NORDVIK

Øvre Hellandvei 11

2 soverom | 63 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Øvre Hellandvei 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.04.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende hytte m/anneks og fantastisk sjøutsikt på Helland! Stor, solrik terrasse og nærhet til badeplass!

Prisantydning	**3 400 000,-**
Omkostninger	**86 380,-**
Totalpris	**3 486 380,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Øvre Hellandvei 11!

En sjarmerende hytte beliggende høyt og fritt med en utsikt som tar pusten fra deg! Hytta inviterer til ekte hytteglede med en lys og sosial stue, et koselig kjøkken og totalt fire rom benyttet som soverom fordelt på hovedhytte og anneks. Her kan du nyte late dager på den imponerende terrassen på hele 66 kvm, perfekt for sosiale lag med venner og familie.

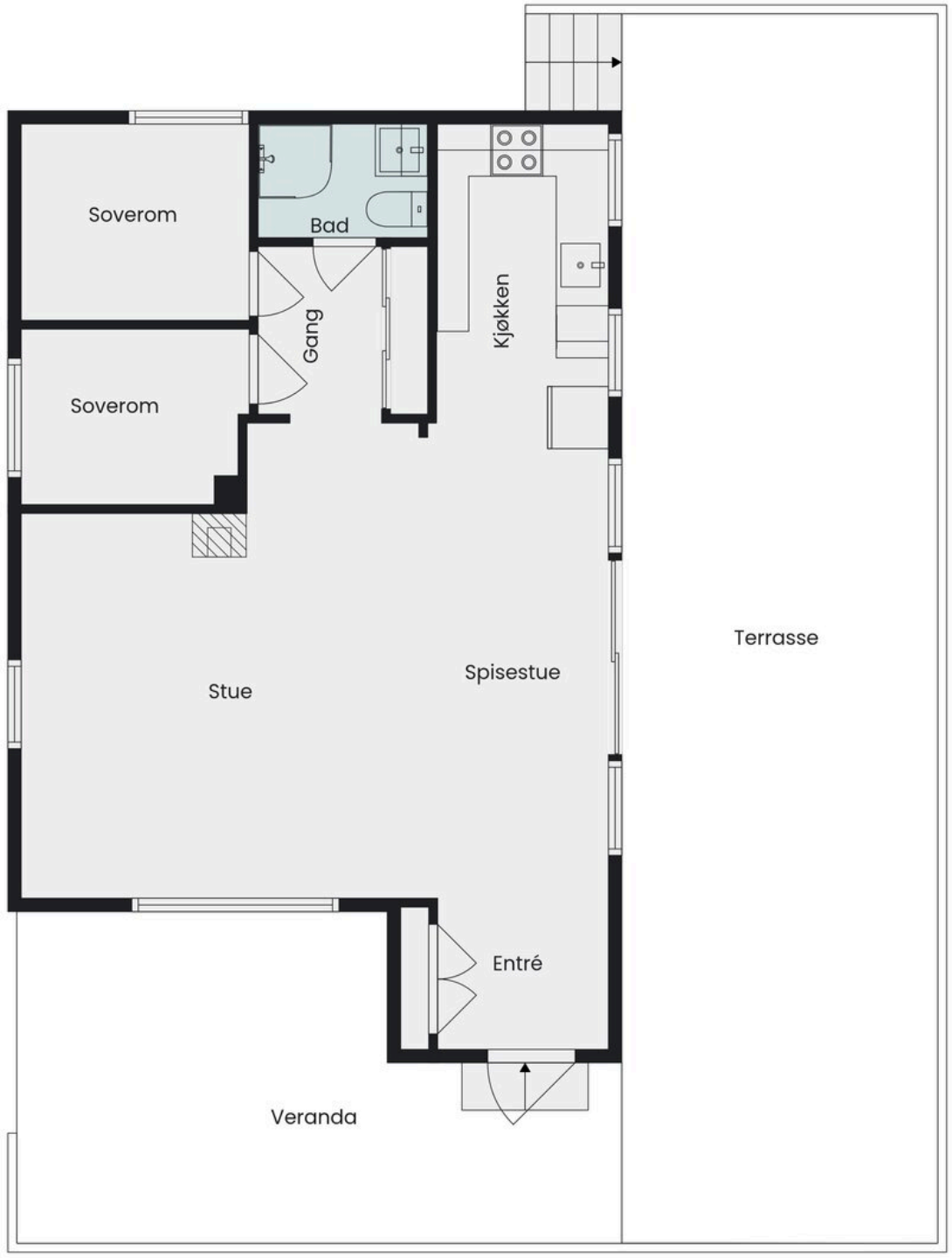
Eiendommen er betydelig oppgradert teknisk med nytt avløpsanlegg og vannledninger, samt at det installert varmepumpe i 2020 for optimal komfort. Det er innlagt strøm og privat vanntilførsel fra felles vannverk, samt avløp til felles privat renseanlegg.

Med umiddelbar nærhet til Kyststien, badestrender og rett til medlemskap i lokal båthavn, ligger alt til rette for fine sommerdager!

Velkommen!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.




FLEO
















ICI NOS
REPAS


REPAS
LEO




















Char-Broil
Char-Broil
PROFESSIONAL





























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
25-0051/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Øvre Hellandvei 11, 3180 NYKIRKE
Gnr 509, bnr 5 (ideell andel 1/1) , fnr 27, fnr 27 i Holmestrand kommune

Selgere
Arno Jeroen Knibbe
Nina Fagerjord

Kjøpesum og omkostninger
3 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
85 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
86 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
106 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 486 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 506 080,- (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
1962

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 66 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Stue, kjøkken, to soverom og bad/wc.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 66 kvm.

Bod / Anneks
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. bod/anneks.
Total BRA: 23 kvm.

Utedo/privet
1. etasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Ikke målbare arealer:

Krypekjeller og krypeloft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Solforhold
Selger opplyser om at det er gode solforhold på eiendommen, fra den står opp til ca. kl. 18.00 på sommerstid.

Innhold
Innholdsrik fritidseiendom med totalt 88 kvm bruksareal fordelt på to bygninger.

Hovedhytte (63 kvm):
Lys entré og gang. Sosial stue og spisestue med fantastisk utsikt. Kjøkken i sjarmerende utførelse. To rom benyttet som soverom. Bad/wc med dusjkabinett.

Anneks (23 kvm):
To innredede rom som i dag benyttes som soverom.

Eksternt:
Stor terrasse/veranda på ca. 66 kvm.

Standard
Velkommen til Øvre Hellandvei 11!

En sjarmerende hytte beliggende høyt og fritt med en utsikt som tar pusten fra deg! Her kan du nyte late dager på den imponerende terrassen på hele 66 kvm, perfekt for sosiale lag med venner og familie.

Du ønskes velkommen inn i en lys entré med furugulv som strekker seg videre inn i de øvrige oppholdsrommene. Stuen er romslig og har store vindusflater som virkelig slipper naturen og utsikten helt inn i sofaen. En praktisk peisovn gir god varme og hygge på kjøligere dager, supplert av en effektiv luft-til-luft varmepumpe fra 2020.

Det er et koselig og sjarmerende kjøkken med profilerte fronter i en herlig pastellfarge og god benkeplass for matlaging. Her ligger alt til rette for koselige hyttemåltider med utsikt over fjorden. Badet er innbydende med moderne mønstrede fliser på gulv og utstyrt med dusjkabinett, toalett og servantmøbel.

Hytta har to rom benyttet som soverom med plass til senger og oppbevaring. For de som trenger ekstra plass, er det frittliggende annekset en stor ressurs. Her er det innredet to hyggelige rom som fungerer utmerket som gjesteavdeling eller barnerom.

Selger har sørget for viktige tekniske oppgraderinger. Vannledninger, avløpsrør og det utvendige septikanlegget med kvern og pumpe er av nyere stand. Det elektriske anlegget er utstyrt med automatsikringer. Det er innlagt strøm og privat vanntilførsel fra felles vannverk, samt avløp til felles privat renseanlegg.

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

Velkommen!

Parkering
Eiendommen har en stor og praktisk gruslagt innkjørsel med parkeringsmuligheter for flere biler rett ved hyttedøren.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger på eiendommen:

- Bad i hytte flislagt og malt i 2020 samt satt inn nytt dusjkabinett og servantskap (gjorde jobben selv).
- Oppgradert og laget nytt soverom på anneks (det lille) i 2024. Lagt nytt gulv, vegger, tak og vindu. dette arbeidet ble utført av Kai Arne Aas (Vt vaktmester AS)
- Byttet vindu i skyvedør på stuen i 2025 (utført av Kai Arne Aas (Vt vaktmester AS).
- Vi har også selv byttet en del planker på rekkverket på terrassen og beiset terrassegulv, vi har selv også malt hytta både utvendig og innvendig.
- Malt anneks og byttet planter + utbedring av tak samt malt utedo.
- Det er gjort noe reparasjon på annekset hvor råtne planker ble byttet (utført av Kai Arne Aas (Vt vaktmester AS).
- Vi har også gruslagt hele innkjørselen i 2020/2021.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- La fliser på gulv, byttet dusjkabinett og servantskap. Dette ble gjort i 2020.

- Utbedring av taket på annekset, samt at det ble laget et ekstra soverom i annekset. Arbeid utført av Kai Arne Aas - Vt Vaktmester AS.

- Det er montert noen lamper og stikkkontakter. Var en vennetjeneste gjort av en sertifisert elektriker.

- Sertifisert elektriker tok en kontroll av hele det elektriske systemet, men dette var en vennetjeneste, så har ingen dokumentasjon.

- Felles vann og kloakk, hytte har en Flygtpumpekum med monopumpe, som alle andre hytter har.

- Hele oppkjørselen er gruslagt. Et firma fra Tønsberg kom med grusen og fordelte den utover. Dette ble gjort da innkjørselen fra tidligere trengte en oppgradering. Nå er det plass til 3-4 biler parkert utenfor hytta.

- Vi ble anbefalt av takstmann før kjøp å lage flere luftehull da det var antydning til fukt i kjeller/krypkjeller. Dette har vi gjort, og har i tillegg montert en avtrekksvifte i krypkjelleren for ekstra lufting.

- Vi har byttet ut flere planker på rekkverket på terrassen ved inngangen da noen av disse var ferdige. Vi har fått byttet et vindu i skyvedøren ut mot terrassen da dette var lekk (gjort av samme snekker som utbedret annekset).

- Det er en gammel hytte, så gulvet er skjevt her og der.

- Vi har hatt noen problemer med maur i hytta. Dette fikk vi hjelp med fra Rentokil via forsikring. Det har vært en del mus, vi forebygger så godt vi kan.

- Ikke som vi vet, men av erfaring kan festeavgift økes ved ny eier.

- Det er en sommerhytte. Hvis den skal brukes som en helårshytte trenger den bedre isolasjon.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte
Fritidsbolig oppført i tre over grunnmur dels i betong og

dels Lecablokker. Trolig oppført ca 1962 og med ukjent tilbyggingsår (muligens rundt 1980 tallet). Boligen er oppført i en etasje samt krypeloft og krypekjeller.

Frittliggende bod/"anneks" oppført i tre. Ukjent oppføringsår.
Frittliggende utedo/privet oppført i tre. Ukjent oppføringsår.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad/wc. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er ikke bygget med vanntette konstruksjoner og oppfyller derfor ikke dagens standard og krav til utførelse av våtrom, selv om det er sluk i gulvet. Dusjkabinett er installert men dette erstatter ikke behovet for eller kravet til membran/tettesjikt.

Det er påvist diverse råteskader i krypekjeller, deler av vindski og deler av skyvedør. Krypekjeller har fuktig miljø til tross for at selger har installert avtrekksvifte og etablert luftåpninger i grunnmur. Det er videre påvist spor etter mus eventuelt rotter i krypekjeller og krypeloft.

Selger opplyser at det har blitt gravd en grøft ved grunnmuren hvor det ble lagt plastduk.

Selger opplyser videre at det har blitt utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats som f.eks. lagt fliser på gulv i bad, byttet servantskap og dusjkabinett i 2020. Utført arbeid på elektrisk anlegg som vennetjeneste av elektrikker. Arbeider utført ved egeninnsats og/eller dugnad/vennetjeneste innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Utvendig:
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd dels med liggende og dels med stående kledning. Vinduer i tre dels med ett og/eller to lag enkelt glass.
Enkelte vinduer med to lag glass. Inngangsdør i tre. Skyvedør i tre. Veranda i tre. Utvendige trappe i tre.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Sotluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendige dører i tre.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger i kobber.
- Innvendige avløpsrør av plast.
- Ventilering via ventiler i vegg.
- Varmepumpe (luft til luft).
- Varmtvannsbereder på ca 120 l.
- Hovedsikring 25 A. Teknisk 16 A. Øvrige kurser 16/13 A.

Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Tomteforhold:
Det er byggegrunn av fjell og stein. Ukjent drenering. Grunnmur i betong eventuelt med sparestein og dels Lecablokker. Skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Avløp til septiktank med kvern og pumpe og videre via felles/privat ledningsnett. Vannledning via felles/privat ledningsnett. Anlegget er trolig fra ca 2018 (ikke bekreftet). Nedgravd septiktank i plast eller tilsvarende. Anlegget er trolig fra ca 2018 (ikke bekreftet).

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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører - 2
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tomteforhold > Terrengforhold

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Krypkjeller: Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
· Det er manglende fuktsperre på bakken.
· Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
Det er påvist råte i deler av trekonstruksjonene over krypkjelleren. Omfanget er ikke kjent. Det mangler fuktsperre på bakken. Krypkjelleren har til dels et fuktig miljø, til tross for at selger har etablert noe ventilasjon/avtrekk (vifte). Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr, som for eksempel mus.
Kostnadsestimat: Mellom kr 20 000 - 100 000,-.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Mellom kr 20 000 - 100 000,-.

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

Innbo og løsøre
Kjøleskap og stekeovn medfølger i handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Annet tilbehør / løsøre i hytta kan medfølge i handelen etter særskilt avtale.

Adgang til utleie
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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe.
- Peis.

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. 6 491 kWh som utgjorde kr. 20 300,- i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 2 186,-pr. 2026

De kommunale avgiftene inkluderer sommerrenovasjon (inkludert 15% rabatt for fellesløsning) på kr. 2 186,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5 299 ,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 699,- pr mnd.

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

Vannavgift
Vann fra eget vannverk.
Avløpsavgift for kloakk til eget renseanlegg.

Kloakk og gråvann går via egen kvernpumpe til områdets eget renseanlegg. Dette bestyres av Helland Vannverk SA.
Kvernpumpen fylles med frostvæske til kr 600,-, dersom hytten ikke er i bruk i vinterstiden.

Alle hyttene i Rasten området fikk nytt vann og avløpssystem utført av firmaet TT anlegg i samarbeid med Ipec Miljø, Brekke Sanitær og Strand Elektro. Systemet ble satt i drift i september 2017. Driften av anlegget foreståes av Helland Vannverk SA.

Årlig kostnad / årsavgift til vannverket for 2025, var på kr. 7 800,- for vedlikehold av vei, samt vann og avløp. Helland Vannverk opplyser om at det må påregnes noe økning i avgiftene for 2026 og at dette vil avgjøres på årsmøtet som avholdes 02.05.2026.

Eiendomsskatt
Kr 1 620,- pr. 01.01.2026
Årlig avgift på eiendomsskatt er kr. 1620,-.

Formuesverdi
Kr 1 368 750,- pr. 2024
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

Forsikring
Fremtind/DNB
Polisenr: 23171979/17

TV/Internett/Bredbånd
Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 826 kvm (Festetomt)
Velkommen til en eiendom som byr på det beste av norsk sommeridyll! Denne tomten ligger fredelig og solrikt til med utsikt utover glitrende sjølandskap og grønne omgivelser.

Eiendommen har en sjelden kombinasjon av privat beliggenhet og nærhet til vannet, med kort tilgang ned til sjøen. Her ligger alt til rette for lange sommerdager, båtliv, bading og ekte rekreasjon.

Tomten gir flotte muligheter for deg som drømmer om å sette ditt preg på et eksisterende sommerparadis. Den er solrik store deler av dagen, skjermet av natur og trær som gir en lun og trivelig atmosfære.

Tomten er festet. Bortfester er Rigmor Aspvik Freberg, Festetiden er 99 år regnet fra 1962. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 8 000,- per år og betales forskuddsvis med forfall den 1/7.
Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år, med neste regulering i 2031.
Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp i 2061 har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven §15(4).
Bortfester har ikke forkjøpsrett. Grunneier opplyser å omfattes av Landbruksunntaket – fester har derfor ikke krav på å innløse tomten.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Matrikkelbrev fra Holmestrand kommune er vedlagt salgsoppgaven. Eiendomskartet viser eiendommen med middels - høy nøyaktig eiendomsgrenser. XX

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 8 000,- pr. år

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i finn-annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hytta ligger idyllisk til på Helland, på en solrik og fredelig eiendom omgitt av frodig natur. Området er barnevennlig og rolig, og egner seg godt for den som ønsker å nyte naturnære omgivelser og friluftsliv. Med god avstand til naboer kan du virkelig finne roen her – enten det er for helgeturer eller lengre opphold.

Fra eiendommen er det kun en spasertur ned til fjorden. Her finner du en felles brygge med badeplass og mulighet for båtplass i Østre Helland båthavn, der en ny eier har rett til medlemskap. I havna er det også stativ for kajakk, klubbhus med kjøkken som kan leies til ulike anledninger. Mer informasjon finnes på foreningens nettside: www.rastenhyttene.no.

Bade- og friluftsmulighetene er mange: det er populært å bade fra skjæret ved moloen, og en 15 minutters spasertur tar deg til Sand Camping med sandstrand, kiosk og isutsalg. Rett utenfor hyttedøra går Kyststien – perfekt for både små og lengre turer.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Spar Nykirke, kun fem minutter unna med bil. Coop Extra i Holmestrand ligger ca. ni minutter unna, og det er også kort vei til bensinstasjon og flere småbåthavner i nærområdet.

Det tar rundt ti minutter å kjøre til Holmestrand sentrum og ca. 15 minutter til Horten – begge med et godt utvalg av butikker, vinmonopol, apotek, kafeer og restauranter. E18 nås på fem minutter, og herfra er det ca. én time til Oslo, 20 minutter til Tønsberg og 30 minutter til Torp flyplass. Togstasjoner finnes både på Skoppum og i Holmestrand, og nærmeste ekspressbusstopp med forbindelse til Oslo/Kristiansand er på Kopstad.

Med sin sentrale beliggenhet i Oslofjordens skjærgård, ligger hytta perfekt til for å utforske fjorden – enten med båt, sykkel eller til fots. Sjarmerende Holmsbu ligger bare en liten båttur unna.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass ligger på Helland, ca. 7 minutters gange fra eiendommen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest,

ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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

I eiendomsmatrikkelen levert av Holmestrand kommune står eiendommen oppført med et fritidsbygg og et garasjeuthus/anneks til fritidsbolig, begge med status "tatt i bruk".

Selger opplyser også at det ble laget nytt/ekstra soverom i bakre del av annekset i 2024. Arbeidet ble utført av en snekker og nåværende eier har dokumentasjon over arbeidet. XXsøknadspliktig?XX

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst via privat vei med bom. Videre er det felles grusvei/skogsvei med adkomst til hyttene på feltet. I den tinglyste festekontrakten på eiendommen fremkommer det at festeren har rett til fri og uhindret adgang til å gå/kjøre på gårdsveien fra offentlig bilvei til tomten i den utstrekning gårdseieren etter loven kan tillate.

Vann:
Eiendommen har privat vanntilførsel. Dette driftes av vannverket Helland vannverk SA. Selger opplyser om at det er investert i nye brønnpumper.

Avløp:
Eiendommen er knyttet til felles minirenseanlegg sammen med andre hytter i feltet. Dette driftes også via Helland Vannverk SA.

Helland Vannverk AS håndterer i tillegg felles renovasjonsordning og vedlikehold av adkomstvei til hyttefeltet.

Årlig kostnad / årsavgift til vannverket for 2025, var på kr. 7 800,- for vedlikehold av vei, samt vann og avløp. Helland Vannverk opplyser om at det må påregnes noe økning i avgiftene for 2026 og at dette vil avgjøres på årsmøtet som avholdes 02.05.2026.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et regulert område og følger reguleringsplan "Helland" datert 22.06.1995 med planid: 3903 R50_003. 1567,8 kvm er avsatt til fritidsbebyggelse og 258,27 kvm (bak hytta) er avsatt til jord- og skogbruk.

I kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023-2035 dater 03.03.2023 er eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende.

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. 509, bnr. 5, fnr. 27 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i festerett:
3903/509/5/27:
30.10.1962 - Dokumentnr: 2855 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 300
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 8 000
Grunneieren frafaller sin forkjøpsrett for eventuelt senere salg/overdragelser
Bestemmelse om innløsning av feste
Meglers kommentar: Tomten er festet. Festekontrakten fra 1962 er innhentet og ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Eiendommens grunndata:
01.01.2020 - Dokumentnr: 1843285 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0716 Gnr:9 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 550774 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3802 Gnr:509 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommens rettigheter:
30.10.1962 - Dokumentnr: 2855 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3903 Gnr:509 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:3903 Gnr:509 Bnr:69
Rettighet hefter i: Knr:3903 Gnr:509 Bnr:70
Rettighet hefter i: Knr:3903 Gnr:509 Bnr:75
Feilaktig registrert med fiktivt dokumentnummer. Rettet etter tingl. § 18. 18.11.2016 CBR
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Festeren har rett til fri og uhindret adgang såvel til å gå som å kjøre på gårdsveien fra offentlig bilvei til tomten i den utstrekning grunneieren etter loven kan tillate.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 9, bnr. 5 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 betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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 hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring 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 overtakelsen.

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.

Hytteforsikring 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.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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
Siste tilsyn og feiing på eiendommen var varslet 13.03.2017, men det var ingen tilstede på eiendommen, så tilsynet/feiing ble derfor ikke utført. Det anbefales å få dette gjennomført av sikkerhetsmessige årsaker.

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. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Fritid 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:
Stor fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 122 350,- 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 24. april 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.

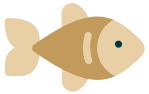
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft 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).

Øvre Hellandvei 11

Avstand til sjø

197 m



Avstand til byer

Holmestrand	8 min
Horten	16 min
Tønsberg	22 min
Drammen	39 min
Skien	1 t 4 min
Oslo	1 t 4 min

Aktiviteter

Sandsletta Sandvolleyballbane	20 min
Fagerheim skole	6 min
Nykirke idrettsanlegg	7 min
Nedre Gausen kompetansesenter	8 min
Ekeberg skole	9 min
Dulpen ballbane	10 min
Hvitstein Stadion	10 min
Orerønningen ungdomsskole	12 min

Sport

Sandsletta Sandvolleyballbane	20 min
Fagerheim skole	6 min
MOVA Holmestrand	7 min
Puls Holmestrand	7 min

Dagligvare

Spar Nykirke	6 min
Kiwi Kleivbrottet	8 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 186 m
- 144 km preparert løype innenfor 15 km



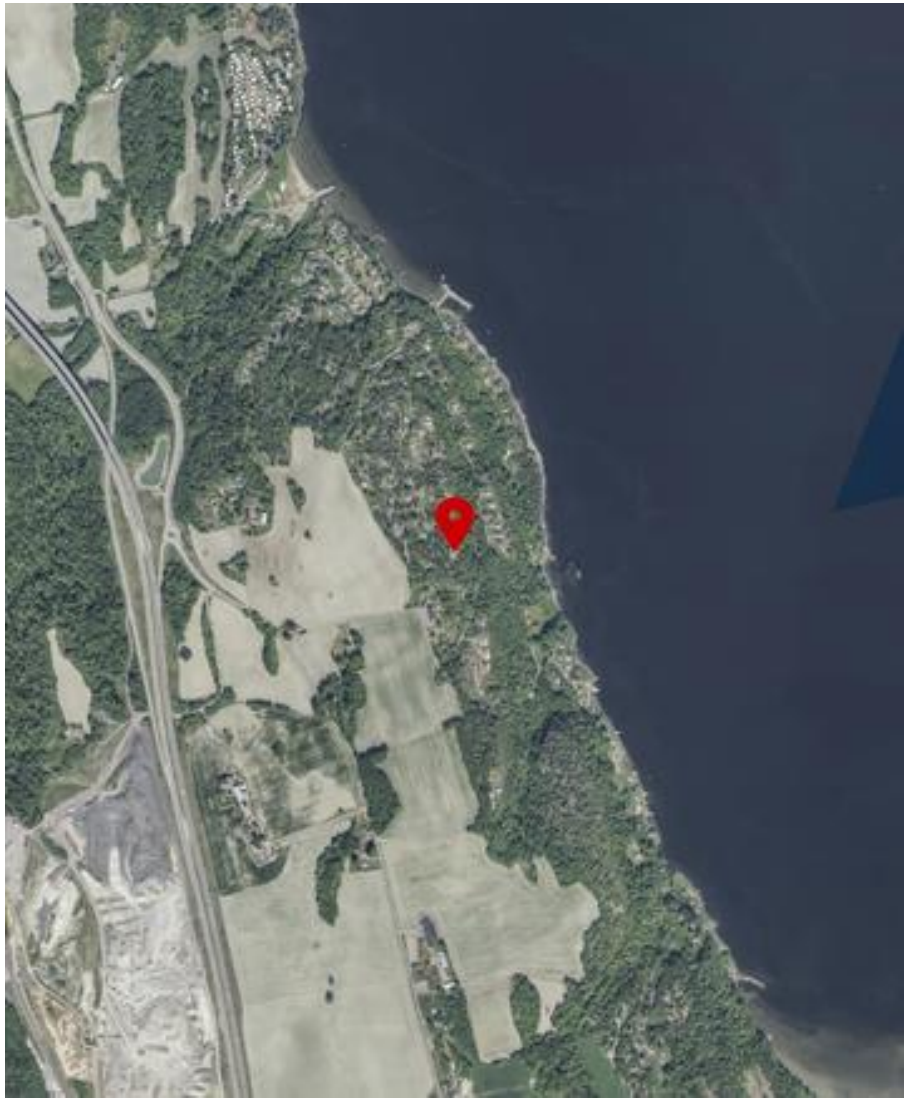
Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 18 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp	28 min
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	10 min 6.8 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	12 min 8.4 km
Helland Linje 021	7 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min





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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Øvre Hellandvei 11 , 3180 NYKIRKE
HOLMESTRAND kommune
gnr. 509, bnr. 5, fnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-1994 **Eiendomsverdi ref nr:** HC1840

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

Fritidsbolig oppført i tre over grunnmur dels i betong og dels Lecablokker. Trolig oppført ca 1962 og med ukjent tilbyggingsår (muligens rundt 1980 tallet). Boligen er oppført i en etasje samt krypeloft og krypekjeller.

Frittliggende bod/"anneks" oppført i tre. Ukjent oppføringsår.
Frittliggende utedo/privet oppført i tre. Ukjent oppføringsår.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad/wc. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er ikke bygget med vanntette konstruksjoner og oppfyller derfor ikke dagens standard og krav til utførelse av våtrom, selv om det er sluk i gulvet. Dusjkabinett er installert men dette erstatter ikke behovet for eller kravet til membran/tettesjikt.

Påvist diverse råteskader i krypekjeller, deler av vindski og deler av skyvedør. Krypekjeller har fuktig miljø til tross for at selger har installert avtrekksvifte og etablert luftåpninger i grunnmur.
Det er videre påvist spor etter mus eventuelt rotter i krypekjeller og krypeloft.

Selger opplyser at det har blitt gravd en grøft ved grunnmuren hvor det ble lagt plastduk.

Selger opplyser videre at det har blitt utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats som f.eks. lagt fliser på gulv i bad, byttet servantskap og dusjkabinett i 2020. Utført arbeid på elektrisk anlegg som vennetjeneste av elektrikker. Arbeider utført ved egeninnsats og/eller dugnad/vennetjeneste innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Fritidsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd dels med liggende og dels med stående kledning.
Vinduer i tre dels med ett og/eller to lag enkelt glass.
Enkelte vinduer med to lag glass.
Inngangsdør i tre.
Skyvedør i tre.
Veranda i tre.
Utvendige trappe i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Sotluke.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc - ukjent årstall:
Fliser på gulv. Panelte vegger og tak.
Inneholdende toalett, innredning m. servant og dusjkabinett.
Ventilering via ventil i yttervegg - ingen tilluft.

Rommet er ikke et våtrom fordi det mangler vanntette sjikt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering via ventiler i vegg.
Varmepumpe (luft til luft).
Varmtvannsbereder på ca 120 l.
Hovedsikring 25 A. Teknisk 16 A. Øvrige kurser 16/13 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og stein.
Ukjent drenering.
Grunnmur i betong eventuelt med sparestein og dels Lecablokker.
Skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Avløp til septiktank med kvern og pumpe og videre via felles/privat ledningsnett.
Vannledning via felles/privat ledningsnett. Anlegget er trolig fra ca 2018 (ikke bekreftet).
Nedgravd septiktank i plast eller tilsvarende. Anlegget er trolig fra ca 2018 (ikke bekreftet).

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

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har usikker radonforekomst i henhold til NGU aktsomhetskart.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

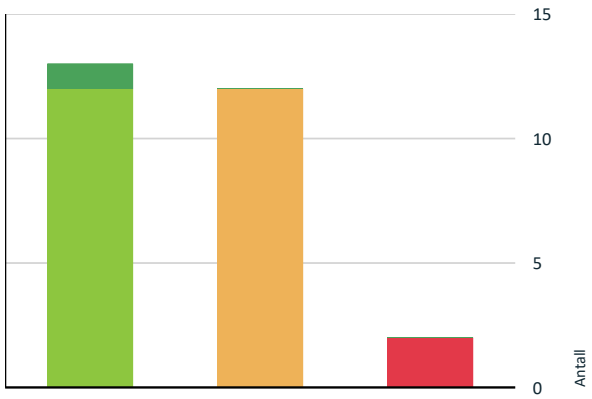
Lovlighet ikke vurdert grunnet manglende tegninger.

Bod/"anneks"

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

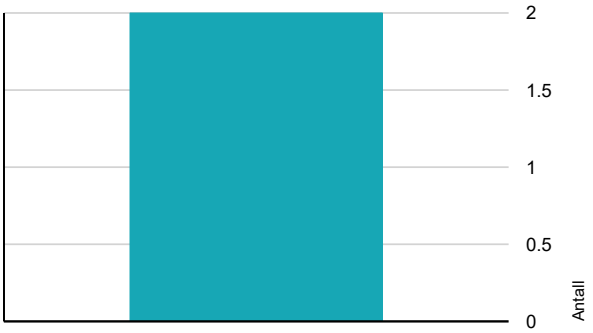
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

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 anneks, frittliggende boder m.v. er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
Årstallet er basert på eiendommens etableringsår.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
• Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Deler av taket har ikke tilstrekkelig fall for bruk av pappshingel.
Dels mosegrodd.
Dels festet med synlig spiker (ikke fagmessig utførelse).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør legges ny taktekking som er egnet for takets vinkel, og det anbefales å fjerne mose samt utbedre områder med synlig spiker for å sikre fagmessig utførelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vanninntrengning, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/beslag i stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende system for efektiv bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, for å unngå ytterlugere fukt i krypkejeller. Manglende bortledning kan føre til fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd dels med liggende og dels med stående kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dels tydelig værslitasje og sprekker i flere kledningsbord.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr får tilgang til veggkonstruksjonen.

Værslitasje og sprekker i kledningsbord bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på kledningen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktinntrengning, råte og skadedyr.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist råteskader i deler av vindski.
Det er også observert spor etter mus på loftet.
Det er registrert noe nedbøying i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet vindski bør skiftes for å hindre videre forringelse av takkonstruksjonen og unngå følgeskader som fukt og råte i tilstøtende bygningsdeler.

Det bør også iverksettes tiltak for å begrense og forhindre aktivitet av mus på loftet for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen og redusere risiko for helseproblemer.
Tiltak mot mus bør iverksettes

Nedbøying i takkonstruksjonen bør holdes under jevnlig oppsikt og vurdere behov for utbedring, da dette kan indikere svekkelse i bærende konstruksjon og økt fare for fremtidige skader.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre dels med ett og/eller to lag enkelt glass.
Enkelte vinduer med to lag glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utvendige vinduslister er ført helt ned til vannbrett/beslag uten drypp/tilfredsstillende avstand til vannbrett/beslag, noe som kan medføre økt risiko for fuktansamling og redusert levetid på vindu/utvendig lister m.v.
Stedvis manglende kitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom vinduslister og vannbrett/beslag for å hindre fuktansamling, sikre god drenering og forlenge levetiden på vinduer og utvendige lister.

Manglende kitt bør utbedres for å sikre tetthet og redusere risiko for fuktskader og råte i vindusrammene.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på vinduene og tilstøtende bygningsdeler.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Inngangsdør i tre.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse
Skyvedør i tre.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist råteskader i deler av skyvedøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas utbedring eller utskifting av råteskadede deler av skyvedøren for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for funksjonssvikt, varmetap eller inntrenging av fukt i konstruksjonen.
NB! Dersom det ikke er mulig å foreta lokal utbedring og at døren i sin helhet må skiftes er vurderingen at døren bør ha tg. 3.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Veranda i tre.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendige trappe i tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis sprekker i skjøter mellom gulvbordene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekkene i skjøtene mellom gulvbordene bør om mulig utbedres for å hindre skader og redusere risikoen for fuktinntrengning eller slitasje på gulvet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 15 mm i hele rommet i stue og soverom nordvest.

Målingene er utført i to tilfeldig utvalgte og relevante rom i boligen. Det kan ikke utelukkes at andre rom har tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Det anbefales å kontrollere øvrige rom dersom dette er av betydning.

Tilstandsgrad 2 gis blant annet med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Sotluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å hindre at glør fra aske kan forårsake brannskader eller antennelse av gulvet.
Manglende ildfast plate medfører økt risiko for brann.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

Det er påvist råte i deler av trekonstruksjonene over krypkjelleren.
Omfanget er ikke kjent.
Det mangler fuktsperre på bakken.
Krypkjelleren har til dels et fuktig miljø, til tross for at selger har etablert noe ventilasjon/avtrekk (vifte).
Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr, som for eksempel mus.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av råteskader i trekonstruksjonene, og skadet treverk må skiftes for å hindre videre konstruksjonssvekkelse.

Fuktsperre på bakken bør etableres for å redusere fuktigheten i krypkjelleren og dermed risikoen for sopp- og råteskader.

Tiltak mot skadedyr, som tetting av åpninger og eventuell bekjempelse, bør iverksettes for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for omfattende råte-, sopp- og skadedyrskader, som kan føre til svekket bæreevne og redusert inneklima.

På grunn av ukjent omfang av bla.a. råteskader er det usikkerhet knyttet til kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i tre.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre god funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.
Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad/wc - ukjent årstall:
Fliser på gulv. Panelte vegger og tak.
Inneholdende toalett, innredning m. servant og dusjkabinett.
Ventilering via ventil i yttervegg - ingen tilluft.

Rommet er ikke et våtrom fordi det mangler vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er ikke bygget med vanntette konstruksjoner og oppfyller derfor ikke dagens standard og krav til utførelse av våtrom, selv om det er sluk i gulvet.
Det er satt samlet TG 3 for rommet på grunn av manglende tetthet i våtsonen.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse i henhold til standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres vanntette sjikt for å oppgradere rommet til våtromsstandard.

Manglende vanntetting medfører risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt at rommet ikke tåler normal bruk som våtrom etter dagens krav.
NB! Det forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.
Merk også at bruk av dusjkabinett erstatter ikke behovet for eller kravet til membran/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke utført fordi rommet ikke er et våtrom. Det er imidlertid utført fuktsøk på alternativ måte ved hjelp av fuktindikator.
Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger i kobber trolig fra ca 2018 (ikke bekreftet).

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør av plast trolig fra ca 2018 (ikke bekreftet).

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rom som mangler dette, for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fukt- og muggdannelse. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft).

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 120 l - ukjent årstall.

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

Hovedsikring 25 A. Teknisk 16 A. Øvrige kurser 16/13 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Sikring kan løses ut ved bruk av f.eks. flere plater og stekeovn, pluss oppvaskmaskin.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anleggets grunnet alder og manglende dokumentasjon på utførte arbeider.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og stein.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent drenering.
Selger opplyser at det har blitt gravd en grøft ved grunnmuren hvor det ble lagt plastduk.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong eventuelt med sparestein og dels Lecablokker.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist stedvis dårlig fall bort fra grunnmuren, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmuren.
Manglende tiltak kan bla.a. føre til ytterligere fukt i krypekjeller.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Avløp til septiktank med kvern og pumpe og videre via felles/privat ledningsnett. Vannledning via felles/privat ledningsnett. Anlegget er trolig fra ca 2018 (ikke bekreftet).
Tg. gjelder kun alderslitasje.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Nedgravd septiktank i plast eller tilsvarende. Anlegget er trolig fra ca 2018 (ikke bekreftet).
Tg. gjelder kun alderslitasje.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har usikker radonforekomst i henhold til NGU aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Håndslukkeapparat er fra 2004. Apparatet bør skiftes eller kontrolleres.

Eiendommen ligger i et område markert med usikker radonforekomst i hht NGU aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har usikker radonforekomst i henhold til NGU aktsomhetskart.
Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

Bygninger på eiendommen

Bod/"anneks"



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende redskapsbod/"anneks" oppført i tre.

NB! Bygningen er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

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

Utedo/privet



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende utedo/privet oppført i tre.

NB! Bygningen er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Krypekjeller					
1. Etasje	63			63	66
Krypeloft					
SUM	**63**				**66**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Krypekjeller			
1. Etasje	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc		
Krypeloft			

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.
Krypekjeller og krypeloft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Lovlighet ikke vurdert grunnet manglende tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod/"anneks"

	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		Bod, "anneks"	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Utedo/privet

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Utedo/"privet"	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
17.4.2026	Tore Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3903 HOLMESTRAND	509	5	27	0	1826.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Hellandvei 11

Hjemmelshaver
Knibbe Arno Jeroen, Fagerjord Nina

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

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.

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/HC1840

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

Arno Jeroen Knibbe	9578-5999-4-2500202	2026-04-08 17:16:08
Nina Fagerjord	9578-5997-4-441464	2026-04-08 17:11:35

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
8. apr. 2026

Oppdragsnummer
25-0051/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Hellandvei 11, 3180 NYKIRKE

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Arno Jeroen Knibbe, Nina Fagerjord

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. september 2020

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: 23171979/17
Forsikret i: Fremtind/DNB

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: La fliser på gulv, byttet dusjkabinett og servantskap. Dette ble gjort i 2020

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?
Nei

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet som ble utført var utbedring av taket på annekset, samt at det ble laget et ekstra soverom i annekset. Arbeid utført av Kai Arne Aas - Vt Vaktmester AS

---

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ble montert noen lamper og stikkkontakter. Var en vennetjeneste gjort av en sertifisert elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Sertifisert elektriker tok en kontroll av hele det elektriske systemet, men var en vennetjeneste, så har ingen dokumentasjon

---

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?

Ja

Beskriv: Felles vann og kloakk, hytte har en Flygtpumpekum med monopumpe, som alle andre hytter har.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helle oppkjørselen er gruslagt. Et firma fra Tønsberg kom med grusen og fordelte den utover. Dette ble gjort da innkjørselen fra tidligere trengte en oppgradering. Nå er det plass til 3-4 biler parkert utenfor hytta.

---

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)

Ja

Beskriv: Vi ble anbefalt av takstmann før kjøp å lage flere luftehull da det var antydning til fukt i kjeller/krypkjeller. Dette har vi gjort, og har i tillegg montert en avtrekksvifte i krypkjelleren for ekstra lufting.

---

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

Ja

Beskriv: Vi har bytett ut flere planker på rekkverket på terrassen ved inngangen da noen av disse var ferdige. Vi har fått byttet et vindu i skyvedøren ut mot terrassen da dette var lekk (gjort av samme snekker som utbedret annekset)

---

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?

Ja

Beskriv: Er en gammel hytte, så gulvet er skjevt her og der.

---

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.

Ja

Beskriv: Vi har hatt noen problemer med maur i hytta. Dette fikk vi hjelp med fra Rentokil via forsikring. Det har vært en del mus, vi forebygger så godt vi kan.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det ble gjort en tilstandsrapport i forbindelse med vårt kjøp av hytta i 2020.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ligger i samme tilstandsrapport som nevnt i forrige punkt

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet, men av erfaring kan festeavgift økes ved ny eier.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er en sommerhytte. Hvis den skal brukes som en helårshytte trenger den bedre isolasjon.

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: 25-0051/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nina Fagerjord	**2026-04-08**	**Arno Jeroen Knibbe**	**2026-04-08**

Identifikasjon

Nina Fagerjord

Identifikasjon

Arno Jeroen Knibbe

Signicat

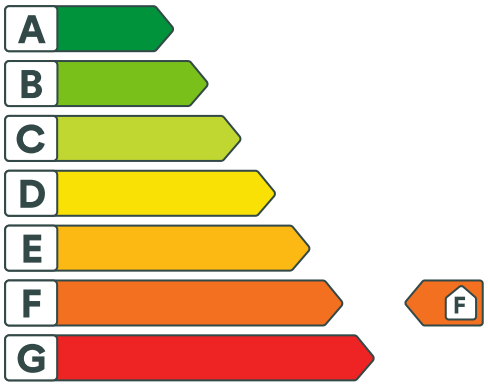
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Hellandvei 11, 3180 NYKIRKE**	
Dato for energimerking **12.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280238**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **163507943**
Gårdsnummer **509**	Bruksnummer **5**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **359,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **376,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 244 kWh**



Øvre Hellandvei 11, 3180 NYKIRKE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Øvre Hellandvei 11, 3180 NYKIRKE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Holmestrand kommune
Adresse Postboks 312, 3081
Telefon

Utskriftsdato: 07.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 509 **Bruksnr.:** 5 **Festenr.:** 27
Adresse: Øvre Hellandvei 11, 3180 NYKIRKE
Referanse: 25-0051/26

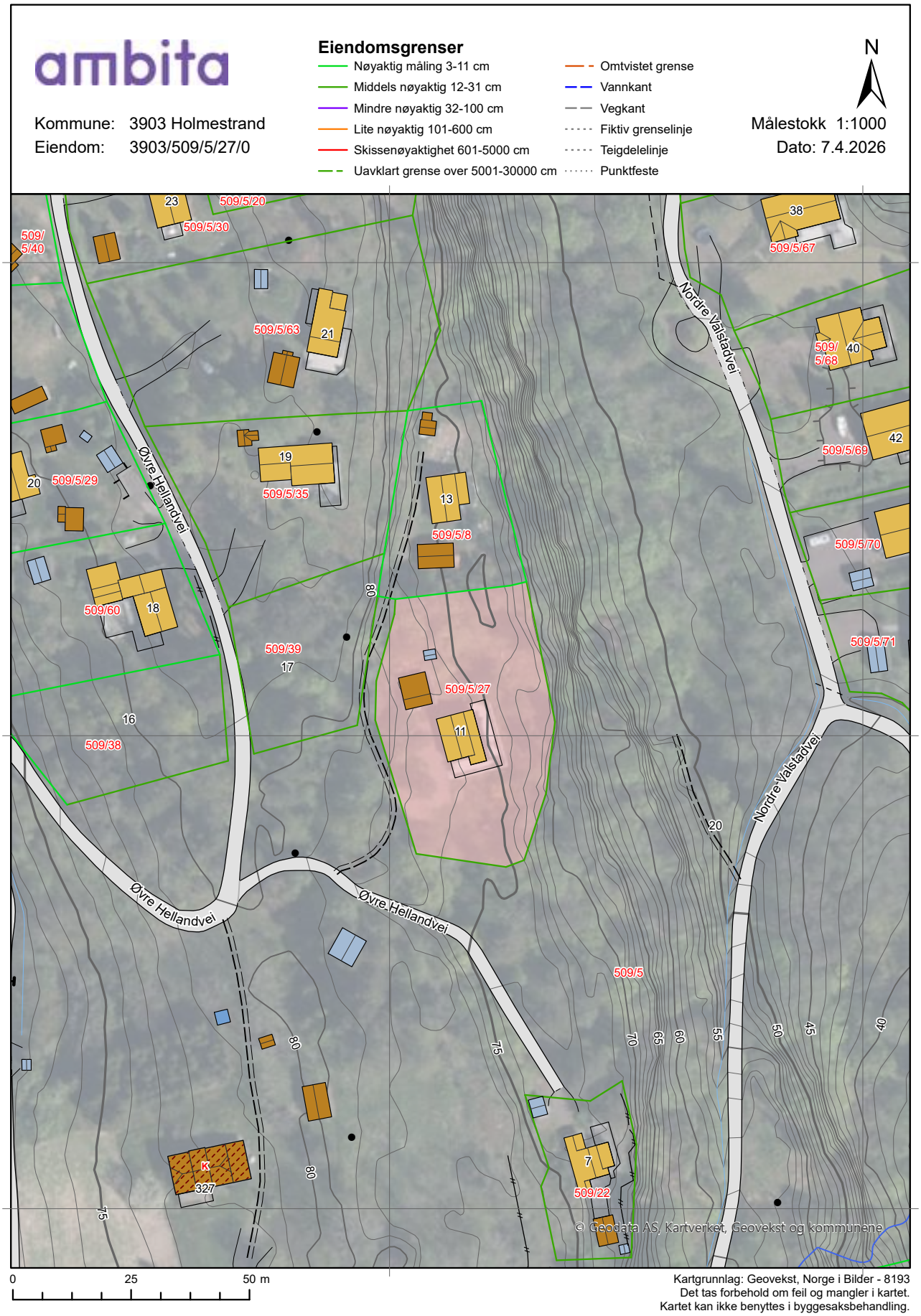
Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

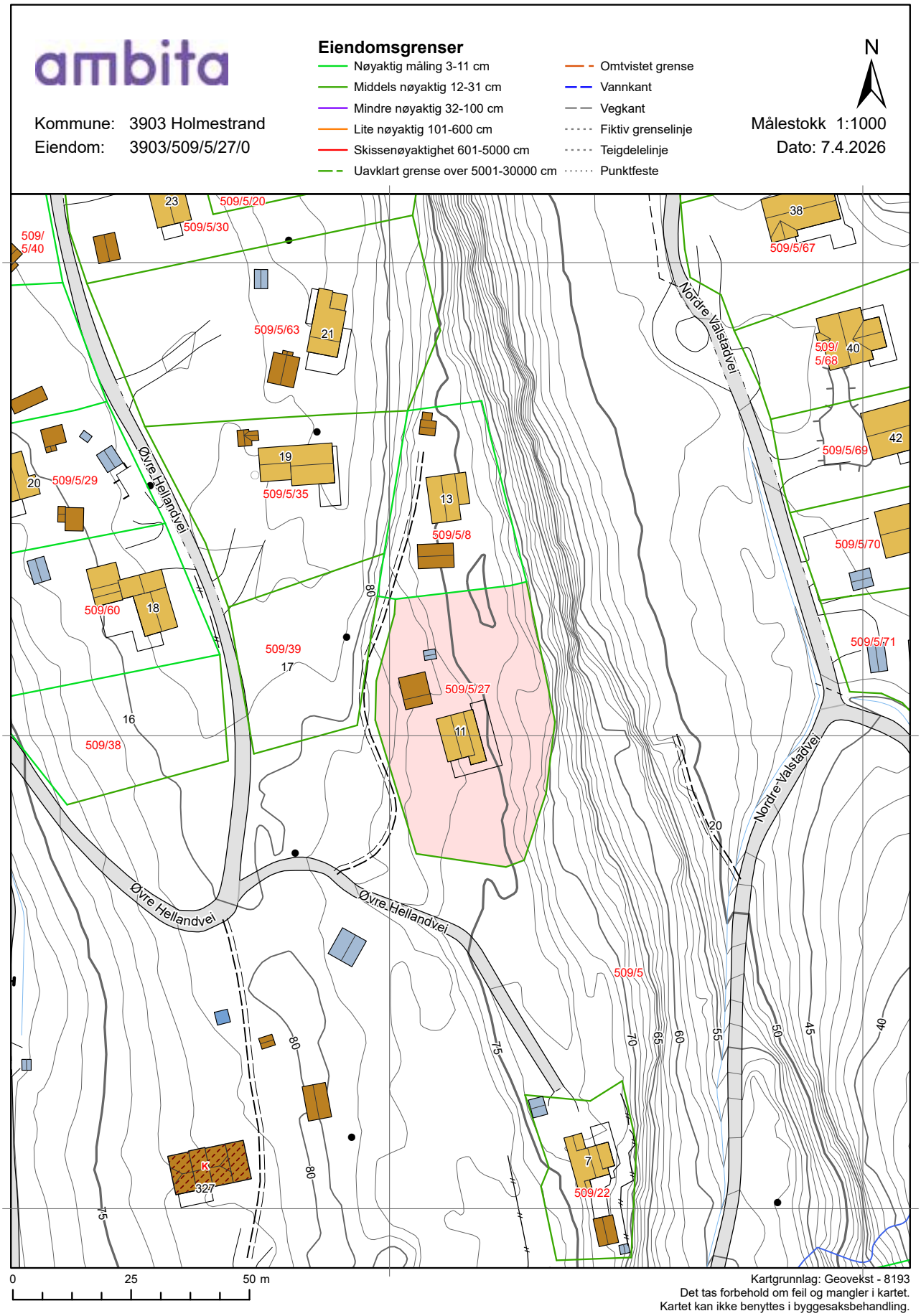
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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.


ambita
Kommune: 3903 Holmestrand
Eiendom: 3903/509/5/27/0
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: 7.4.2026
Øvre Hellandvei
Nordre Valstadvei
509/5/20
509/5/30
509/5/40
509/5/63
509/5/67
509/5/68
509/5/69
509/5/70
509/5/71
509/5/29
509/5/35
509/5/8
509/60
509/39
509/5/27
509/38
509/22
509/5
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
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: 3903/509/5/27/0
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: 7.4.2026
509/5/20
509/5/30
509/5/40
509/5/63
509/5/68
509/5/67
509/5/69
509/5/70
509/5/71
509/5/29
509/5/35
509/5/8
509/60
509/39
509/5/27
509/38
509/5
509/22
Øvre Hellandvei
Nordre Valstadvei
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 509, Bruksnr 5, Festenr 27	**Kommune:**	3903	Holmestrand
Adresse:				
Veiadresse:	Øvre Hellandvei 11, gatenr 1922 3180 Nykirke	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	108 5	Mulvika Holmestrand
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	4030404	Botne

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Vennebo	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.10.1962	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 826,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

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	3903/509/5	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3903/509/5/2	0,0
			Mottaker	3903/509/5/3	0,0
			Mottaker	3903/509/5/4	0,0
			Mottaker	3903/509/5/5	0,0
			Mottaker	3903/509/5/7	0,0
			Mottaker	3903/509/5/8	0,0
			Mottaker	3903/509/5/10	0,0
			Mottaker	3903/509/5/12	0,0
			Mottaker	3903/509/5/14	0,0
			Mottaker	3903/509/5/15	0,0
			Mottaker	3903/509/5/17	0,0
			Mottaker	3903/509/5/18	0,0
			Mottaker	3903/509/5/19	0,0
			Mottaker	3903/509/5/20	0,0
			Mottaker	3903/509/5/21	0,0
			Mottaker	3903/509/5/22	0,0
			Mottaker	3903/509/5/23	0,0
			Mottaker	3903/509/5/25	0,0
			Mottaker	3903/509/5/27	0,0
			Mottaker	3903/509/5/28	0,0
			Mottaker	3903/509/5/29	0,0
			Mottaker	3903/509/5/30	0,0
			Mottaker	3903/509/5/31	0,0
			Mottaker	3903/509/5/32	0,0
			Mottaker	3903/509/5/33	0,0
			Mottaker	3903/509/5/34	0,0
			Mottaker	3903/509/5/35	0,0
			Mottaker	3903/509/5/36	0,0
			Mottaker	3903/509/5/37	0,0
			Mottaker	3903/509/5/38	0,0
			Mottaker	3903/509/5/39	0,0
			Mottaker	3903/509/5/40	0,0
			Mottaker	3903/509/5/41	0,0
			Mottaker	3903/509/5/42	0,0
			Mottaker	3903/509/5/43	0,0
			Mottaker	3903/509/5/44	0,0
			Mottaker	3903/509/5/45	0,0
			Mottaker	3903/509/5/46	0,0
			Mottaker	3903/509/5/47	0,0
			Mottaker	3903/509/5/48	0,0
			Mottaker	3903/509/5/50	0,0
			Mottaker	3903/509/5/51	0,0
			Mottaker	3903/509/5/52	0,0
			Mottaker	3903/509/5/53	0,0
			Mottaker	3903/509/5/54	0,0
			Mottaker	3903/509/5/55	0,0
			Mottaker	3903/509/5/56	0,0
			Mottaker	3903/509/5/61	0,0
			Mottaker	3903/509/5/62	0,0
			Mottaker	3903/509/5/63	0,0
			Mottaker	3903/509/5/66	0,0
			Mottaker	3903/509/5/67	0,0
			Mottaker	3903/509/5/68	0,0
			Mottaker	3903/509/5/69	0,0
			Mottaker	3903/509/5/70	0,0
			Mottaker	3903/509/5/71	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.10.2020	Berørt	3903/509/5	0,0
	Matrikkelført:	23.02.2021	Berørt	3903/509/5/8	0,0
			Berørt	3903/509/5/27	0,0
			Berørt	3903/509/5/35	0,0
			Berørt	3903/509/5/63	0,0
			Berørt	3903/509/39	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3903/509/5	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3903/509/5/2	0,0
			Mottaker	3903/509/5/3	0,0
			Mottaker	3903/509/5/4	0,0
			Mottaker	3903/509/5/5	0,0
			Mottaker	3903/509/5/7	0,0
			Mottaker	3903/509/5/8	0,0
			Mottaker	3903/509/5/10	0,0
			Mottaker	3903/509/5/12	0,0
			Mottaker	3903/509/5/14	0,0
			Mottaker	3903/509/5/15	0,0
			Mottaker	3903/509/5/17	0,0
			Mottaker	3903/509/5/18	0,0
			Mottaker	3903/509/5/19	0,0
			Mottaker	3903/509/5/20	0,0
			Mottaker	3903/509/5/21	0,0
			Mottaker	3903/509/5/22	0,0
			Mottaker	3903/509/5/23	0,0
			Mottaker	3903/509/5/25	0,0
			Mottaker	3903/509/5/27	0,0
			Mottaker	3903/509/5/28	0,0
			Mottaker	3903/509/5/29	0,0
			Mottaker	3903/509/5/30	0,0
			Mottaker	3903/509/5/31	0,0
			Mottaker	3903/509/5/32	0,0
			Mottaker	3903/509/5/33	0,0
			Mottaker	3903/509/5/34	0,0
			Mottaker	3903/509/5/35	0,0
			Mottaker	3903/509/5/36	0,0
			Mottaker	3903/509/5/37	0,0
			Mottaker	3903/509/5/38	0,0
			Mottaker	3903/509/5/39	0,0
			Mottaker	3903/509/5/40	0,0
			Mottaker	3903/509/5/41	0,0
			Mottaker	3903/509/5/42	0,0
			Mottaker	3903/509/5/43	0,0
			Mottaker	3903/509/5/44	0,0
			Mottaker	3903/509/5/45	0,0
			Mottaker	3903/509/5/46	0,0
			Mottaker	3903/509/5/47	0,0
			Mottaker	3903/509/5/48	0,0
			Mottaker	3903/509/5/50	0,0
			Mottaker	3903/509/5/51	0,0
			Mottaker	3903/509/5/52	0,0
			Mottaker	3903/509/5/53	0,0
			Mottaker	3903/509/5/54	0,0
			Mottaker	3903/509/5/55	0,0
			Mottaker	3903/509/5/56	0,0
			Mottaker	3903/509/5/61	0,0
			Mottaker	3903/509/5/62	0,0
			Mottaker	3903/509/5/63	0,0
			Mottaker	3903/509/5/66	0,0
			Mottaker	3903/509/5/67	0,0
			Mottaker	3903/509/5/68	0,0
			Mottaker	3903/509/5/69	0,0
			Mottaker	3903/509/5/70	0,0
			Mottaker	3903/509/5/71	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.06.2012	Berørt	3903/509/5	0,0
	Matrikkelført:	15.07.2013	Berørt	3903/509/5/8	0,0
			Berørt	3903/509/5/27	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.06.2012	Berørt	3903/509/5	0,0
	Matrikkelført:	15.07.2013	Berørt	3903/509/5/8	0,0
			Berørt	3903/509/5/27	0,0
			Berørt	3903/509/5/35	0,0
			Berørt	3903/509/39	0,0

Annen forretningstype	Forretning:	07.12.2010	Berørt	0716/9/5/58	0,0
	Matrikkelført:	07.12.2010	Berørt	3903/509/5	0,0
			Berørt	3903/509/5/8	0,0
			Berørt	3903/509/5/27	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	31.10.1962	Berørt	3903/509/5	0,0
	Matrikkelført:	09.02.2012	Berørt	3903/509/5/27	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Hellandvei 11	Fritidsbolig	67,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	67,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	67,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	163507943			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				67,0	67,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	24,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	24,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	163507951			Antall etasjer:	1

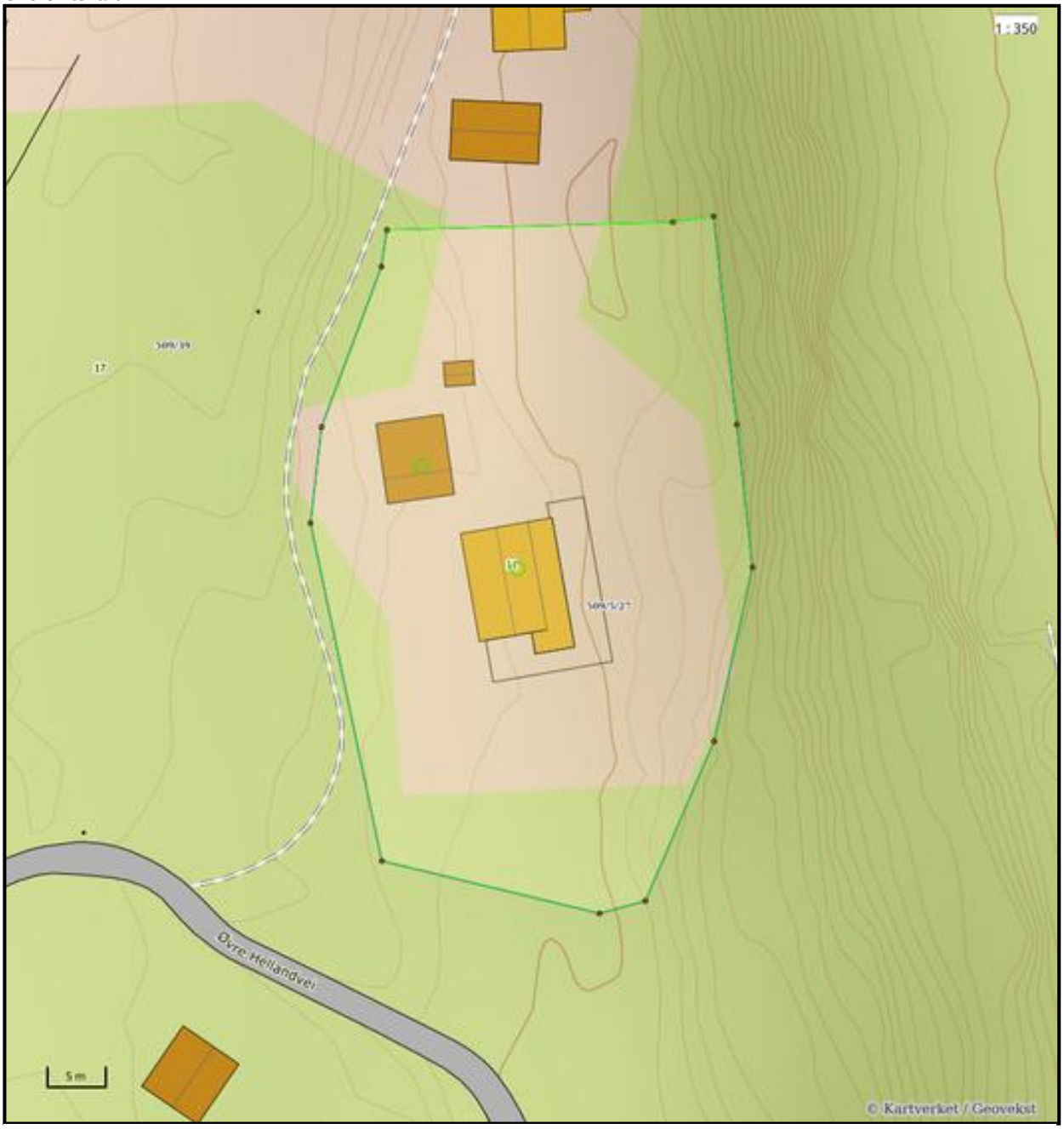
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				24,0	24,0				

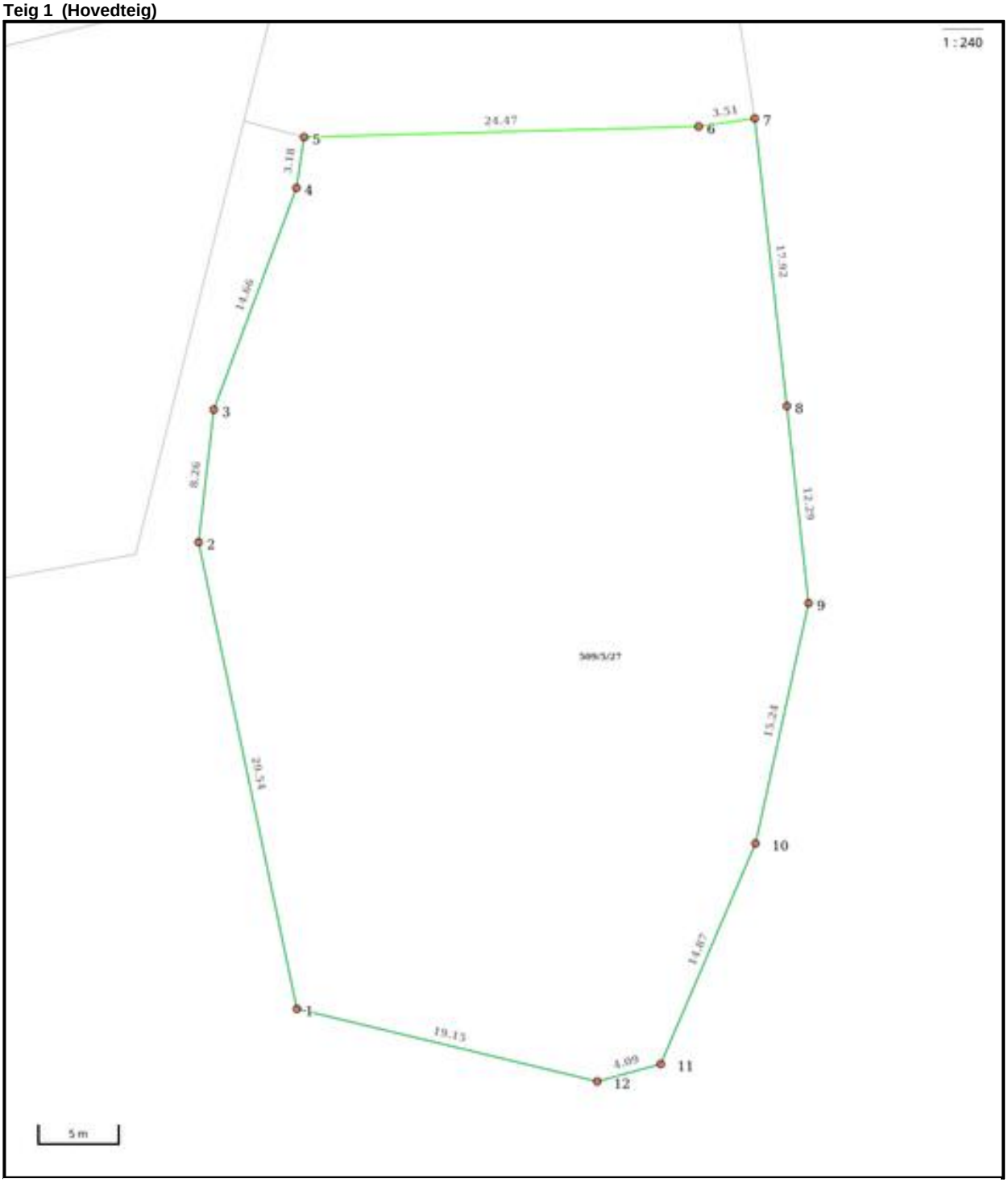
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 826,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 590 775,04	577 605,65	29,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 590 803,28	577 596,98	8,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 590 811,54	577 597,18	14,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 590 825,68	577 601,04	3,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 590 828,85	577 601,23	24,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 590 831,71	577 625,53	3,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 590 832,52	577 628,95	17,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 590 814,97	577 632,54	12,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 590 802,93	577 634,98	15,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 590 787,81	577 633,05	14,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 590 773,68	577 628,43	4,09m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 590 772,24	577 624,60	19,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([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.

Plan- byggesak og landbruk
Holmestrand kommune
Pb 312, 3081 Holmestrand
Rådhusgaten 11, 3080 Holmestrand

Tlf: 33 05 95 00
postmottak@holmestrand.kommune.no
Org.nr.: NO 917 151 229

Jostein Lodve Trones
Solliveien 8
1464 FJELLHAMAR

Saksbehandler: *Ellen Margrethe Storrusten*
Tlf. dir.: *901 12 519*
Deres ref.: Vår ref.: *23/62762* *04.12.2023*

Helland hyttefelt PlanID R50/0003 - utsendelse av reviderte planbestemmelser etter delegert vedtak om planendring

Det vises til vedtak DS-503/23 datert 08.09.23 om endring i reguleringsbestemmelsene for Helland hyttefelt. Her følger den opprettede versjon som vil erstatte versjonen som ligger på kommunens hjemmeside- Kart og geodata i dag.

Samtidig vil kommunen beklage at den i vedtaksbrevet kom i skade for å skrive at grunneier og bortfester i Helland Hyttefelt, Magne Rasten ikke ville godta den vedtatte endringen. Dette er ikke riktig. Han er for.

DELEGERT VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningslovens §12-14 annet ledd, kommuneloven §13.1, sjette ledd og delegeringsreglementet for Holmestrand kommune vedtas kurant endring i form av harmonisering av § 2.3 annet ledd i reguleringsplan (PlanId R50/0003) mot planbestemmelse § 24 første ledd i Holmestrand kommunes kommuneplan. Ny bestemmelse lyder «*Utenfor 100 meters beltet kan utvidelser skje i 1-etasje med samlet grunnflate opp til 120 m2 BYA på eiendommen.*»

Vedlagt reviderte planbestemmelser

Med hilsen

Ellen Margrethe Storrusten
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Holmestrand kommune
Adresse Postboks 312, 3081
Telefon

Utskriftsdato: 07.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 509 **Bruksnr.:** 5 **Festenr.:** 27
Adresse: Øvre Hellandvei 11, 3180 NYKIRKE
Referanse: 25-0051/26

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon		2186
Eiendomsskatt		1620

Kommentar
Sommerrenovasjon inkluderer 15% rabatt for fellesløsning

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
Adresse Postboks 312, 3081
Telefon

Utskriftsdato: 08.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 509 **Bruksnr.:** 5 **Festenr.:** 27
Adresse: Øvre Hellandvei 11, 3180 NYKIRKE
Referanse: 25-0051/26

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Ingen restanser pr i dag. Neste forfall er 20.04.2026 Beløp kr 317,09

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.

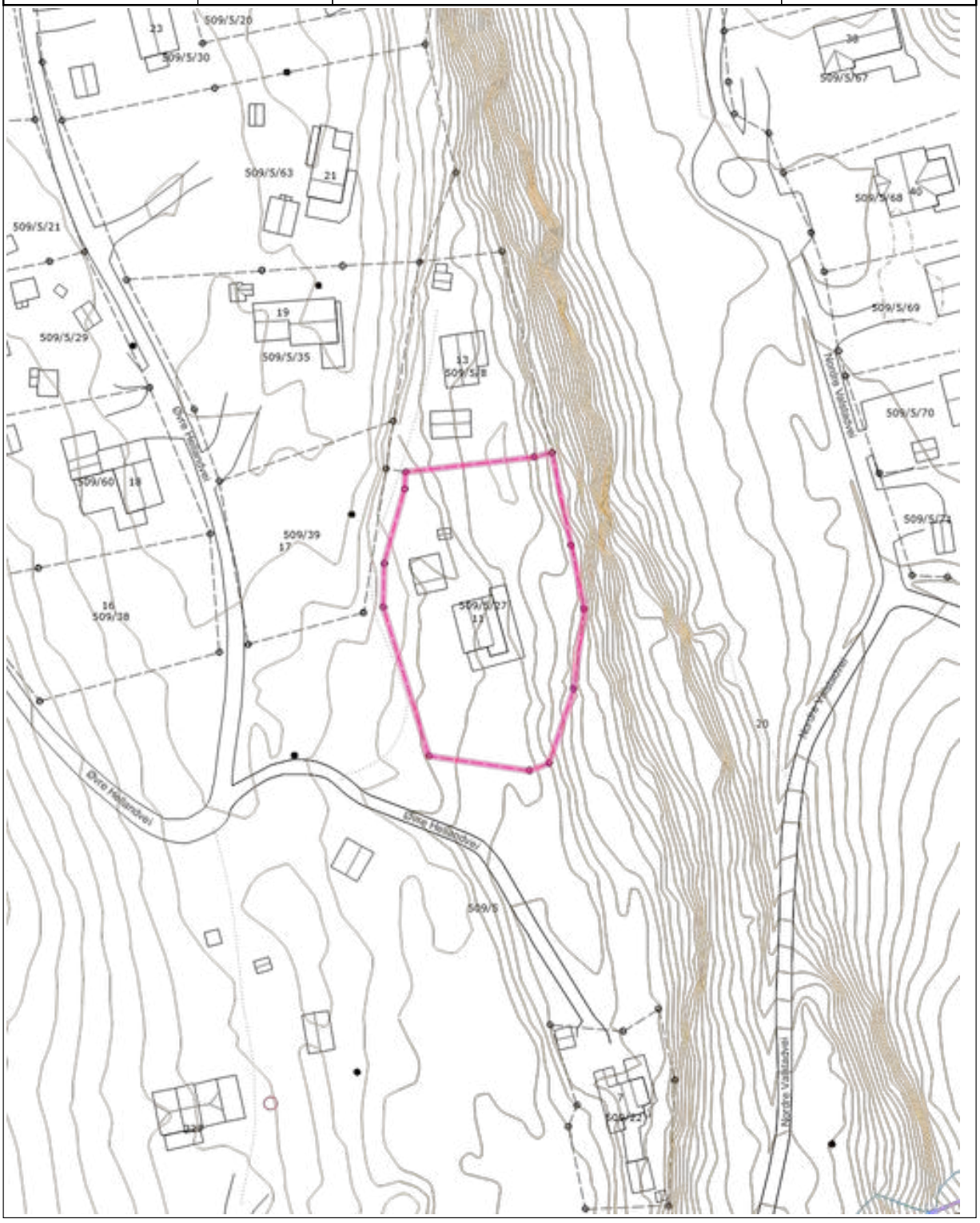
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 509	Bnr: 5	Fnr: 27	Snr: 0
Adresse:	Øvre Hellandvei 11 3180 NYKIRKE			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring



Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**509**	**5**	**27**	**0**	Øvre Hellandvei 11, 3180 NYKIRKE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	1826.07m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3903 R50_0003	Helland (22.6.1995)	Fritidsbebyggelse	1567.8m^2
3903 R50_0003	Helland (22.6.1995)	Jord- og skogbruk	258.27m^2

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?

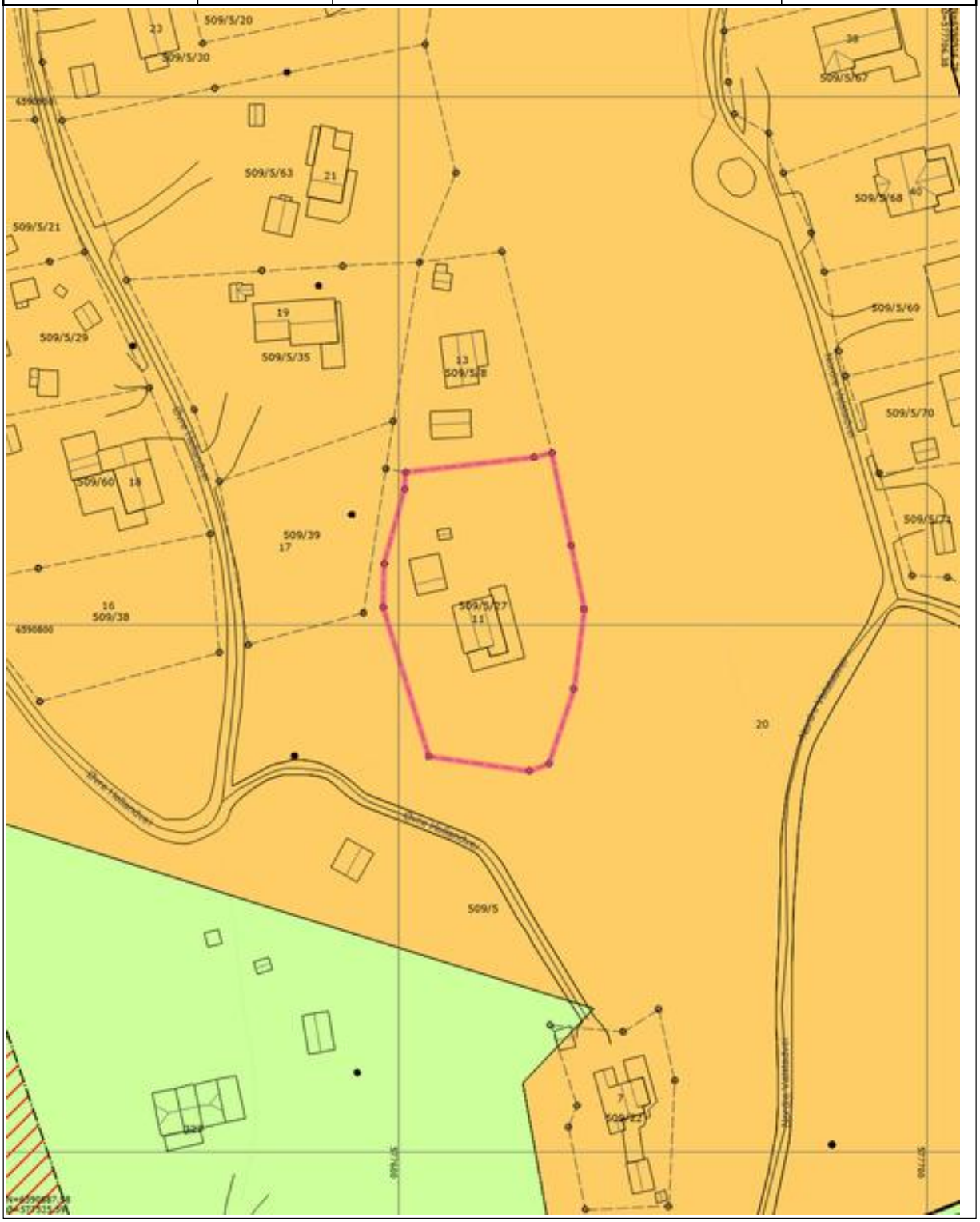
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

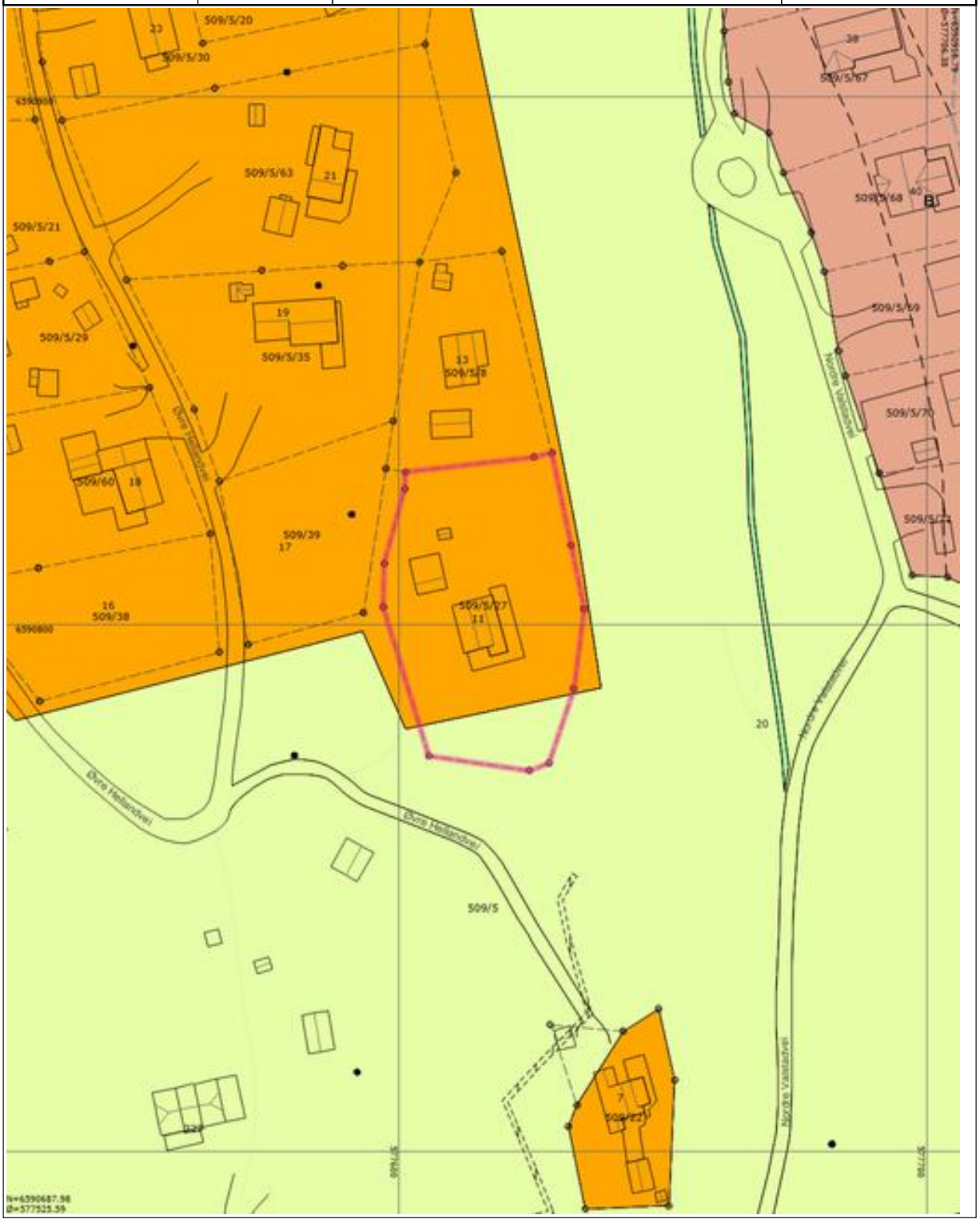
Holmestrand kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 509	Bnr: 5	Fnr: 27	Snr: 0
	Adresse:	Øvre Hellandvei 11 3180 NYKIRKE			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			



Tegnforklaring

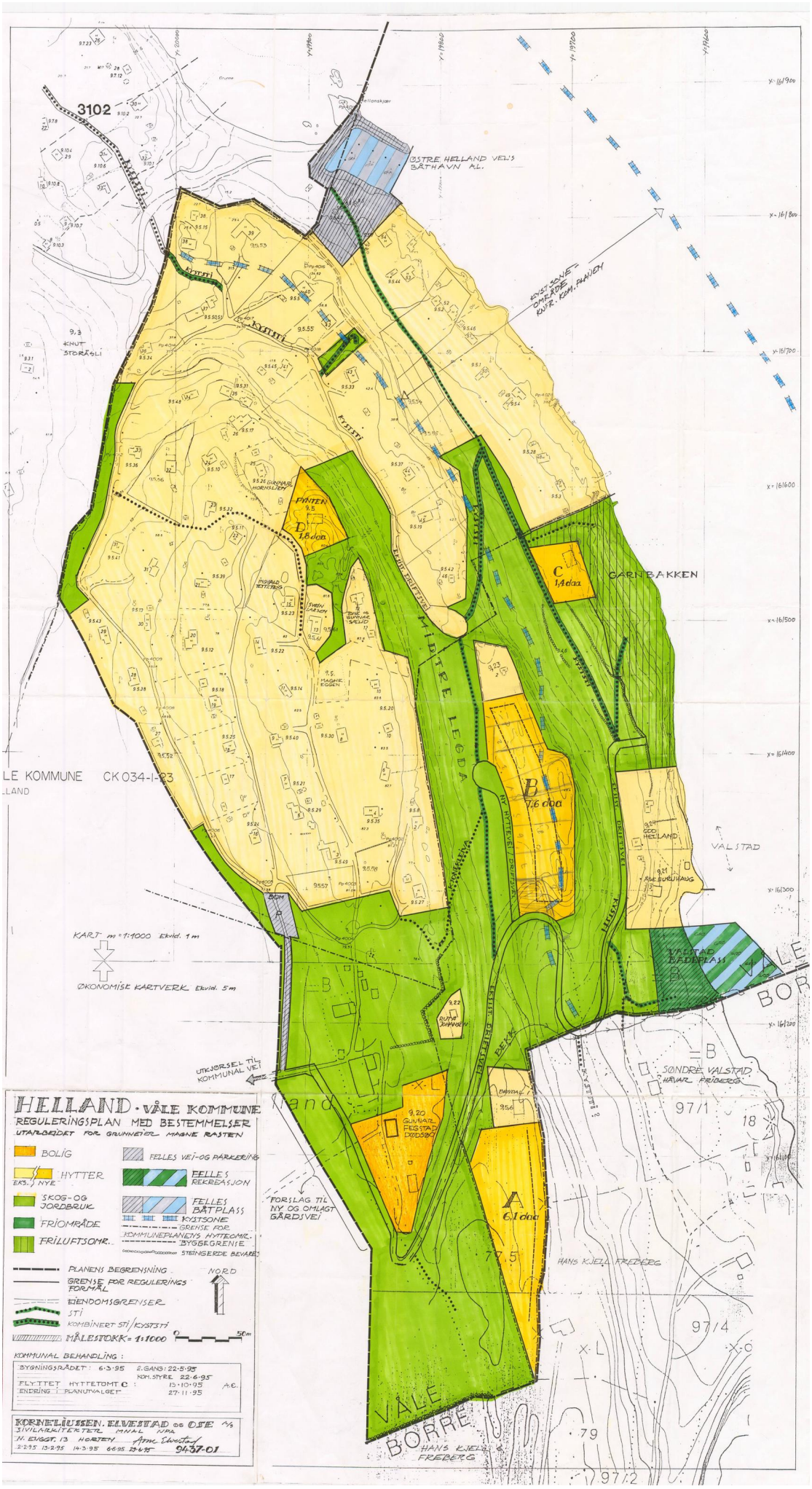
- Nøyaktig eiendomsgrense
- MatrikkelnummermedFnr.
- Mønelinje
- Veranda
- Traktorveg
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Ras- og skredfare
- KpOmråde igangsatt
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Nøyaktig grensepunkt
- Mast
- Takkant
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for arealformål
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve
- Matrikkelnummer.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Vegdekkekant
- Husnummer
- KpBestemmelseOmråde
- Plangrense
- Grense for faresoner
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Kommunegrense
- Forsenkningskurve

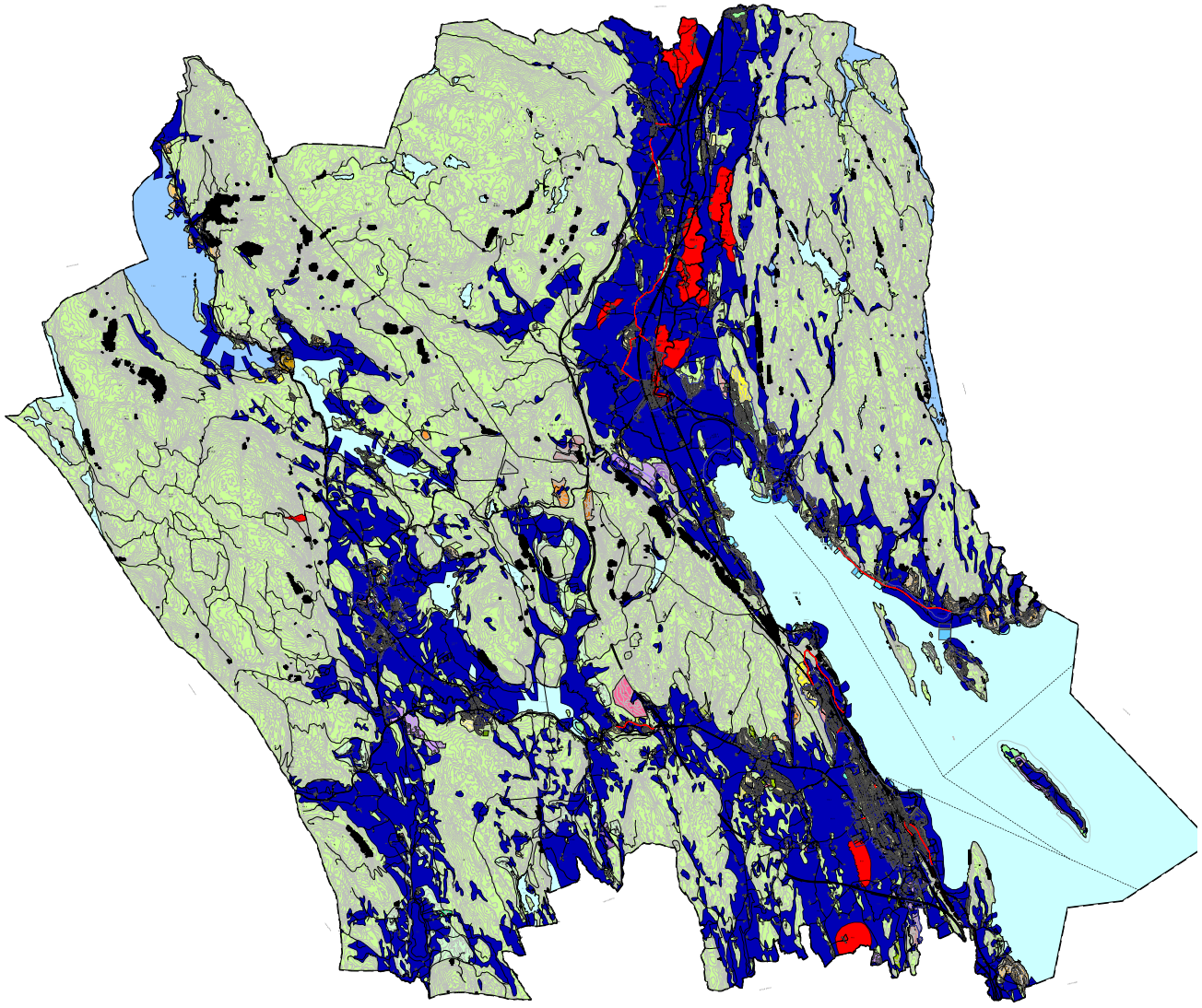
Holmestrand kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 509	Bnr: 5	Fnr: 27	Snr: 0
	Adresse:	Øvre Hellandvei 11 3180 NYKIRKE			
	Annen info:	Helland			



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedFnr.	Mast
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Traktorveg	Sti
Husnummer	Privatveg gatenavn .	RpFormålgrense
Byggegrense	Strandlinje sjø	Bevaring av anlegg
Fritidsbebyggelse	Annet byggeområde	Jord- og skogbruk
Turveg	Kommunegrense	Elv og bekk
Høydekurve	Forsenkningskurve	Høydekurve


HELLAND · VÅLE KOMMUNE
REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER
UTARBEIDET FOR GRUNNEIER MAGNE RASTEN
BOLIG
HYTTER EKS. / NYE
SKOG- OG JORDBRUK
FRIOMRÅDE
FRILUFTSOMR.
FELLES VEI- OG PARKERING
FELLES REKREASJON
FELLES BÅTPLASS
KYSTSONE
GRENSE FOR KOMMUNEPLANENS HYTTEOMR.
BYGGEGRENSE
STEINGJERDE BEVARES
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGS FORMÅL
EIENDOMSGRENSER
STI
KOMBINERT STI/KYSTSTI
MÅLESTOKK = 1:1000
NORD
KOMMUNAL BEHANDLING :
BYGNINGSRÅDET : 6.3.95 2.GANG: 22.5.95
KOM.STYRE 22.6.95
FLYTTET HYTTETOMT C : 13.10.95 A.C.
ENDRING I PLANUTVALGET 27.11.95
KORNELIUSSEN, ELVESTAD OG OSE A/S
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
N. EIGGT. 13 HORTEN Arnt. Elvestad
2.2.95 13.2.95 14.3.95 6.6.95 23.6.95
94.37.01
KART: m = 1:1000 Ekvid. 1 m
ØKONOMISK KARTVERK Ekvid. 5 m
UTKJØRSEL TIL KOMMUNAL VEI
FORSLAG TIL NY OG OMLAGT GÅRDSVEI
ØSTRE HELLAND VEI'S BÅTHAVN A/L.
ENST.SONE OMRÅDE KVÆR. KOM. PARKEN
KNUT STORÅSLI
PÅNTEN
D 1,8 daa
C 1,4 daa
B 7,6 daa
A 6,1 daa
GARNBAKKEN
MIDTRE LEGDA
VALSTAD
VALSTAD BADEPLASS
SØNDRE VALSTAD
HANS KJELL FREBERG
3102
LE KOMMUNE CK 034-I-93



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
- Veg
- Bane (nærmere angitte banaformål)
- Havn
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Fjernveg - Tunnel
- Fjernveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gangveg - På bakken
- Turveg/turdrag - På bakken
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
- Bilgrønnstruktur

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNFR for spredt bolig-,fritids- eller næringsbebyggelse
- LNFR for spredt boligbebyggelse
- LNFR for spredt fritidsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

LINJESYMBOLER
- KpBestemmelseOmråde
- JURIDISKE LINJER
- Byggegrense
- Forbudsgrense Sjø
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsone
- Grense for delelinjegrenser
- KpOmråde

Framtidig
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veg
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Turveg/turdrag - På bakken
- LNFR for spredt boligbebyggelse
- Langsiktig utvikingsgrense
- Skjøsted

Fritidsbolig(LNF-F) eller bolig i LNFR område.

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
- Hensyn friluftsliv, landskap, natur- og kulturmiljø
- Hensynssone for sikring av mineralressurser

SIKRINGSONER
- Nedslagsfelt drikkevann
- Andre sikringssone

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Nåværende
- Drikkevann

FARESONER
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

BÅNDLEGGINGSONER
- Båndlegging etter lov om kulturminner

- H310_1 kvikkleire aktsomhetsområde
- H310_2 kjent kvikkleiresone
- H_310_3 skred i bratt terreng

Målestokk 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	24.05.2023	069/23
Ny 1. gangs behandling (Formannskapet)	01.02.2024	001/24
2. gangs behandling (Formannskapet)	29.05.2024	003/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	19.06.2024	047/24
Kommunestyret, vedtak	19.06.2024	
Formannskapet, vedtak	29.05.2024	

Koordinatsystem: Euref89 sone 22
Kartgrunnlag: FKB, N50, N250
Planen er utarbeidet av Holmestrand kommune

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

HELLAND HYTTEFELT - PlanID R-50/0003

HOLMESTRAND KOMMUNE

PLANBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN DATO:

13.10.1994	Varsel om oppstart av regulering
06.03.1995	1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker
20.03.95-28.04.95	Høring og offentlig ettersyn
22.05.1995	2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker
22.06.1995	Kommunestyrevedtak
14.10.2010	Rev. § 2 Byggeområder og § 7 Fellesbestemmelser (E1)
06.08.2018	Rev. § 2 Byggeområder og § 8 Fellesbestemmelser (Korrektur av ovenstående punkt jf. Vedtak 14.10.2010: §7 endres til §8 i ovenstående punkt. Ingen endring i bestemmelsene) (E2)
08.09.2023	Vedtak DS-503/23 – Holmestrand kommune. Kurant endring (E3)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HELLAND
§ 1 FORMÅL

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense og omfatter:

a) Byggeområder
b) Landbruksområder
c) Trafikkområder
d) Fellesområder for flere eiendommer/brukere
e) Friområder
f) Spesialområder

§ 2 BYGGEOMRÅDER

§ 2-1 I innregulerte nye hytteområder kan det oppføres maksimalt 6 hytter i felt A, 8 hytter i felt B og 1 hytte i feltene C (Garnbakken i Valstad) og D (”Pynten”).

§ 2-2 Ny hyttebebyggelse skal være i 1 – en etasje og grunnflata skal ikke overstige 100 m2. For feltene A og B er byggelinje inntegnet på plankart. For feltene C og D er inntegnet hytteplassering hensyntatt terrengsilhuett.

§2-3 I eksisterende hytteområder tillates ikke ny hyttebebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende hytter innenfor 100 metersbeltet målt fra strandlinje ved gjennomsnittlig flomvannstand i dette området.

Utenfor 100 meters beltet kan utvidelse skje i 1-en etasje opp til 120 m2 med samlet grunnflate opp til 120m2 BYA på eiendommen.

Allmenhetens frie ferdsel gjelder utenfor en 10-meterssone fra hytteveggen.

§ 2-4 Fradeling er ikke tillatt i 100 metersbeltet og nye enkeltbrygger tillates ikke anlagt.

§ 2-5 Inngjerding i de nye hytteområder er ikke tillatt, men unntak av sikring mot stup/bratte skrenter.

§ 3 LANDBRUKSOMRÅDER

§ 3-1 Drift av skogen skal tilpasses kulturlandskapet og det skal søkes opprettholdt et variert skogsbilde av bar- og løvskog. Barlind vernes og det skal søkes opprettholdt en bestand av egnede vertstrær for misteltein.

Hogst- og skogskjøtseltiltak av betydning skal meldes til kommunen og utføres i samarbeid med den skogbrukskyndige i kommunen.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER
§ 4-1 Kjørbare veier i området og parkeringsplasser er private og knyttet til

gården/gårdsdrift, boligeiendommen gnr. 9, bnr. 20 og hytteområdet. Kjøring på veiene skal reguleres ved bruk av bom(mer) eller lignende.

§ 4-2 Veiene og stier i området kan benyttes av gående selv om disse ikke har tilknytning som nevnt i foregående §4-1.

Ridning er ikke tillatt og organisert bruk som for eksempel ved arrangement av turmarsj, turpass og lignende er ikke tillatt uten samtykke fra grunneieren.

§ 4-3 Adkomst til deler av det regulerte området skjer over eiendommen gnr. 9, bnr. 20. Før utbygging av innregulerte hytteområder A og B starter, skal adkomst sikres utenom denne eiendommen.

§ 5 FELLESOMRÅDER FOR FLERE EIENDOMMER/BRUKERE

§ 5-1 I området er det innregulert 2 fellesområder:
a) Båthavn/molo ved Hellandskjæret. (reguleringsplanens nordende)
b) Badeplassen ved Valstadskjærene ved kommunegrensen til Borre kommune. (reguleringsplanenes sydende)

§5-2 Båthavn/molo disponeres av grunneieren, samt eieren av gnr. 9, bnr. 3 og et nærmere definert antall hytteeiere i henhold til inngått festekontrakt og andre skriftlige avtaler mellom disse parter.

Bruk av båthavn/moloarealet av andre enn nevnt i foregående ledd er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra begge grunneierne og rettighetshaver i henhold til festekontrakt.
§5-3 Badeplassen ved Valstad er et fellesområde for grunneieren, hytteeiere under gnr.9, bnr. 5 og øvrige eiendommer innenfor det regulerte området.

Turgåere, f. eks. naboer og brukere av Kyststien har adgang til området.

§6 FRIOMRÅDER - KYSTSTI BREIANGEN VEST

§6-1 Reguleringsplanen har inntegnet trasé for Kyststi.

§6-2 Kyststien kan kun benyttes av gående. Ridning, sykling og motorisert ferdsel er forbudt. Sykling og motorisert ferdsel er dog tillatt der Kyststien har samme trasé som innregulert drifts- og hyttevei.

§6-3 I "Midtre legda" mellom hytte nr. 42 (feste nr. 55) og hytte nr. 43 (feste nr. 33) er det innregulert en utvidelse av Kyststien til utsiktspunkt og rasteplass.

§6-4 Der Kyststien ikke følger innregulert kjørevei skal bredden på stien være maksimum 1 meter. De øvrige betingelser knyttet til opparbeidelse, drift, vedlikehold, ansvar, økonomisk kompensasjon m.v. skal reguleres i skriftlig avtale mellom grunneieren og Våle kommune.

§6-5 Kyststien og øvrige stier til allmennheten bruk er regulert med formål friområder.

§7 SPESIALOMRÅDER
Det er innregulert 2 spesialområder:

§7-1 Steingjerder øst for gårdens bebyggelse, langs reguleringsplanens sydvestre grense og i Valstad skal bevares.

§7-2 Garnbakken er regulert som et friluftsområde som skal nyttes av grunneieren. Området gjelder som friluftsområde også for de øvrige eiendommer i det regulerte området og kan benyttes av allmennheten generelt.

Området skal ikke opparbeides i nevneverdig grad for friluftsaktiviteter og det skal utarbeides adferdsregler etter Friluftslovens § 15.

§7-3 Garnbakken har et særeget preg av en furulund, av nabo og dikter Gunnar Fegstad omtalt som "nordisk palmelund" i diktet " I MAI".

Skogsbildet på Garnbakken skal opprettholdes og området skal vernes ved særlig skånsom bruk. Graving, camping og teltslaging er forbudt og det er ikke tillatt å overnatte i båt, fartøy, flåte eller lignende i vannet ut for Garnbakken så langt som eiendomsretten går. Med overnatting menes tidsrommet fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

§7-4 Navnet Garnbakken viser til fiske og fangst og de rettigheter som er gitt andre brukere av området ekskluderer ikke grunneierens rett til å drive fiske- og fangstvirksomhet fra området.

§8 FELLESBESTEMMELSER

§ 8.1 Tekniske anlegg
Det kan søkes om felles utslippstillatelse for hele eller deler av hytteområde benevnt som "eksisterende hytteområde" og i byggefeltene A – D. Søknad skal vise ledningstraseer og kummer, terrengmessige inngrep, konsekvenser for eksisterende vegetasjon og teknisk avløpsløsning.

Ved anleggsarbeid skal det vises varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendig inngrep skal etterbehandles og såes til/ beplantes slik at det får et naturlig utseende.

§ 8.2 Bygge- og anleggsstøy
Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i T-1442 kapittel 4: retningslinjer for begrensning av bygge- og anleggsvirksomhet.

§ 8.3 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses, og ansvarlig myndighet varsles, jfr. kulturminnelovens § 8.2. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.
****

Vedtatt av Våle kommunestyre den 22.06.1995 jfr. sak 29/95.
Revidert av hovedutvalg for drift, eiendom og næring (DEN) i Re kommune 14.10.10 jfr. Sak 58/10
Holmestrand kommune - vedtak DS-503/23 datert 08.09.23

Feie og tilsynsopplysninger:

3903/509/5/27/0 Adresse: Øvre Hellandvei 11, 3180 NYKIRKE

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.		Det var ingen tilstede da det var varslet tilsyn i ovennevnte eiendom den 13.09.2017.

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	13.09.2017		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

Kump. se baksida

Dagbok nr. 2855/1962 30/10
Horten sorenskriverembede

FESTESEDDEL.

Undertegnede gårdbruker, Birger Rasten, Våle, erkjenner herved å ha bortfestet en tomt av eiendom Helgeland, gårdsnr. 9, bruksnr. 5 i Våle til

Oddvar Slettvoll

og seinere rettighetshavere for et tidsrum av 99 -nittini- år.

x)3

Tomten har et areal av ca x) 3 (5) mål, og er merket på kartnr. _____ som tomtnr._____. Tomtens beliggenhet:

Tomten ligger ca75 m nord Öst for gårdens hovedbygn.
se skisse på baksiden
Tomten er forsvarlig merket i terrenget.

I årlig avgift betaler festeren kr0,075 -kronernull75/1000- pr. m2, d.v.s. festeren har å betale

Kr.300,- Trehundrekroner

som betales hvert år innen 1. juli. Tomten benyttes til hyttetomt.

Festeren har rett til:

1. Fri og uhindret adgang såvel til å gå som å gjöre på gårdsveien fra offentlig bilvei til tomten i den utstrekning gårdseieren etter loven kan tillate.
2. Rett til å hente vann fra Helgelands utmark og eventuelt å grave brönn i utmarken og legge vannledning til hytta fra denne.
3. De på tomten stående trær tilfaller festeren. Festeren har rett til å oppsi festeforholdet med 3 ptre- måneders oppsigelse for såvidt huset ödelegges ved ildsvåde eller annen ulykke.

Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling er grunneieren og seinere eiere av gården Helgeland forbeholdt förste prioritets panterett i den på tomten stående bebyggelse, liksom grunneieren er berettiget til uten lovmål og dom og uten hinder av lösningsrett å sette pantet til auksjon for i samme inbringende å söke skadelöst betaling for avgiften med innestående renter og omkostninger. Ved eventuelt salg av bebyggelsen på tomten og festerettighetene forbeholder grunneieren seg forkjöpsrett etter offentlig takst.

Nærværende festeseddel er utstedt i to eksemplarer, hvorav fester og grunneier får et hver. Skisse over festearealet följer vedlagt.

Helgeland i Våle, den 21.mai 1960

Birger Rasten (sign.)
Grunneier.

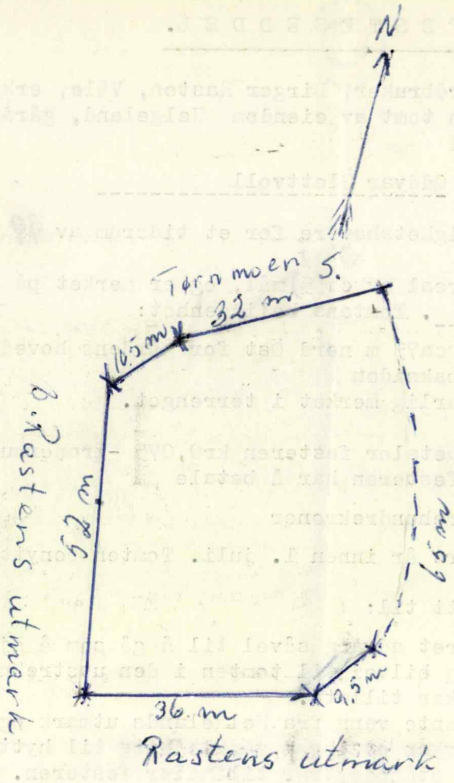
Oddvar Slettvoll. (sign.)
Fester.

Til vitterlighet:

Grethe Rasten (sign.)

Arne Skaug (sign.)

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 31/10 1962



Dette dokument er i dag stemplet med det dobbelte av vanlig stempelgebyr, nemlig med kr. 150,- i h.t. lov 6/8-1898 § 2, jfr. lov 11/4-1885 § 3 a.
HORTEN SORENSKRIVEREMBETE, den 30/10-1962.
Finn Christiansen

Grensebeskrivelse: "Vennebo"

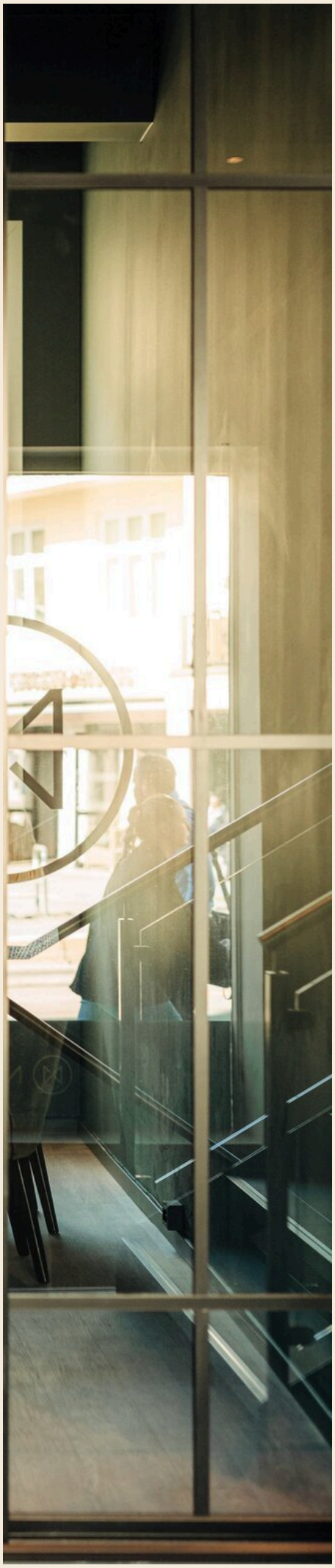
Med fast punkt i hr. Rastens hovedbygg ca 75 m i nordlig retning ved opsatt bolt i tomtens sydvestlig hjörne. Grunnlinjen med angitt mål fra nevnte punkt således: 36 m östlig retning til bolt, böyer så 9,5 m nordöst og vidre 65 m nordlig retning langs fjellstup i bytte med Helgelands gård. Vinkler herfra 32 m vest i grense med hr. Törnmoens tomt, böyer så 10,5 m sydlig videre 52 m syd tilbake til utgangspunktet.
Bolter er opsatt som vist på skissen.

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 31/10 19 62

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.

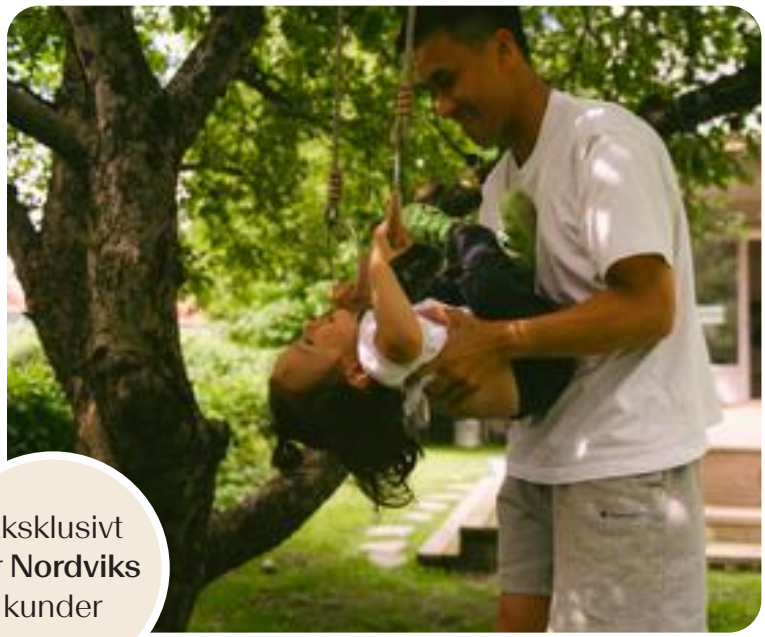


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? 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 Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 hytte- 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 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: 25-0051/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvre Hellandvei 11 3180 NYKIRKE
Matrikkel: Gnr 509, bnr 5 (ideell andel 1/1) , fnr 27, fnr 27 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