell budrunde. Ved utleie eller salg er det ønskelig at en tar hensyn til den andre seksjonseieren i forhold til hvem som leier eller kjøper, om mulig. Den andre seksjonseieren skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper, men den andre seksjonseieren skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det foreligger ikke regnskap/budsjett.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnad etter behov.
Måking foran inngang og til bod.

Dyrehold
Dyrehold er tillat. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
IF forsikring
Polisenr. 4527222

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 725 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger i et solrikt og veletablert område på Hvitstein. Tomten er pent opparbeidet og byr på hele tre varierte uteplasser som lar deg flytte etter solen gjennom dagen. Fra stuen er det utgang til en herlig, sørvestvendt balkong som er innglasset av skyvedører som forlenger sesongen, samt en romslig, vestvendt åpen terrasse med god plass til både grill og sittegrupper. I tillegg disponerer boligen en lun og koselig uteplass i hagen, et perfekt sted for varme sommerdager, omkranset av nydelige blomsterbed.

Disponering av fellesområde:
Hele utearealet er i utgangspunktet felles for seksjonseierne.

Andre etasje disponerer nordvestre hjørne som sitt uteområde. Andre etasje disponerer også areal bak bak garasjer til oppsatt bod samt oppstillingsplass for tilhenger.

1. etasje disponerer areal på vestsiden og nordsiden. Areal mellom garasjene og hus er felles på grunn av adkomst til areal bak garasjer.

Matrikkelbrev fra Holmestrand kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Adkomst
Fra byens sentrum kjører du Hvittingfossveien forbi Kleivbrottet og videre forbi skolen. Ta så til venstre inn Kirkeveien og så inn Hvitsteinveien til høyre, eiendommen ligger så på venstre side i nr. 7B.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hvitsteinveien 7B har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på "platået" i Holmestrand. Området er kjent for å være solrikt, barnevennlig og rolig, samtidig som man har umiddelbar nærhet til alle hverdagens fasiliteter.

Det som virkelig gjør denne eiendommen unik, er den korte veien til marka. Her kan du bokstavelig talt spenne på deg skiene rett utenfor døren og gli rett ut i preparerte skiløyper over de åpne åkrene. Dette gir en sjelden følelse av frihet og enkel tilgang til vinteraktiviteter. En kort tur unna finner du Botnemarka, et regionalt knutepunkt for idrett og rekreasjon. Her finner du alpinbakke, lysløype og hoppbakke for vinterstid, og flotte turstier, sykkelveier og idylliske ferskvann om sommeren.

Fra boligen er det kort gangavstand til dagligvareforretninger, Plantasjen og koselige kafeer. For den aktive er det flotte turområder i nærheten, og veien er kort til både barnehager og skoler i alle trinn. En av de største fordelene med beliggenheten er nærheten til Fjellheisen. Denne tar deg raskt og enkelt ned til Holmestrand sentrum og jernbanestasjonen, noe som gjør boligen ideell for pendlere.

Holmestrand stasjon er et knutepunkt på Vestfoldbanen med hyppige avganger. Togreisen til Drammen tar ca. 20 minutter, og til Oslo S bruker man i underkant av en time. Med bil er det også svært enkel adkomst til E18, som knytter deg effektivt til både Oslo-regionen og sørover mot Tønsberg og Sandefjord.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet i området er svært godt. Det er kort vei til bussforbindelser som tar deg rundt i regionen. Via den praktiske Fjellheisen når du jernbanestasjonen på få minutter. Herfra går det tog både nordover mot Oslo og sørover mot Skien, med reisetid til Oslo S på ca. 50-60 minutter. Dette gjør Hvitstein til et perfekt utgangspunkt for pendlere.

Skoler og barnehager
Det er gangavstand til både barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skole, noe som gjør hverdagen enkel for barnefamilier. Området byr på et godt oppvekstmiljø med kort vei til idrettsanlegg og fritidstilbud.
Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Botne skolekrets.
For kontrollering av ledige plasser, ta direkte kontakt med Holmestrand kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Eiendommen er byggemeldt, og det foreligger en ferdigattest på Hvitsteinveien 7B - 2-mannsbolig og garasje, datert 17.06.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger bygningstegninger av boligens fasader og etasjeplan datert i 2012 med enkelte avvik:
Slik tegninger tolkes er det etablert garderobe i boden. Fasaden er endret med innglassing av terrassen- og utvidelse av den andre terrasse. Tiltaket er ikke omsøkt.

Halvpart av garasje:
Det er laget bod i garasjen og tegninger stemmer da ikke helt med dagens bruk.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eierne. Adkomst via offentlig vei og inn på privat vei (deler av Hvitsteinveien inn til boligene med gnr. 130, bnr. 1290).

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område og følger derfor kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023-2035, datert 03.03.2023.

611,28 kvm er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, en liten del (114,14 kvm) er avsatt til LNRF areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende. Hele eiendommen ligger innenfor faresone for ras- og skredfare.

Vedrørende ras- og skredfare:
Eiendommen ligger innenfor en faresone for ras- og

skredfare i kommuneplanen. Dette betyr at det ikke er tillatt med nye tiltak uten at faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt i henhold til teknisk forskrift.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 1, bnr. 444, snr. 2 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens grunndata:
3903/1/444/2:
19.02.2013 - Dokumentnr: 144690 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/180
Meglers kommentar: Eiendommen ble seksjonert i 2013 i 2 seksjoner med tilhørende garasjer m/utebod. Seksjoneringen er innhentet og vedlagt bak i salgsoppgaven.

01.01.2018 - Dokumentnr: 241467 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0702 Gnr:1 Bnr:444 Snr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1724280 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0715 Gnr:1 Bnr:444 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 327513 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3802 Gnr:1 Bnr:444 Snr:2

Det er per 25.03.2026 ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 1/444 i Holmestrand kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Det er ikke registrert ildsted tilkoblet skorstein på denne adressen i brannvesenets registre. Det gjøres oppmerksom på at ved montering av nytt ildsted er det meldeplikt til brannvesenet.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 38 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave, interiørveileder og Nordvik Ekstra - small (digital markedsføring) kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 119 350,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. mars 2026

Megler
Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hvitsteinveien 7B

Nabolaget Rove - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.)	**15 min**
417 elever, 24 klasser	1.3 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl....	**10 min**
428 elever, 32 klasser	1 km
Holmestrand videregående skole	**11 min**
350 elever	1 km

Ladepunkt for el-bil

Holmestrand, Norway	**5 min**

Offentlig transport

Holmestrandtoppen	**2 min**
Linje 42, 45, 46, 47	0.2 km
Holmestrand stasjon	**14 min**
Linje RE11, RX11	1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**32 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 29 min**

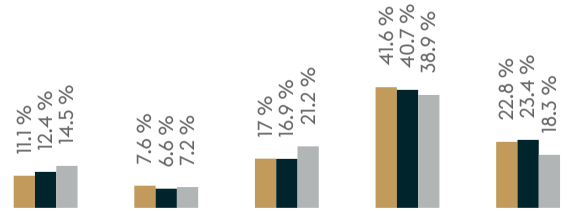
Barnehager

Bmb barnehage (1-5 år)	**6 min**
27 barn	0.5 km
Knutseskogen barnehage (1-5 år...	**13 min**
77 barn	1.1 km
Gaupås barnehage (1-5 år)	**4 min**
38 barn	2.4 km

Dagligvare

Meny Holmestrand	**4 min**
Rema 1000 Toppen	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rove	1 021	498
Holmestrand	7 341	3 631
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

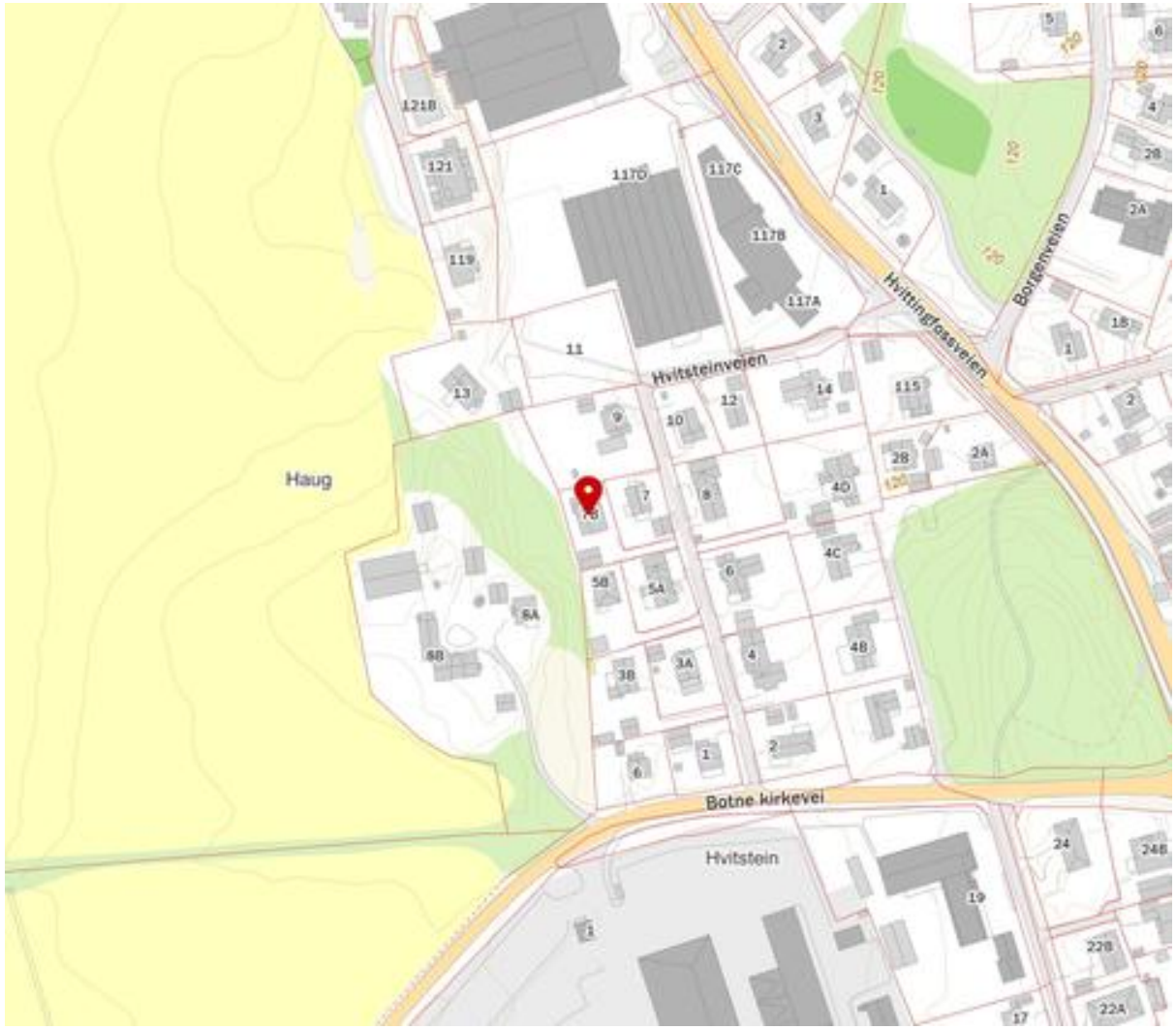
Sport

Hvitstein Stadion	8 min
Høyanghall 2	9 min
Sporty24 Holmestrand Express	17 min
Sporty24 Holmestrand	21 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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 2026

Tilstandsrapport

Hvitsteinveien 7B , 3085 HOLMESTRAND

HOLMESTRAND kommune

gnr. 1, bnr. 444, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19072-2677 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BN9540

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik

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

Norsk takst

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

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

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av tomannsbolig som er bygget i 2013 og har ferdigattest datert 16.06.2013. Det er gjort flere oppgraderinger og utført vedlikehold fra 2023 til 2025, en del av dette er utført som egeninnsats. Det henvises her til beskrivelser for detaljer. Det medfølger halvparten av garasje men denne er ikke vurdert etter NS 3600 og er kun en enkel beskrivelse.

Vurdering av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand.

Det må presiseres at eiendommen brukes etter befaringen som normalt fører til mer slitasje og svekkelser. På eneboliger vil vær og klimaendringer påføre belastninger og det er viktig med løpende og forebyggende vedlikehold. Ved fraflytting vil det ofte fremkomme mer slitasje og misfarginger. Det henvises til beskrivelser og egne premisser. Eventuelle markiser, screens og sentralstøvsugere blir ikke vurdert.

Delt Bolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot ved terrasse og fra bakkenivå. Taktekking er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og dette er heller ikke tillatt i henhold til arbeidsmiljøloven. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.»

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning og noe fasadeplater. Kledningen er vasket og malt to strøk i 2025. Det er samtidig skiftet noe råteskader belistning. Kontroll av kledningen er gjort fra bakkenivå og terrasse. Ved stikktagninger på tilfeldige valgte steder ble det ikke registrert noe råteskader. Det betyr ikke at det kan være råte /svekkelser andre steder som ikke er kontrollert.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Dette er et lukket takverk, og vurderingen er basert på alder og visuelle observasjoner. Ifølge selger er det ikke problemer med istapper ved takrenner om vinteren.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte mdf plater. Innvendige tak har malte mdf plater. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

Deler av overflatene er kommentert under andre innvendige forhold.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Det er fra byggeåret, og i 2023 er følgende arbeider utført av VVS Senteret AS (desember 2023):
- Nytt toalett og trykkplate
- Dusjkabinett med armatur
- Servantskap med skuffer
- Ny servant og armatur
- Speilskap

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og skrå kanter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Stekeovn er skiftet i 2023 og oppvaskmaskin i 2023. 13 års bruk legges til grunn for vurderingen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El-anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Sikringsskapet er plassert i gangen. Arbeider som er utført fra 2023 til 2025 ifølge eier: Eier har utført mindre arbeider som byttet spotter på bad og i gang. Nye stikkkontakter i utebod og utenfor. Utelampe ved bod i garasje og 2 stykk på uteterrasse oppe, samt stikkkontakt. Ekstra stikkkontakter i stuen og på det minste soverommet og i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Grunnmuren består av ringmurer hvor det er pukket, isolert og støpt med plate på mark.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigattest til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Delt Bolig

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

Slik tegninger tolkes stemmer de ikke helt med dagens bruk. Det er etablert garderobe i boden. Fasaden er endret med innglassing av terrassen- og utvidelse av den andre terrasse. Det er ikke søkt om dette tiltaket.

Halvpart av garasje

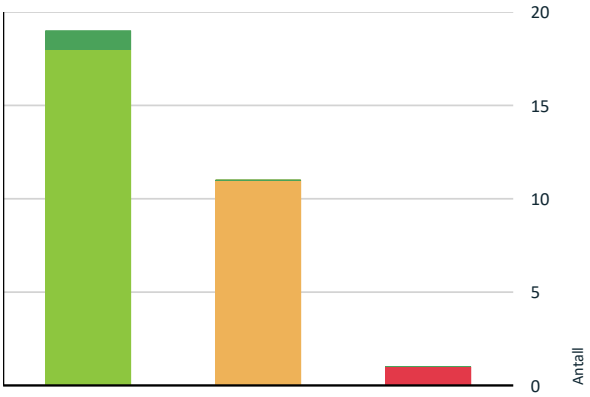
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er laget bod i garasjen og tegninger stemmer da ikke helt med dagens bruk.

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Sammendrag av boligens tilstand

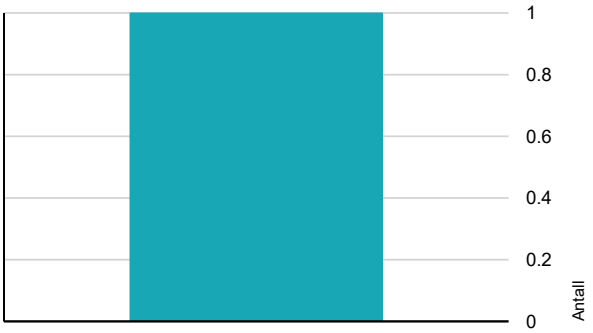
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Ved fraflytting vil det ofte fremkommer misfarginger, skader og mer synlig slitasje.

Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og det må innhentes pris på arbeidene. Bygningsdeler som er angitt med TG 3 er vurdert som et strakstiltak. Her kan det blir følgesskader hvis dette ikke utføres innen kort tid. Kostnader kan da øke i vesentlig grad.

Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensinger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved utført egeninnsats må det forventet kortere levetid på bygningsdeler.

Det må presiseres at vurderingen er basert på befaringstidspunktet. Boliger og leiligheter er i bruk etter befaringen som fører til mer slitasje og svekkelser.

Oppsummering av avvik

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

Delt Bolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold/drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side

Tilstandsrapport

DELT BOLIG

Byggeår
2013

Kommentar
Med kilder fra eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot ved terrasse og fra bakkenivå. Taktekking er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og dette er heller ikke tillatt i henhold til arbeidsmiljøloven. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.»

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er fra terrasse og bakkenivå registrert noe svekket shingel og mindre groing.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelse og eventuelt utbedring av svekket shingel og groing på taket for å forhindre ytterligere forringelse av tekkingen og redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.





TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Forebyggende tiltak inkluderer årlig vedlikehold og kontroll av skjøter og overganger på renner, nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, spesielt der personer kan ferdes under taket.

Manglende snøfangere kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom ved nedfall av snø og is.

Renner, nedløp og beslag må vedlikeholdes jevnlig for å unngå lekkasjer som kan føre til skader på andre bygningsdeler.

Kostnadsestimatet gjelder montering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og noe fasadeplater. Kledningen er vasket og malt to strøk i 2025. Det er samtidig skiftet noe råteskader belistning.

Kontroll av kledningen er gjort fra bakkenivå og terrasse. Ved stikktagninger på tilfeldige valgte steder ble det ikke registrert noe råteskader. Det betyr ikke at det kan være råte /svekkelser andre steder som ikke er kontrollert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Dette er et lukket takverk, og vurderingen er basert på alder og visuelle observasjoner. Ifølge selger er det ikke problemer med istapper ved takrenner om vinteren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Basert på utvendige observasjoner kan det være lite lufting. Det finnes ingen dokumentasjon på at takverket er luftet i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om takverket har tilstrekkelig lufting, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ved kontroll av lett tilgjengelige vinduer registreres det grei funksjon og tilstand. Forebyggende tiltak er jevnlig vedlikehold.,

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dørene fungerer greit på denne befaringen. Forebyggende tiltak er jevnlig vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er fra byggeåret og eier bemerker følgende: Etter en tid oppdaget vi råte i limtredrager på den andre terrassen. Den ble byttet av Reggestad bygg AS. Samtidig fjernet vi betonghellene som lå på terrassegulvet. Takrenner montert som egeninnsats. Membran skjøtet og sveist fast til takrenne beslag, Reggestad bygg AS September 2024 La så nytt gulv i trykkimpregnert materiale med egeninnsats. Nytt glassrekkverk med lys montert med egeninnsats i juli 2025.

Det var ingen tegn til lekkasjer under dekket på denne befaringen.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasse med overbygg er fra byggeråret. Eier bemerker følgende: Etter vi overtok oppdaget vi at gulvet i overbygget terrasse hadde seget ned i ytterhjørne. Dette ble jekket opp og forsvarlig festet med egeninnsats etter råd fra Byggmester Sjur Holt. Mars 2024 Eksisterende gulv i betongheller ble erstattet med nytt gulv av trykkimpregnerte materialer på eksisterende membran. Rekkverk ble erstattet med Glasskyvedører. Alt dette ble gjort som egeninnsats våren 2024 .

Ifølge selger er det ingen problemer med innsig av vann. Opprinnelig fall på dekket er ikke endret ved oppretting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er montert skyvedører og det er ingen utvendig sikring. Ved kontroll under dekket ble det ikke registrert tegn til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres utvendig sikring, for eksempel rekkverk, for å hindre fallulykker.

Manglende sikring utgjør en betydelig risiko for personskade.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp opp til inngangspartiet er fra byggeåret. Det var ingen tegn til lekkasjer under dekket på denne befaringen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte mdf plater. Innvendige tak har malte mdf plater. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

Deler av overflatene er kommentert under andre innvendige forhold.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er kontrollert stue/kjøkken og gang. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fra byggeåret. Dørene fingerer greit og det er ikke registrert noen vesentlige skader på denne befaringen.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Denne vurderingen gjelder deler av innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noen merker, sår og mindre skader på de innvendige overflatene. Dette gjelder i hovedsak parketten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre merkene, sårene og de mindre skadene på de innvendige overflatene for å opprettholde et godt estetisk inntrykk og forhindre ytterligere slitasje eller skader.



VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Det er fra byggeåret, og i 2023 er følgende arbeider utført av VVS Senteret AS (desember 2023):
- Nytt toalett og trykkplate
- Dusjkabinett med armatur
- Servantskap med skuffer
- Ny servant og armatur
- Speilskap

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har mdf panel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse.

Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom.

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

Det er fall til sluk men mindre en krav. Det er utett ved dørterskel som da er et svakt punkt. Oppkant ved skyvedør kan redusere muligheten for at lekkasjevann ledes til sluk.

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

Det bør utbedres fallforhold til sluk og tetting ved dørterskel for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for vannlekkasje ut av våtrommet.

Manglende høydeforskjell, oppkant ved skyvedør og utetthet ved terskel øker faren for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak garderoben på soverommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og skrå kanter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Stekeovn er skiftet i 2023 og oppvaskmaskin i 2023. 13 års bruk legges til grunn for vurderingen.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap er plassert på badet. Stoppekran er plassert inne i rørskapet. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen. Ingen unormal lukt fra avløp ble registrert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod. Det er utført service og reim til gjenvinner er skiftet i 2025. Forebyggende tiltak er jevnlig service.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert en vegghengt luft-til-luft varmepumpe fra 2012. Service er utført i 2025.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på varmepumpens funksjon og vurdere utskifting ved tegn til svikt, da gjenværende brukstid er begrenset.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert effekt eller driftsstans.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert på badet.

Vurdering av avvik:

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

I 2010 kom det krav om tilkobling til bereder via bryter.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling til varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmegang og potensielle brannfarer

Manglende forskriftsmessig tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skade på anlegget.



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.

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

Beskrivelse

El-anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Sikringsskapet er plassert i gangen. Arbeider som er utført fra 2023 til 2025 ifølge eier: Eier har utført mindre arbeider som byttet spotter på bad og i gang. Nye stikkkontakter i utebod og utenfor. Utelampe ved bod i garasje og 2 stykk på uteterrasse oppe, samt stikkkontakt. Ekstra stikkkontakter i stuen og på det minste soverommet og i gang.

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.
   2013 Som bemerket i beskrivelsen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Arbeider utført av nåværende eier er egeninnsats.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

   Dokumentasjon fra byggetiden ligger i sikringsskapet. Manglende samsvarserklæring fører til usikkerhet vedrørende el-anlegget og ingen dokumentasjon på faglig utførelse. Anlegget bør da kontrolleres av en fagmann for avklaring vedrørende tilstand og nødvendige påkostninger. Det bør påpekes at forholdene bør avklares før kjøp.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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 Grunnet egeninnsats og manglende dokumentasjon på mindre del av arbeidene, bør anlegget kontrolleres.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Dreneringen/drensmasser er fra 2013.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren består av ringmurer hvor det er pukket, isolert og støpt med plate på mark.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noen gliper ved skjøter på ringmursplater. Det er ellers mindre riss.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør tettes gliper ved skjøter på ringmursplater og mindre riss bør utbedres.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen over tid.



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren og forhindre stående vann nær bygningen.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen og forringet innemiljø.



TG 2 Terrengforhold/drenering

Beskrivelse
Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerder, opparbeidelser og steinsatt arealer. Vurderingen gjelder terrengforhold og kontroll av mulige vannansamlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Dette er registrert i grøft som ligger på grensen. Det er stedvis noe flatt ved grunnmur og mindre antydninger til fall innover. Eier bemerker at det ikke blir liggende vann ved mye regn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer for å etablere tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren og forhindre vannansamlinger nær bygningen. Det bør dreneres bort vann fra grøften.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for vannansamlinger mot grunnmur som kan føre til kapillært oppsug.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er viktig å presisere at utvendige vann og avløpsledninger er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten at det graves opp. Vurderinger blir gjort på bakgrunn av alder. Ifølge opplysninger fra kommunen og selger er boligen tilknyttet offentlig vann og kloakk. Ifølge selger er det ikke problemer med lukt, tette avløp eller dårlig vanntrykk.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigattest til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på balkong eller terrasse for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk utgjør en betydelig fare, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Bygninger på eiendommen

Halvpart av garasje



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar
Med kulde fra eiendomsverdi

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Felles garasje fra 2013. Fundamentert med støpt gulv og oppført i bindingsverk som er kledd med liggende kledning. Taket er tekket med takshingel. Det eri 2024 delt av til bod som er isolert. Eier har en mindre lekkasje fra taket som eier skal prøve å tette dette.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og andre tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

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 avvik i branncelleinndeling

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

Delt Bolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	92	9		101	21
SUM	**92**	**9**			**21**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bod, gang		Innglasset balkong

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Slik tegninger tolkes stemmer de ikke helt med dagens bruk. Det er etablert garderobe i boden. Fasaden er endret med innglassing av terrassen- og utvidelse av den andre terrasse. Det er ikke søkt om dette tiltaket.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført mindre arbeider og det henvises her til eiers egenerklæring. Øvrige arbeider er utført som egeninnsats.

Halvpart av garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er laget bod i garasjen og tegninger stemmer da ikke helt med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Jan-Erik Fusdahl Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	1	444		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hvitsteinveien 7B

Hjemmelshaver
Framvik Elin Sofie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.06.2013		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.05.2012		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BN9540

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elin Sofie Framvik	9578-5990-4-3580694	2026-03-17 10:41:55

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. mars 2026

Oppdragsnummer
25-0048/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hvitsteinveien 7B, 3085 HOLMESTRAND

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Elin Sofie Framvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4527222
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS senteret AS. Desember 2023 Nytt toalett og trykkplate, Dusjkabinett med armatur, Servantskap med skuffer, ny servant og armatur, speilskap.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon ligger i Sameiepermen

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etter vi overtok oppdaget vi at gulvet i overbygget terrasse hadde seget ned i ytterhjørne. Dette ble jekket opp og forsvarlig festet med egeninnsats etter råd fra Byggmester Sjur Holt. Mars 2024 Eksisterende gulv i betongheller ble erstattet med nytt gulv av trykkimpregnerte materialer på eksisterende membran. Rekkverk ble erstattet med Glasskyvedører. Alt dette ble gjort som egeninnsats våren 2024 . Etter en tid oppdaget vi råte i limtredrager på den andre terrassen. Den ble byttet av Reggestad bygg AS. Samtidig fjernet vi betonghellene som lå på terrassegulvet. Takrenner montert som egeninnsats. Membran skjøtet og sveist fast til takrenne beslag, Reggestad bygg AS September 2024 La så nytt gulv i trykkimpregnert materiale med egeninnsats. Nytt glassrekkverk med lys montert med egeninnsats i juli 2025 Mars 2024 laget med egeninnsats bod i garasje. Den ble isolert og kledd med plater og ytterdør. Innredet med skyvedørskap for lagring. Hus til varmepomper ble satt opp med egeninnsats 2024/2025 2025 ble hus og garsje vasket og malt med to strøk. Utforinger rundt vinduene ble malt og noen fornyet og malt. Rekverk og gelender ved inngang ble malt i samme farge som huset. Egeninnsats 2024 bygget "walk in" del i bod inne.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Re Elektroinnstalasjon AS 2013 da det var nytt. Dokumenter i sikringsskap 2023 - 2025 Eier har utført mindre arbeider som byttet spotter på bad og i gang. Nye stikkkontakter i utebod og utenfor. Utelampe ved bod i garasje og 2 stykk på uteterrasse oppe, samt stikkkontakt. Ekstra stikkkontakter i stuen og på det minste soverommet og i gang.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tilsyn utført 9.9 2015 Skagerak Energi. Dokumenter i sikringsskap.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Har årlig service på ventilasjonsanlegg og service på varmepumpe hvert annet år.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0048/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Elin Sofie Framvik	**2026-03-17**

Identifikasjon

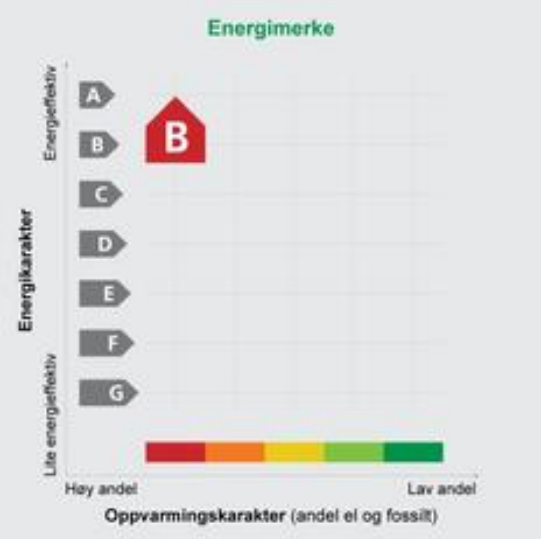
Elin Sofie Framvik

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hvitsteinveien 7 B
Postnr	3085
Sted	HOLMESTRAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	444
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	300307592
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2019-1032842
Dato	01.08.2019
Innmeldt av	



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 12 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Geir Riis	

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen Tips 2: Luft kort og effektivt Tips 3: Redusér innetemperaturen Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og

derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger). Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hvitsteinveien 7 B
Postnr/Sted: 3085 HOLMESTRAND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 01.08.2019 21:20:47
Energimerkenummer: A2019-1032842
Ansvarlig for energiattesten: Geir Riis
Energimerking er utført av: Geir Riis

Gnr: 1
Bnr: 444
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 300307592

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester ±desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Hvitsteinveien 7B …

Vedtatt i årsmøte
Den 20.3.2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiet Hvitsteinvein7B, og har gårdsnummer 01 og bruksnummer 444 i Holmestrand kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22/02/2013.

Sameiet består av to boligseksjoner og en garasje bygget for begge bruksenheten.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk 50/50 som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Eiendommen er til boligformål.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Kjøpsrett: det er vedtatt kjøpsrett ved salg til den gjenboende seksjonseier. Kjøpsretten trer i kraft etter en eventuell budrunde. Ved utleie eller salg er det ønskelig at en tar hensyn til den andre seksjonseieren i forhold til hvem som leier eller kjøper, om mulig.
Den andre seksjonseieren skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

[Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever vedtak på årsmøtet, der begge stemmer for endringen.]

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen hindres i å bruke dem. Sameiet kan fastsette særskilte regler om bruken av fellesarealene, samt ordensregler. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Ladepunkt skal være i garasjen

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.
Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Se avtale i: Tillegg til vedtekter for Sameiet Hvitsteinveien 7B

2.4. Parkering og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillat. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Den andre seksjonseieren har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også

krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) brannslukningsutstyr, komfyrvakt
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.
k) ventilasjonsanlegg og varmepumpe

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i b, c, d, k, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.
Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, farge og hvor markisen skal stå, utelamper farge, fasong og hvor de skal monteres, endring av fasadekledning, rekkverk, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et vedtak på årsmøtet kan ikke være egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseierens bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til begge seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis begge seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Begge seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Kun en stemme for vær seksjon.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Dersom stemmene står likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves enighet blant de to seksjonseierne for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det enighet på årsmøtet.

Begge seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
e) endring av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

7.10. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Begge seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til begge seksjonseierne. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.11. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av begge seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

ambita

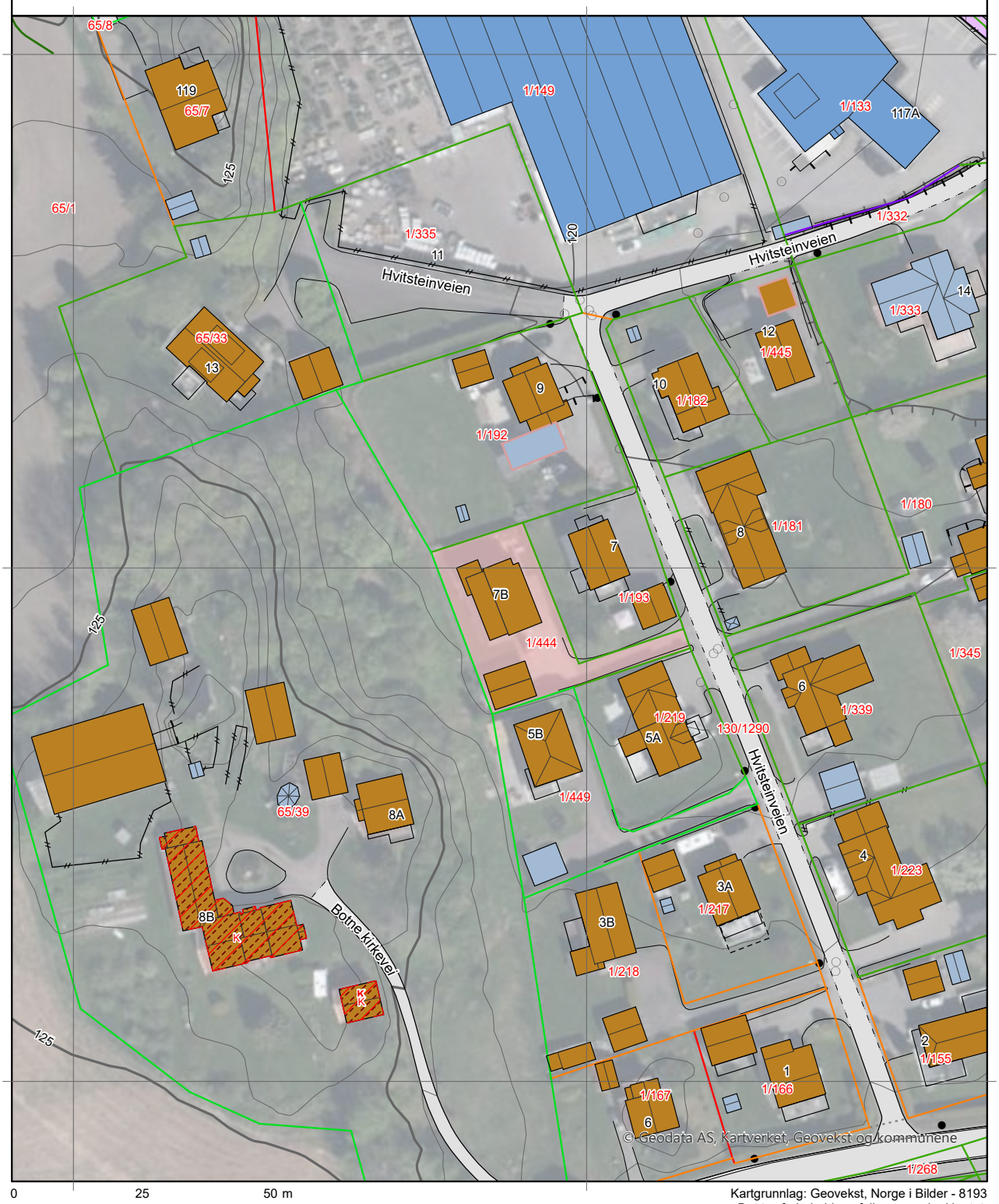
Kommune: 3903 Holmestrand
Eiendom: 3903/1/444/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.3.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3903 Holmestrand
Eiendom: 3903/1/444/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.3.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 444, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3903	Holmestrand
Adresse:				
Veiadresse:	Hvitsteinveien 7 B, gatenr 1290	**Grunnkrets:**	203	Rove
(fra bruksenhet)	3085 Holmestrand	**Valgkrets:**	3	Botne/Gjøklep
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	4030404	Botne
		Tettsted:	2501	Holmestrand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	19.02.2013	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	90/180
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	725,4 kvm
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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3903/1/444	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3903/1/444/0/1	0,0
			Mottaker	3903/1/444/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3903/1/444	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3903/1/444/0/1	0,0
			Mottaker	3903/1/444/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	3903/1/444	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	3903/1/444/0/1	0,0
			Mottaker	3903/1/444/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	15.02.2013	Etablert/Endret	3903/1/444	0,0
	Matrikkelført:	15.02.2013	Etablert/Endret	3903/1/444/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3903/1/444/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hvitsteinveien 7 B	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	178,0	Rammetillatelse:	10.07.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	182,0	Igangset.till.:	19.09.2012
Energikilde:	Elektrisitet, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	17.06.2013
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	182,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300307592			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		91,0		91,0				
H02	1		91,0		91,0				

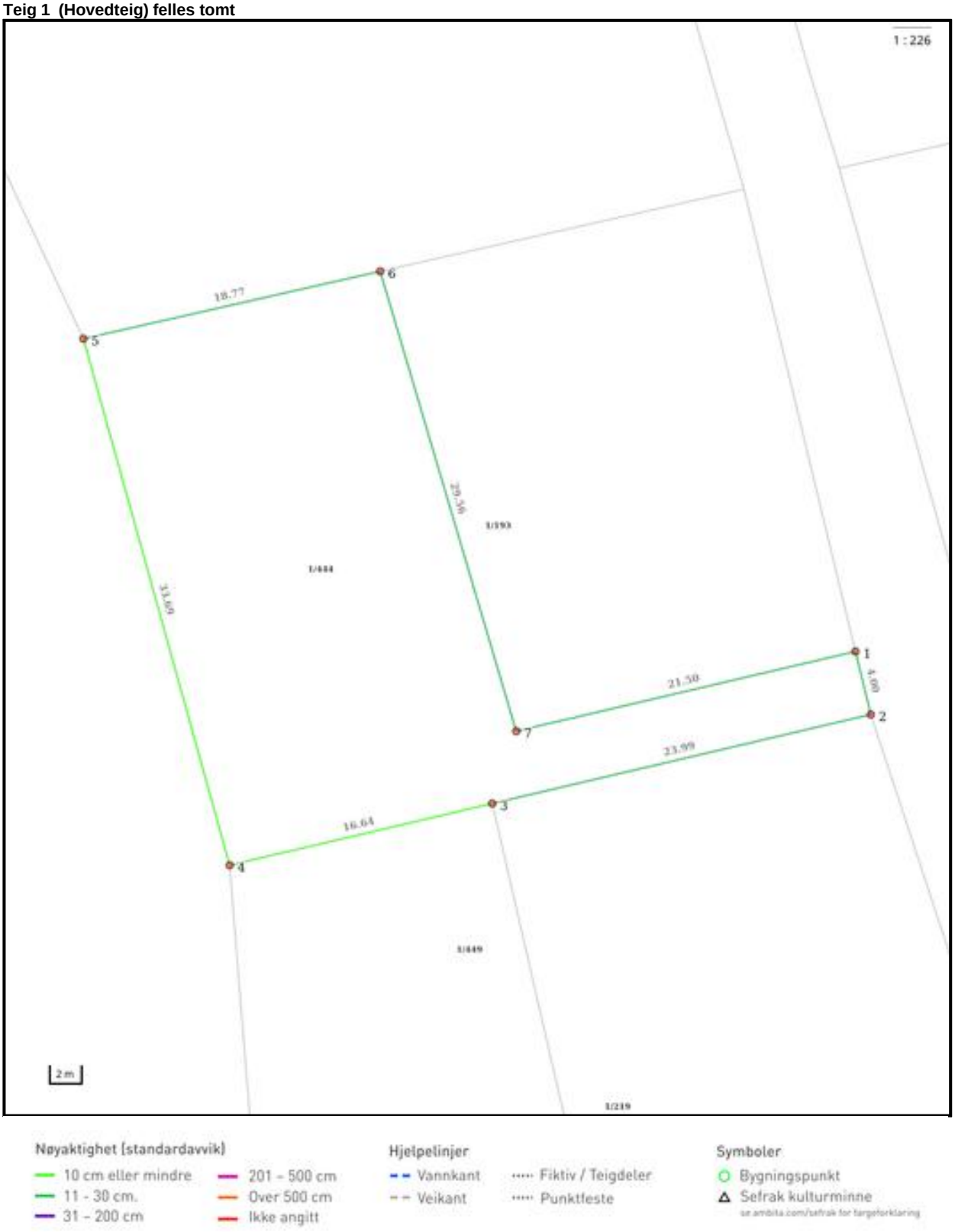
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 725,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 595 088,13	573 418,88	4,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Rør
2	6 595 084,35	573 420,17	23,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Rør
3	6 595 076,78	573 397,41	16,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 595 071,53	573 381,62	33,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør
5	6 595 103,04	573 369,71	18,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør
6	6 595 108,83	573 387,57	29,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Rør
7	6 595 081,35	573 398,48	21,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Rør

(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.

Holmestrand kommune
Adresse Postboks 312, 3081
Telefon

Utskriftsdato: 16.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Holmestrand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 444 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Hvitsteinveien 7B, 3085 HOLMESTRAND
Referanse: 25-0048/26

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 444	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Hvitsteinveien 7B 3085 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Hydrant	Kran
Kum - annen eier	Sluk	Avløp felles
Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Grunnmur	Låvebru
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Forsenkningskurve
Høydekurve		

Holmestrand kommune
Adresse Postboks 312, 3081
Telefon

Utskriftsdato: 16.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Holmestrand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 444 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Hvitsteinveien 7B, 3085 HOLMESTRAND
Referanse: 25-0048/26

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		8818
Avløp		10839
Renovasjon		3929
Eiendomsskatt		3860

Kommentar
Gebyr for renovasjon inkluderer leie av beholder for plast.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Holmestrand kommune 3903
POSTBOKS 312

3081 HOLMESTRAND

FAKTURA

FRAMVIK ELIN SOFIE
HVITSTEINVEIEN 7B
3085 HOLMESTRAND

Fakturanummer	100614392
Kundenummer	366536
Fakturadato	27.02.2026
Forfallsdato	**20.03.2026**
Bankkonto	**2480 59 59599**
KID	**00366536100000299**
Fakturabeløp NOK	**2278,81**

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnummer	917151229MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	33059500
Deres ref.	

Eiendom 1/444/0/2/7592 - Hvitsteinveien 7 B
Eier FRAMVIK ELIN SOFIE

KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR TERMIN 3/2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	1286900,00	0/00	3,00	1/1	010326-310326	321,67	
FASTGEBYR VANN 15%	1,00	stk	2924,00	1/1	010326-310326	243,67	15%
VANN BOLIG OVER 70M2 15%	1,00	stk	4744,00	1/1	010326-310326	395,33	15%
FASTGEBYR AVLØP 15%	1,00	stk	4216,00	1/1	010326-310326	351,33	15%
AVLØP BOLIG OVER 70M2 15%	1,00	stk	5209,00	1/1	010326-310326	434,08	15%
RENOVASJON STANDARD	1,00	stk	2743,00	1/1	010326-310326	228,58	25%
LEIE BEHOLDER PLASTAVFALL (240 L)	1,00	stk	320,00	1/1	010326-310326	26,67	25%

Netto	**2001,33**
MVA	**277,48**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**2278,81**

Grunnlag MVA middel sats: 1424,41, MVA: 213,66
Grunnlag MVA høy sats: 255,25, MVA: 63,82

Gjelder de som har kvartalsvis faktura: inneholder vannmåleroppgjør for 2025.
Generell informasjon: www.holmestrand.kommune.no/eiendomsgebyr
Spørsmål om faktura rettes til : postmottak@holmestrand.kommune.no
Tilsyn/feiing: VIB, feier@vibr.no, tlf.33 00 36 00. Renovasjon: VESAR, post@vesar.no, tlf.33 35 43 80

IBAN NO1724805959599 BIC VEFONO21

HOLMESTRAND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Re arketektur AS
Postboks 40
3164 REVETAL

Saksbehandler: *Rune Nilssen* ***tlf.dir.:*** *33 06 41 08*

Arkiv: 1/444, L45

Deres ref.: ***Vår ref.:*** 13/2106-2 / 13/6953 ***Dato:*** 17.06.2013

-

GBNR 1/444 - HVITSTEINVEIEN 7B - FERDIGATTEST FOR BOLIG OG GARASJE JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10

Tiltakshaver:	Gullhaug Eiendom A/S, Gurannveien 1, 3080 Holmestrand
Ansvarlig søker:	Re Arkitektur A/S, Postboks 40, 3164 Revertal
Godkjent sak:	Sak 125/12 datert 10.07.2012., Sak 147/12 datert 19.09.2012.
Gjennomføringsplan:	Datert 13.06.2013.
Bygningsnr:	300307592 2-mannsbolig
Bygningsnr:	300307603 dobbelgarasje
Type tiltak:	2-mannsbolig og dobbelgarasje

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i sak125/12 og sak 147/12.

Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra Ingeniørservice A/S.

Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Ansvarlig søker videreformidler denne ferdigattesten til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hilsen

Rune Nilssen
saksbehandler plan og bygg

Besøksadresse
Rådhusgaten 11
3080 Holmestrand
Webside
www.holmestrand.kommune.no

Postadresse
Postboks 312
3081 HOLMESTRAND
E-post
postmottak@holmestrand.kommune.no

Telefon 33 06 41 00
Telefaks
Org. nr. 838 500 382
Bankgiro 6140.05.40100

HOLMESTRAND KOMMUNE
«SOA_NAVN»

Besøksadresse
«Soa_Adr2»
3080 Holmestrand
Webside
www.holmestrand.kommune.no

Postadresse
«Soa_Adr»
«Soa_Postnr» «Soa_Poststed»
E-post
«Soa_Email»

Telefon «Soa_Tlf»
Telefaks «Soa_Fax»

Org. nr. 838 500 382
Bankgiro 6140.05.40100

Vedlegg 12/768-1

FASADER A40-01



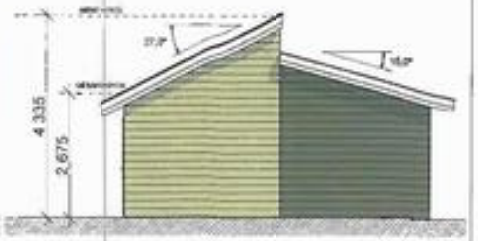
GARASJE NORD 1:100



GARASJE ØST 1:100



GARASJE SYD 1:100



GARASJE VEST 1:100



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade øst



1:100 Fasade Nord

REV.NR. | ENDRINGEN GJELDER | SIGN.MERKET DATO

PROSJEKT
TOMANNSBOLIG
HVITSTEINVEIEN 7B
3080 HOLMESTRAND

TILTAKSHAVER
GULLHAUG EIENDOM AS
GURANNVEIEN 1
3080 HOLMESTRAND

GBNR. 1/444	PROSJEKTNR. 12-117	
MÅLESTOKK 1:100	DATO 02-05-12	TEGNINGSNR. A40-01
FILNAVN	TEGNET KS	KONTROLLERT HT

TEGNINGSTITTEL
FASADER

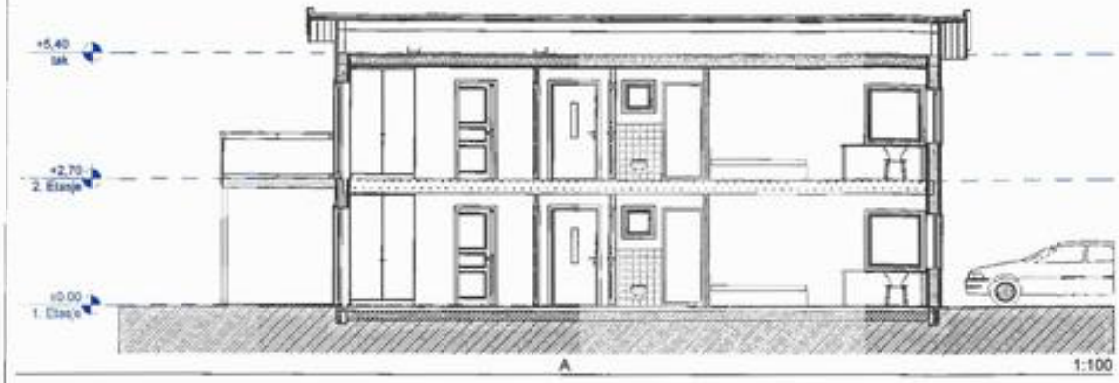
- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- PROSJEKTERINGSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- SKISSE TEGNING

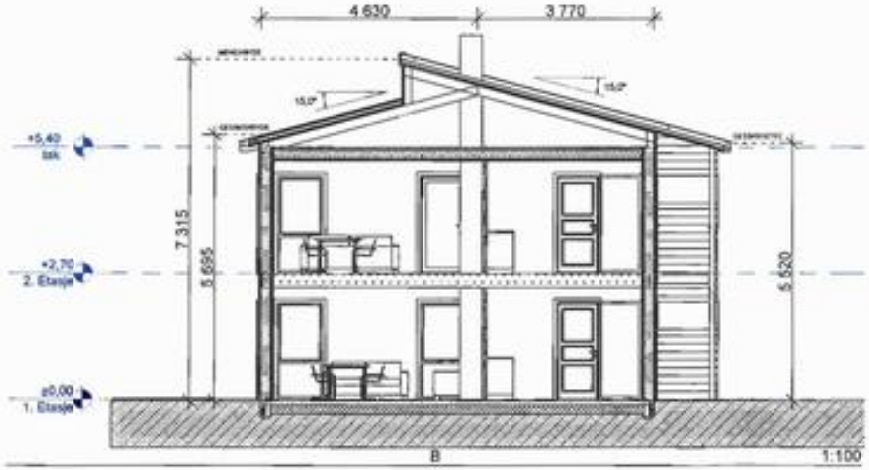
Re Ark

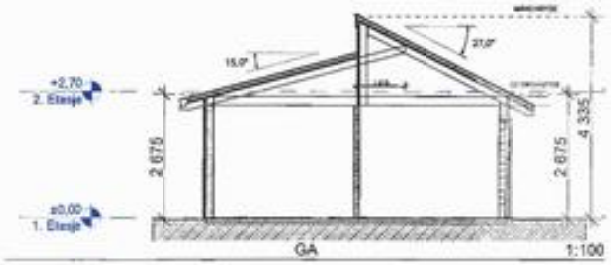
Re Arkitektur AS
MNAL / NPA
POSTBOKS 48,3164 REVETAL TELEFON: 33 06 19 00

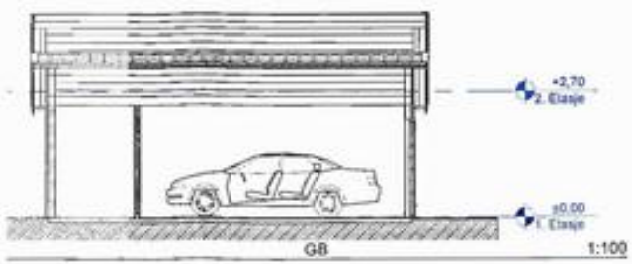
VEDLEGG E-1

MÅLESTOKK 1:100	TEGNINGSNR. A40-01









SNITT A og B	A30-01

REV.NR. ENDRINGEN GJELDER SIGN/DAT DATO

PROSJEKT

TOMANNSBOLIG

HVITSTEINVEIEN 7B
3080 HOLMESTRAND

TILTAKSHAVER

GULLHAUG EIENDOM AS

GURANNVEIEN 1
3080 HOLMESTRAND

GBNR. 1/444	PROSJEKTNR. 12-517	
MÅLESTOKK 1:100	DATO 02-05-12	TEGNINGSNR. A30-01
FILNAVN	TEGNET KS	KONTROLLERT HT

TEGNINGSTITTEL

SNITT A og B

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- PROSJEKTERINGSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- SKISSE TEGNING

Re Arkitektur AS
MNAL / NPA
POSTBOKS 40, 3164 REVETAL TELEFON: 33 06 19 00

VEDLEGG E-2

MÅLESTOKK 1:100	TEGNINGSNR. A30-01

PROSJEKT
TOMANNSBOLIG
HVITSTEINVEIEN 78
3090 HOLMESTRAND
TILTAKSHAVER
GULLHAUG EIENDOM AS
GJÆRANNVEIEN 1
3060
HOLMESTRAND
TEGNINGSTITTEL
PLAN 1. ETASJE
VEDLEGG E-3
RE ARKITEKTUR AS
MNAL / MPA
POSTBOKS 60, 3194 REVETAL Telefon: 33 06 19 00
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
PROSJEKTERINGSTEGNING
TILBUDSTEGNING
ANNEL DELSESTEGNING
SKISSE TEGNING
GBNR. 1/444 PROSJEKTNR.
MÅLESTOKK 1:100
DATO 02-05-12
TEGNINGSNR. A20-01
MÅLESTOKK 1:100
TEGNINGSNR. A20-01
UTEBOD
GARASJE
BRA PBL 45,5 m²
UTEBOD
GARASJE
UMA 324,2 m²
TERRASSE
STUE
BRA (INNE) 90,7 m²
BRA PBL 102,9 m²
BOD
SOV
KJK
TERRASSE
TERRASSE
14 506
10 197
7 913
1 266
9 400
3 060
5 340
3 300
9 700
12 900
8 400
3 000
1 500
4 000
8 600
1 300
8 400
9 600
A
B
GA
GB
N

PROSJEKT
TOMANNSBOLIG
HVITSTEINVEIEN 78
3080 HOLMESTRAND
TILTAKSHAVER
GULLHAUG EIENDOM AS
GJÆRANNVEIEN 1
3080
HOLMESTRAND
TEGNINGSTITTEL
PLAN 2. ETASJE
VEDLEGG E-4
RE ARKITEKTUR AS
MNAL / NPA
POSTBOKS 40, 3164 REVETAL Telefon: 33 06 19 00
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
PROSJEKTERINGSTEGNING
TILBUDSTEGNING
ANNEKLELSESTEGNING
EKISSE TEGNING
MÅLESTOKK
1:100
TEGNINGSNR.
A20-02
GBNR. 1444 PROSJEKTNR. 13-117
MÅLESTOKK 1:100
DATO 02.05.12
TEGNINGSNR. A20 02
TEGNER KS
KONTROLLERT MT
REVISJON (DATO/SIGN/ANDRE ENDR.)
REV. ANT. ENDRINGEN GJELDER ENDRINGENS DATO
GA
GB
A
B
N
9 700
3 060
5 340
1 300
8 400
12 900
3 000
1 500
3 300
9 600
TERRASSE
BOD
SOV
VF
BAD
KJK
KJK STUE
BRA PBL 97,6 m²
BRA INNE 90,1 m²

PLAN TAK
TOMANNSBOLIG
GULLHAUG EIENDOM AS
RE ARKITEKTUR AS
BYA 50,0 m2
BYA 128,0 m2
7 805
1 000
1 100
6 400
14 600
6 305
12 900
4 000
11 150
29 500
4 000
6060
9 700









PERSPEKTIVER	A40-02

REVIDERT ENDRINGER GJELDER BEHANDLET DATO

PROSJEKT

TOMANNSBOLIG

HVITSTEINVEIEN 7B
3080 HOLMESTRAND

TILTAKSHAVER

GULLHAUG EIENDOM AS
GURANNVEIEN 1
3080 HOLMESTRAND

GBNR. 1/444	PROSJEKTNR. 12-117	
MÅLESTOKK 1:–	DATO 03-05-12	TEGNINGSNR. A40-02
FORMAT	TEGNET KS	KONTROLLERT HT

TEGNINGSTITTEL

PERSPEKTIVER

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- PROSJEKTERINGSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- SKISSE TEGNING

Re Arkitektur AS
MNAL / NPA
POSTBOKS 47, 3164 REVETAL TELEFON: 33 06 19 03

VEDLEGG Q-1

MÅLESTOKK 1:–	TEGNINGSNR. A40-02

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**1**	**444**	**0**	**2**	Hvitsteinveien 7B, 3085 HOLMESTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	611.28m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	114.14m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	725.42m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

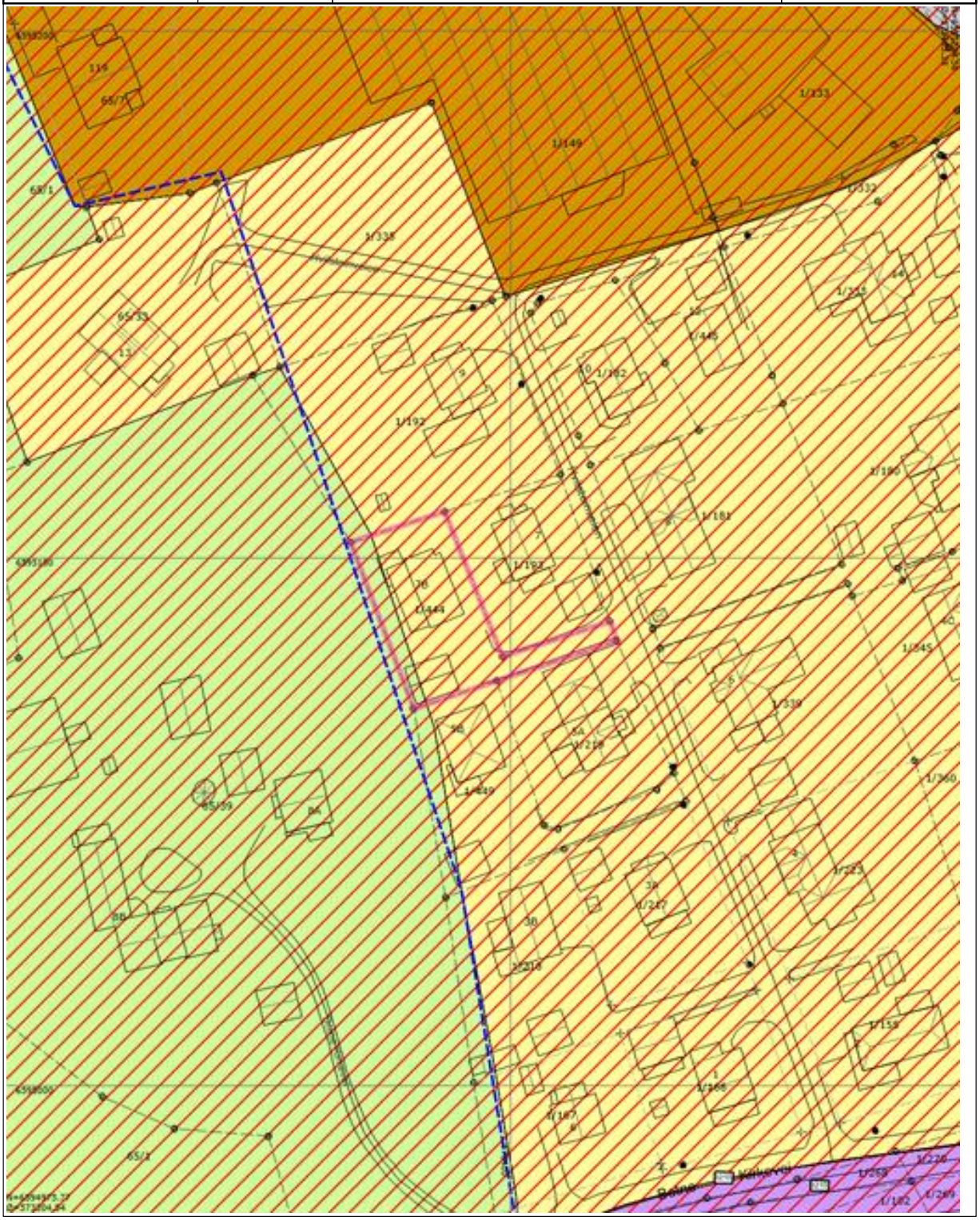
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Holmestrand kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 444	Fnr: 0	Snr: 2	
	Adresse:	Hvitsteinveien 7B 3085 HOLMESTRAND				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand				



Tegnforklaring

- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Sentrumsformål - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Grunnmur
- Takkant
- Veranda
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Bygningslinje
- Låvebru
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Forsenkningskurve

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601418383
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
838500382	HOLMESTRAND KOMMUNE	Postboks 312, 3081 HOLMESTRAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989383779	GULLHAUG EIENDOM AS		Gurranveien 1, 3080 HOLMESTRAND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0702	1	444

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0702	1	444	0	1	90 / 180	Boligseksjon	Ja	Nei
0702	1	444	0	2	90 / 180	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 144690 Tinglyst: 19.02.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/144690/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-16 07:42
Side 1 av 14

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Gullhaug Eiendom AS	
Adresse: Gurannveien 1	
Postnr.: 3080 Poststed: Holmestrand	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 989,383,779 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0702	Holmestrand komune	1	444		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
989383779	Gullhaug Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	90	B	13				25				37				49			
2	B	90	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 180 = nevner: 180

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 24/1+13 Utstederens underskrift

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
24/1-13		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
1	444			Holmestrand

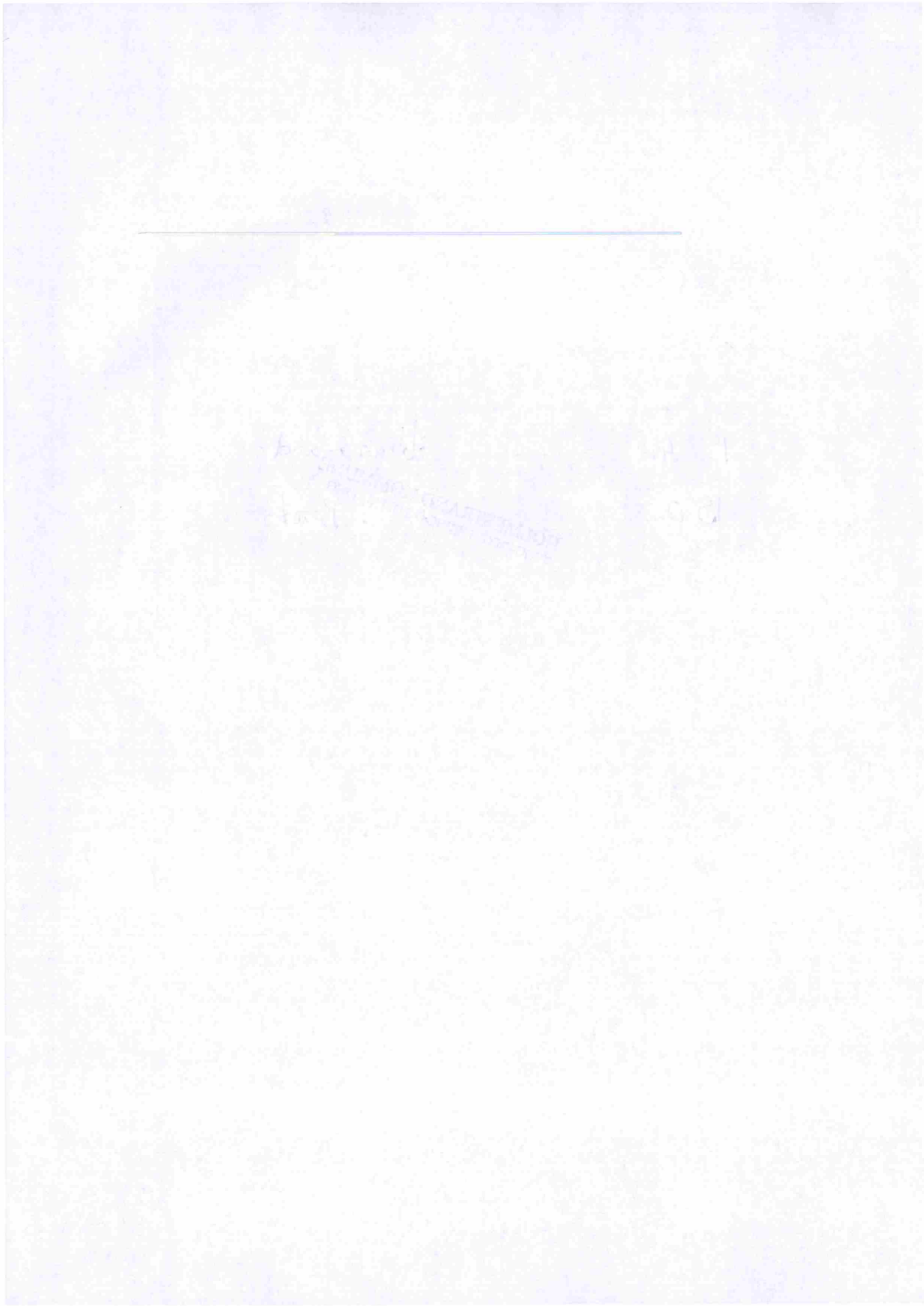
Dato	Stempel og underskrift
15.02.13	HOLMESTRAND KOMMUNE BYGG-REGULERING OG OPPMÅLING Kjetil Bråtz

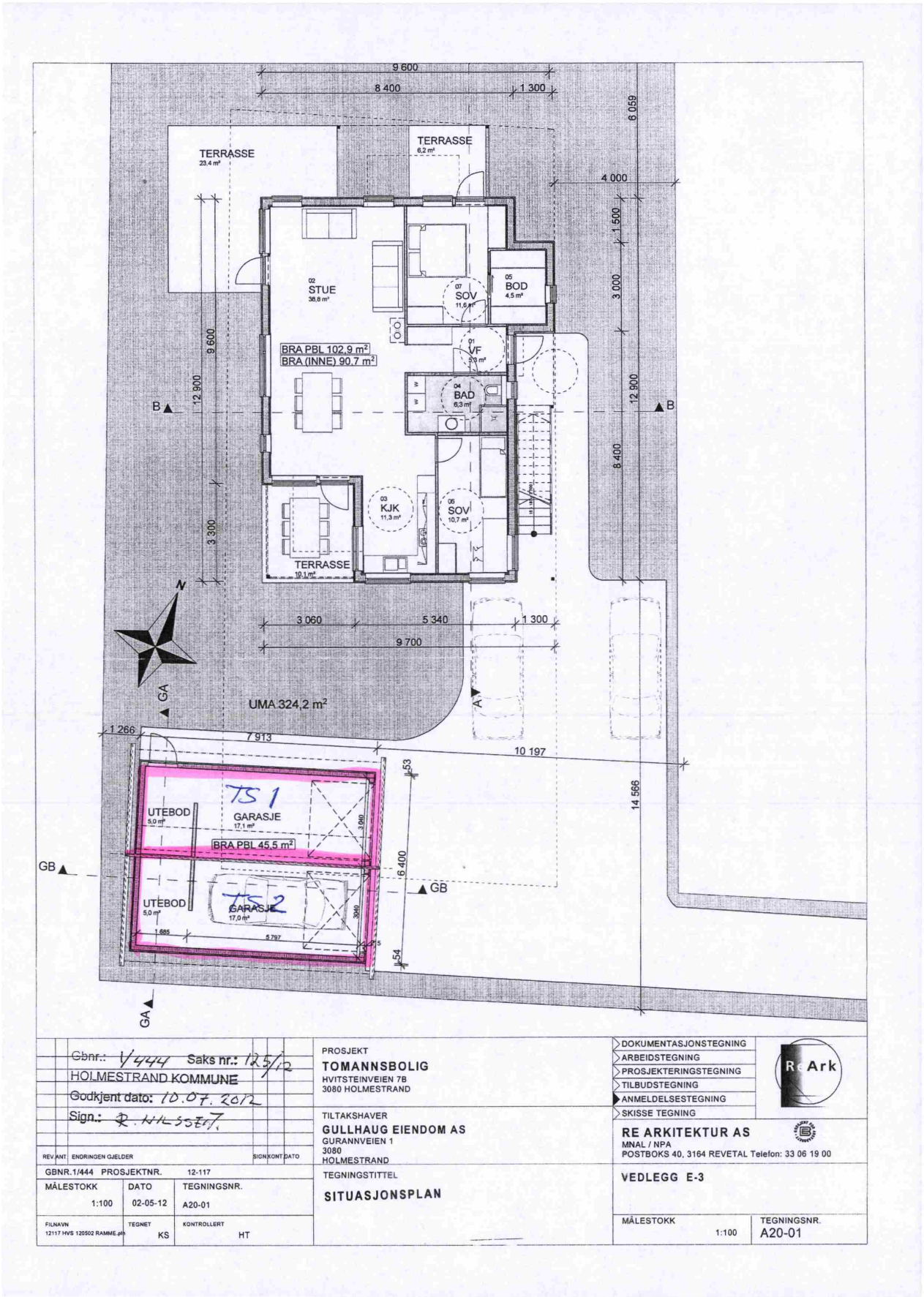
Noter:

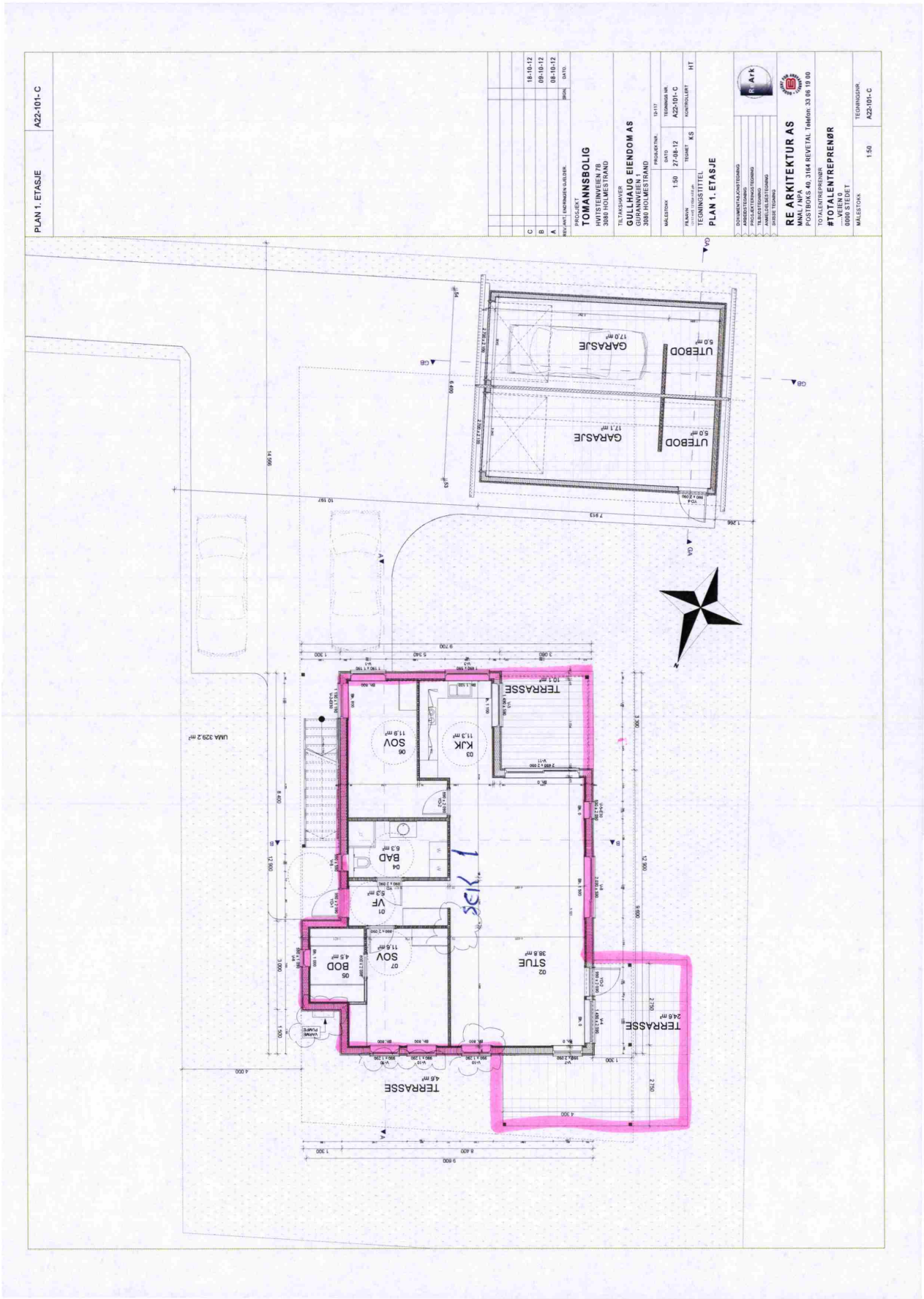
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

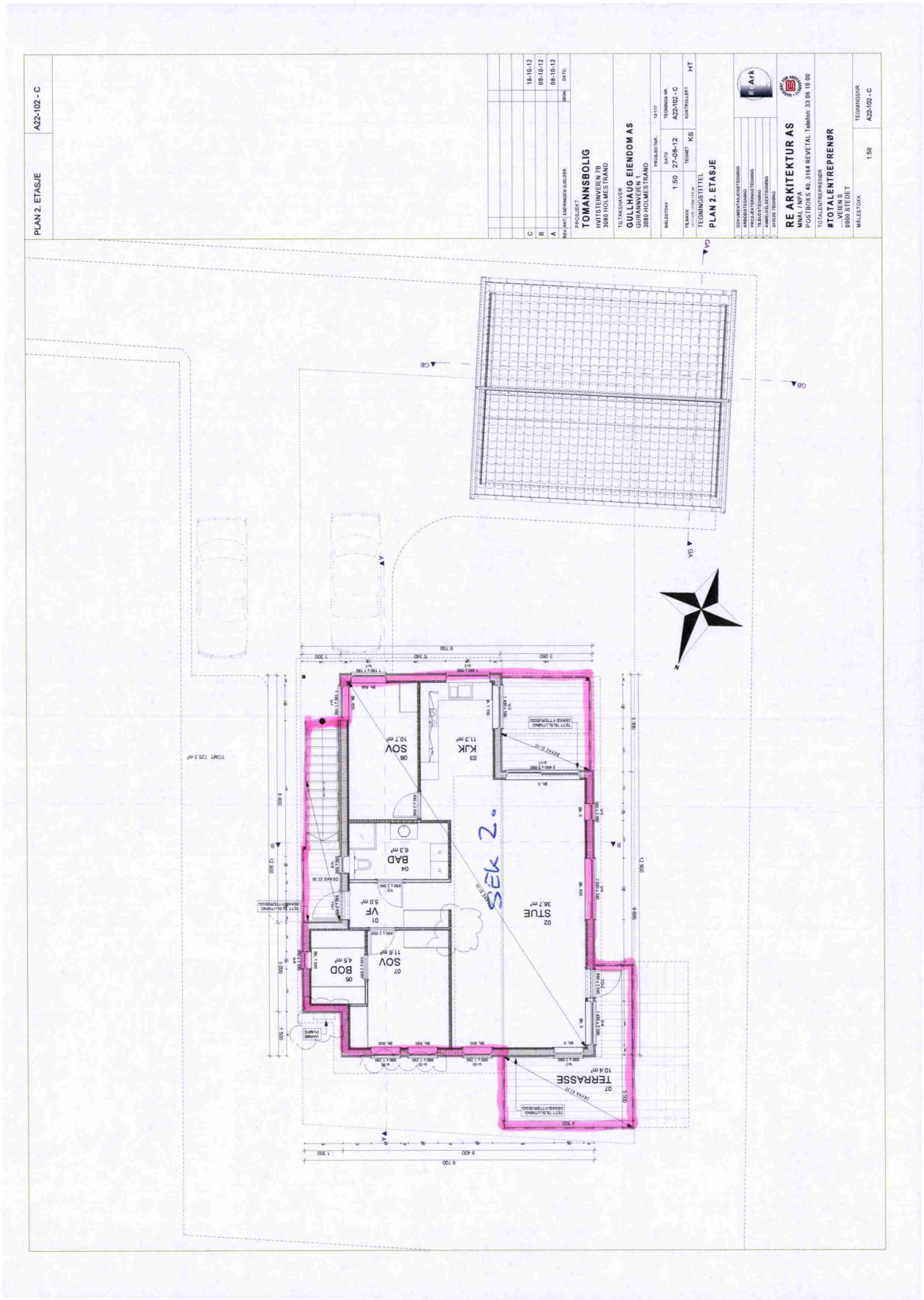
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
24/1-13	




9 600
8 400
1 300
6 059
TERRASSE
23,4 m²
TERRASSE
6,2 m²
4 000
1 500
3 000
12 900
9 600
02 STUE 38,8 m²
07 SOV 11,6 m²
05 BOD 4,5 m²
BRA PBL 102,9 m²
BRA (INNE) 90,7 m²
01 VF 9,3 m²
04 BAD 6,3 m²
B
B
8 400
03 KJK 11,3 m²
06 SOV 10,7 m²
3 300
TERRASSE
19,1 m²
N
3 060
5 340
1 300
9 700
GA
UMA 324,2 m²
A1
1 266
7 913
10 197
14 566
TS 1
UTEBOD 5,0 m²
GARASJE 17,1 m²
BRA PBL 45,5 m²
GB
GB
6 400
TS 2
UTEBOD 5,0 m²
GARASJE 17,0 m²
1 685
5 797
GA
Gbnr.: 1/444 Saks nr.: 125/12
HOLMESTRAND KOMMUNE
Godkjent dato: 10.07.2012
Sign.:
REV.ANT ENDRINGEN GJELDER SIGN KONT DATO
GBNR.1/444 PROSJEKTNR. 12-117
MÅLESTOKK 1:100
DATO 02-05-12
TEGNINGSNR. A20-01
FILNAVN 12117 HVS 120502 RAMME.pln
TEGNET KS
KONTROLLERT HT
PROSJEKT
TOMANNSBOLIG
HVITSTEINVEIEN 7B
3080 HOLMESTRAND
TILTAKSHAVER
GULLHAUG EIENDOM AS
GURANNVEIEN 1
3080
HOLMESTRAND
TEGNINGSTITTEL
SITUASJONSPLAN
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
PROSJEKTERINGSTEGNING
TILBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
SKISSE TEGNING
ReArk
RE ARKITEKTUR AS
MNAL / NPA
POSTBOKS 40, 3164 REVETAL Telefon: 33 06 19 00
VEDLEGG E-3
MÅLESTOKK 1:100
TEGNINGSNR. A20-01


PLAN 1. ETASJE
A22-101-C
PROSJEKT
TOMANNSBOLIG
HVITSTEINVEIEN 78
3080 HOLMESTRAND
TILTAKSHAVER
GULLHAUG EIENDOM AS
GJHANNVEIEN 1
3080 HOLMESTRAND
PROSJEKTNR.
13-117
MÅLESTOKK
1:50
DATO
27-08-12
TEGNINGS NR.
A22-101-C
FILNAVN
TEGNET
KS
KONTROLLERT
HT
TEGNINGSTITTEL
PLAN 1. ETASJE
RE ARKITEKTUR AS
MNAL / NPA
POSTBOKS 40, 3164 REVETAL Telefon: 33 06 19 00
#TOTALENTREPRENØR
....VEIEN 0
0000 STEDET
MÅLESTOKK
1:50
TEGNINGSNR.
A22-101-C
GARASJE
UTEBOD
TERRASSE
STUE
KJK
SOV
BAD
VF
BOD


PLAN 2. ETASJE
A22-102 - C
TOMANNSBOLIG
HVITSTEINVEIEN 7B
3080 HOLMESTRAND
GULLHAUG EIENDOM AS
GJERANNVEIEN 1
3080 HOLMESTRAND
PLAN 2. ETASJE
RE ARKITEKTUR AS
MNAL / NPA
POSTBOKS 40, 3164 REVETAL Telefon: 33 06 19 00
#TOTALENTREPRENØR
....VEIEN 0
0000 STEDET
1:50
27-08-12
18-10-12
09-10-12
08-10-12
SOV 10.7 m²
KJK 11.3 m²
BAD 6.3 m²
VF 5.0 m²
STUE 36.7 m²
SOV 11.8 m²
BOD 4.5 m²
TERRASSE 10.4 m²
SEK 2.

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

16.03.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3903/1/444/0/2
Adresse: Hvitsteinveien 7B,
3085 HOLMESTRAND

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Holmestrand kommune
Adresse Postboks 312, 3081
Telefon

Utskriftsdato: 16.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Holmestrand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 444 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Hvitsteinveien 7B, 3085 HOLMESTRAND
Referanse: 25-0048/26

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
På denne eiendommene er det pr dd ingen restanser. Kom. eiendomsgebyr er betalt til og med 28.02.2026. Det er fakturert avgifter for mars. Faktura har forfall 20.03.2026 og er pr dd ikke betalt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

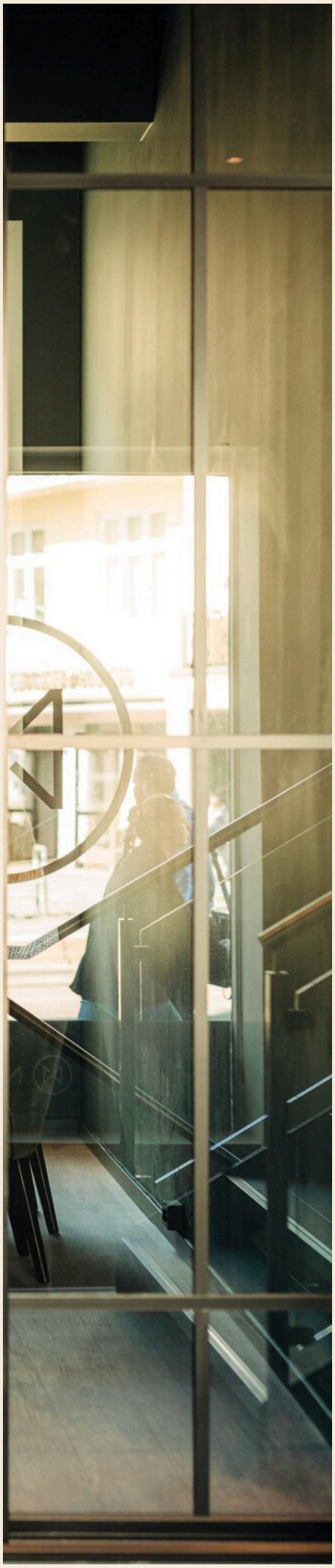
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

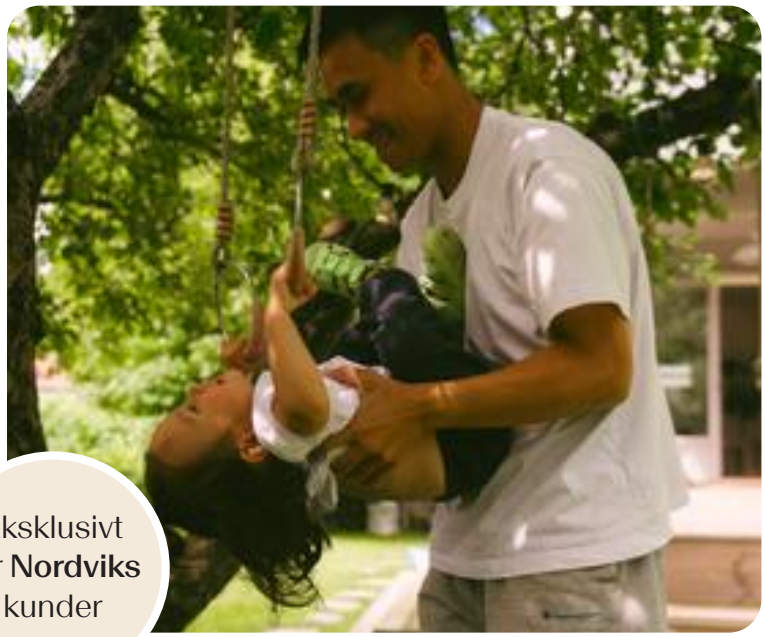


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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.

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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0048/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hvitsteinveien 7B 3085 HOLMESTRAND
Matrikkel: Gnr 1, bnr 444, snr 2 (ideell andel 1/1) i Holmestrand kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Caroline Wivestad

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.wivestad@nordvikbolig.no
938 97 331