

 NORDVIK

Øvre Hellandvei 7

2 soverom | 54 kvm | Fritidseiendom





Velkommen til

Øvre Hellandvei 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
42	Om boligen
52	Nabolagsprofil
54	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
136	Vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Nydelig hytte med panoramautsikt over fjorden! | Gode solforhold | Anneks | Stor og solrik terrasse!

Prisantydning	3 500 000,-
Omkostninger	88 880,-
Totalpris	3 588 880,-
BRA-i	54 kvm
Soverom	2
Boligtype	Fritidseiendom
Byggeår	1960
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Velkommen til Øvre Hellandvei 7!

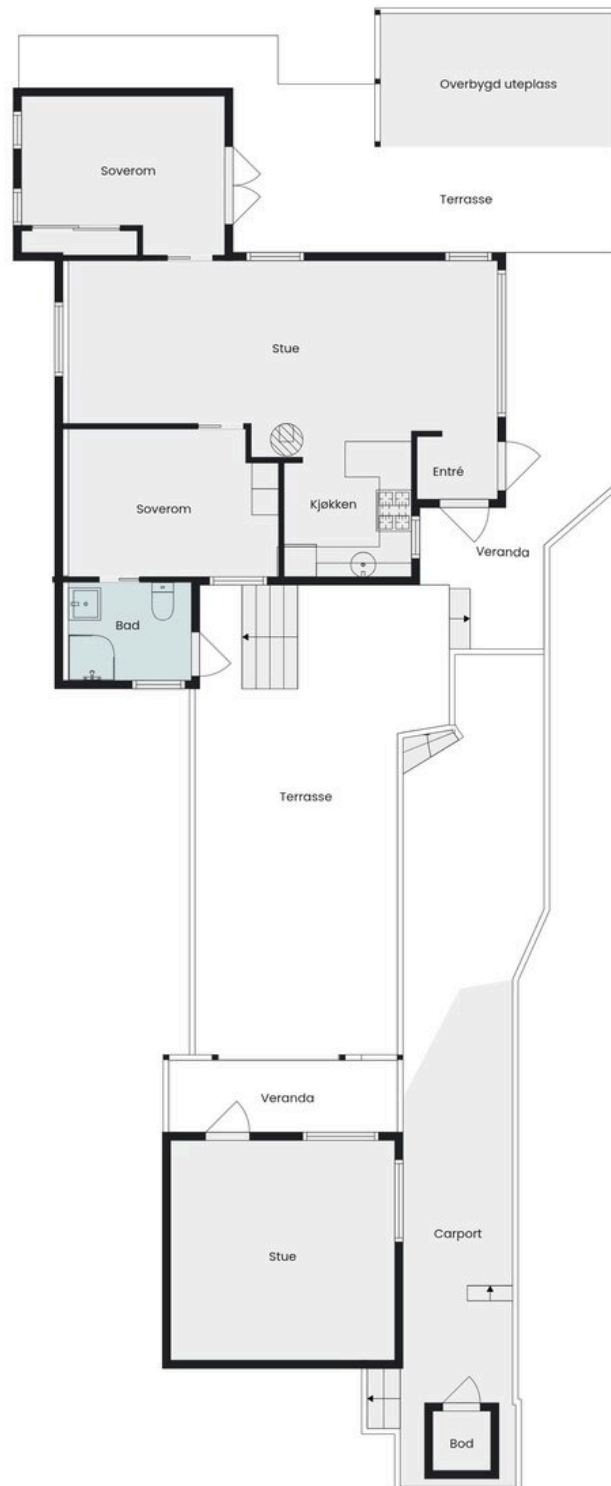
En perle av en fritidseiendom med en utsikt du sent vil glemme! Hytta kombinerer klassisk hygge med moderne komfort, inkludert innlagt vann, strøm og et fint bad. Her får du en innholdsrik og tiltalende hovedhytte, samt et praktisk anneks med flere bruksmuligheter.

Eiendommens uteområder må også fremheves! Det er en stor og flott terrasse som binder bygningene sammen. Her kan du nyte solen fra grytidlig morgen til tidlig kveld, enten under åpen himmel eller i den lune pergolaen.

Med umiddelbar nærhet til Kyststien, båthavn og badestrender, er dette det perfekte utgangspunktet for gode sommerminner.

Kun en time fra Oslo og 20 minutter fra Tønsberg.

Velkommen til visning!



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

































































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/nordvikundersokelsen>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0078/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Øvre Hellandvei 7, 3180 NYKIRKE
Gnr 509, bnr 22 (ideell andel 1/1) i Holmestrand kommune

Selgere
Glenn Tarraldsen
Linda Myhre Tarraldsen

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

88 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 588 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 580,- (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
1960

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 78 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Vindfang, stue/kjøkken, 2 soverom, toalettrom m. dusj
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 78 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Soverom/stue
Total BRA: 15 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 7 kvm.

Solforhold
Selger opplyser om sol fra kl. 04.00 til 19.50 om sommeren og om vinteren er det sol frem til ca. 12.00 og delvis sol til den går ned.

Innhold
Innholdsrik hytte med god planløsning.

Hovedhytte:
Entré, soverom, disponibelt rom benyttet som soverom nr. to, moderne bad med dusjkabinett, kjøkken med oppvaskmaskin, og en lys stue med peis, utgang til terrasse og plass til en stor spisestue.

Anneks:
Ekstra stue/oppholdsrom med gode muligheter for ekstra soveplasser.

Uteområde/Parkering:
Stor terrasse og veranda (delvis overbygd/pergola), gruslagt parkering, utvendig bod.

Standard

Denne hytta på Helland fremstår som en lys og innbydende hytte med en gjennomgående god standard. Her er det lagt vekt på å bevare den lune hyttefølelsen med panel på vegger, samtidig som moderne fasiliteter som innlagt vann og strøm er på plass.

Stue og kjøkken:

Stuen er lys og trivelig med store vindusflater som rammer inn den fantastiske sjøutsikten. En pen peis sentralt i rommet sørger for både varme og hygge på kjøligere dager. Kjøkkenet er praktisk innredet i en lys stil og er fullt utstyrt med hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin.

Bad:

Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med møbel og toalett.

Soverom:

Hovedhytta er innredet med to rom benyttet som soverom. Begge med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Annekset fungerer i dag som en ekstra stue og romslig soveavdeling for gjester eller ungdommen. Det gjøres oppmerksom på at soverommet med doble dører ut, ikke er omsøkt som soverom til kommunen.

Uteplassen:

Den store terrassen fungerer som en naturlig utvidelse av hytta. Her er det plass til flere sittegrupper, langbord og grill. Pergolaen gir skjerming mot vær og vind, slik at utesesongen kan forlenges.

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

Velkommen!

Parkering

Det er god plass til parkering på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

Følgende moderniseringer og påkostninger er utført iht. informasjon fra selger:

- Koblet til vann og avløp.
- Laget et soverom til.
- Bygd på et inngangsparti.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- I februar 2017 la hyttefeltet inn vann og avløp. Brekke Sanitær koplet til vann og avløp og installerte toalett, vvbereider, blandebatterier på kjøkken og bad, samt koplet til dusjkabinett.

- Hytta er påbygd i 2009/2010. Dette er utført av eieren

før eieren vi kjøpte hytta av. Hvilket firma de brukte er vi ikke kjent med. Det er satt inn pipe i 2013 av Varmeøkonomi AS og kontrollert av Brannvesen i 2017 uten anmerkninger. Inngangspartiet er gjort om til et soverom og nytt inngangsdør er satt inn ved utgang til veranda. Arbeidet er utført av byggmester Terje Strange i juni 2019. Redskapsbod er satt opp i mai 2015 via egeninnsats. Liten vedbod er satt opp i 2016. Uteplass med 3 vegger og tak er satt opp i 2017 og taket byttet i 2026, begge deler via egeninnsats.

- Kjenner ikke til firma. Men hytta ble påbygd i 2009/2010 og dreneringsrør er synlig på nedsiden av hytte.

- Vi har pumpekum.

- Ingen oljetank, sentralfyr eller ventilasjonsanlegg er installert.

- Fuktutslag i annekset og utedo. Noen terrassebord er dårlige.

- Det har vært maur, men har fått tatt maurtue ut i skogen.

- Det foreligger en skriftlig avtale om bruksrett til veggen ned til eiendommen.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Arbeid ble utført av Taranrød Elektro i 2019. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i tre over grunnmur/ringmur i 1960 og tilbygd i 2009 og dels ombygd i 2019. Boligen er oppført i en etasje samt dels krype loft og dels krypekjeller. Frittliggende annekset oppført i tre på pilarer i 2008. Frittliggende redskapsbod oppført i tre i 2015. Frittliggende vedbod og frittliggende utedo/privet oppført i tre.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i toalettrom med dusjkabinett. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet har ikke sluk og er ikke bygd med vannrette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse av våtrom selv om det er installert dusjkabinett.

Selger opplyser om følgende:

- Det har vært enkelte maur ved enkelte anledninger.
- Det har vært mus ved en anledning.
- Det har nylig utbedret spiker/hull i asfaltshingel/taktekking med fugemasse.
- Det var lynnedslag i nærområde for et par år siden.

Dette resulterte at varmekolbe til varmtvannsbereder røyk. Denne ble skiftet av elektriker men det foreligger ikke samsvarserklæring på dette.

Selger opplyser videre at det har blitt utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats. Arbeider utført ved egeninnsats 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. Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer i tre fra 2009 og eldre. Ytterdører i tre 2009/-18/-19/-21. Veranda/terrasseplattning i tre. Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG:

Malte tregulv. For det meste panelte/malte vegger og tak. Dels pusset/malt murvegg. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har isolert stålpipeline og peisovn. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er kun deler av krypekjeller som er tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige dører i tre.

TEKNISK:

- Innvendige vannledning i plast (rør i rør).
- Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder.
- Boligen har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegger i alle rom.
- Varmtvannsbereder på 101 l.
- Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD:

Det er byggegrunn av fjell/stein Synlig grunnmurplast. Utførelse og omfang for øvrig er ukjent. Grunnmur i betong eventuelt med sparestein. Det er grunn til å tro at deler av grunnmur kan være bygd i Lecablokker eller tilsvarende. Skrånende tomt. Utvendige vann-/avløpsrør er av plast og er fra 2018. Boligen er tilkopledd felles privat vannverk og felles privat avløp. Avløp til septiktank med kvern og pumpe. Gjerde i tre.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Krypkjeller
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrenghold
- Tomteforhold > Andre tomteforhold
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom m. dusj > Overflater og konstruksjon

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger handelen: Oppvaskmaskin og kjøleskap.

Følgende hvitevarer medfølger ikke: Komfyr.

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.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vedovn i stue.
- Varmtvannsbereder på 101 l.

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. 4 000kWh med en årlig kostnad på kr. 9 400,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 5 957,-pr. 2026

De kommunale avgiftene er stipulert til kr. 5 957,- og inneholder;
Sommerrenovasjon inkludert 15% rabatt for fellesløsning kr. 4 372,-
Branntilsyn, feiing kr. 577,-
Eiendomsskatt kr. 1008,-

Se eget punkt for kostnad vedrørende privat vann og avløp.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra IF Skadeforsikring - kr 4 136,- pr år.

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

Eiendomsskatt

Kr 1 008,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatten på 1008,- er inkludert i de kommunale

avgiftene.

Formuesverdi

Kr 76 508,- pr. 2024

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

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

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

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

Forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr: 3831736

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 656 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en fantastisk utsiktstomt, høyt og fritt plassert på Helland. Tomten er naturlig kupert og omgitt av frodig natur som sikrer en privat og fredelig atmosfære.

Det absolutte høydepunktet er det enorme terrasseanlegget som binder hytten og annekset sammen. Her kan du flytte deg etter solen eller trekke inn i den fastbygde pergolaen for en lunere opplevelse på kveldstid. Terrassen er for det meste åpen for å maksimere den spektakulære panoramautsikten over fjorden. Her er det plass til både langbord og lounge.

Det er godt med parkeringsmuligheter på egen gruslagt gårdsplass.

Matrikelbrev fra Holmestrand er vedlagt salgsoppgaven. Matrikelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Adkomst

Se vedlagt kartslette 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 båthavnas eget nettsted: bit.ly/øhbh.

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. Fra hytta kan også turen legges Frebergskastet, Mulvika og Varnestangen.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Spar Nykirke, kun seks minutter unna med bil. Kiwi Kleivbrottet er 8 minutter unna med bil, 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. 8 minutters gange fra eiendommen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente og stemplede bygningstegninger fra Re kommune, datert 30.06.2008 for annekset, samt stemplede tegninger datert 03.06.2008 av hyttas fasade og etasjeplan i forbindelse med tilbygg av hytta i 2009/2010. Tilbygget er en forlengelse av stuen.

Nåværende eier har også bygget på inngangspartiet i forlengelse av tilbygget til stuen, samt at opprinnelig vindfang og to boder er omgjort til et ekstra soverom med dobbel dør i front. Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak hos kommunen, og det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er omsøkt til soverom.

Det foreligger en ferdigattest for annekset datert 18.08.2015.

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

Vei, vann og avløp

Vei:

Eiendommen har adkomst/veirett via privat vei med bom. Det er egen vei ned til hytta med tinglyst, vederlagsfri bruksrett. Veien går over eiendommen med gnr. 509, bnr. 5. Løpende vedlikehold bekostes av eierne av denne eiendommen, men ved bruk av gnr. 9, bnr. 22 som eventuelt medfører unormal slitasje/skade, for eksempel ved bruk av hogstmaskiner og tømmerbiler, skal eieren av gnr. 9, bnr. 5 sette veien i stand slik den var før den ekstraordinære slitasje/skade skjedde. Den tinglyste rettigheten med kartskisse er innhentet og vedlagt bak i salgsoppgaven.

Vann:

Eiendommen har privat vanntilførsel. Dette driftes av vannverket Helland vannverk SA.

Avløp:

Eiendommen er knyttet til felles minirensanlegg 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 i 2026, er på kr. 9 200,- for vann og avløp.

I tillegg kommer årlig avgift for bom på kr. 750,-.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område, og følger reguleringsplan for Helland, datert 22.06.1995 med planid: 3903 R50_0003.

553,62 kvm er avsatt til fritidsbebyggelse og en liten del av eiendommen (102,52 kvm) er avsatt til jord- og skogbruk. Det gjøres oppmerksom på at hytta ikke kan ytterligere bygges på i denne retningen, på grunn av bygge- og deleforbud, som da vil komme i strid med arealformålet.

I kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023-2035, datert 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. 22 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens grunndata:

3903/509/22:

06.09.1991 - Dokumentnr: 4174 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0716 Gnr:9 Bnr:4

Midlertidig forretning.

14.05.1992 - Dokumentnr: 2419 - Målebrev

09.01.2008 - Dokumentnr: 18640 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 276288 - Omnummerering

ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0716 Gnr:9 Bnr:22

01.01.2024 - Dokumentnr: 550517 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3802 Gnr:509 Bnr:22

Eiendommens rettigheter:

28.02.2008 - Dokumentnr: 175099 - Erklæring/avtale

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

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Tinglyst avtale mellom eier av denne

eiendommen og eier av gbnr. 9/5. Avtalen omhandler endret/ny veirett til erstatning for eksisterende veirett og adkomst med tilhørende vilkår/bestemmelser. Rettigheten er innhentet og vedlagt bak i salgsoppgaven.

18.09.2012 - Dokumentnr: 765256 - 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

Opprinnelig tinglyst 20.03.1991 med dagboknummer 1344

Retting etter tingl. § 18, jf. vedtak av 17.09.2012. EN

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Heftelsen er forsøkt innhentet fra

Karverket, men dokumentet kan ikke leveres.

Det er per 07.05.2026 ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 9, bnr. 22 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 spesifisering 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. Salgsopp-gaven 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 budaksept.

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

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 kontraktsgjennomføring og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget samt feiing 14.09.2017. Det ble under tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller adkomsten for anlegget.

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 deknings salg 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,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Fritid kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave, interiørveileder og digital markedsføring kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:

Fotopakke ink dronemfoto, 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 15. mai 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 7

Avstand til sjø

183 m



Avstand til byer

Holmestrand	8 min
Horten	15 min
Tønsberg	22 min
Drammen	39 min
Oslo	1 t 4 min
Skien	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	9 min
Hvitstein Stadion	10 min
Orerøningen 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: 129 m
- 144 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 17 min
- Skitrekke i anlegget: 1



Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp	28 min
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	9 min 6.9 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	12 min 8.5 km
Helland Linje 021	8 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 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 2026



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Øvre Hellandvei 7 , 3180 NYKIRKE
 HOLMESTRAND kommune
 # gnr. 509, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 15278-2011

Eiendomsverdi ref nr: JT5259

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 fuktspøk.

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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/ringmur i 1960 og tilbygd i 2009 og dels ombygd i 2019. Boligen er oppført i en etasje samt dels krypeloft og dels krypekjeller.
Frittliggende anneks oppført i tre på pilarer i 2008.
Frittliggende redskapsbod oppført i tre i 2015.
Frittliggende vedbod og frittliggende utedo/privet oppført i tre.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i toalettrom med dusjkabinett. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet har ikke sluk og er ikke bygd med vannrette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse av våtrom selv om det er installert dusjkabinett.

Selger opplyser om følgende:

- har vært enkelte maur ved enkelte anledninger.
- vært mus ved en anledning.
- har nylig utbedret spiker/hull i asfaltshingel/taktekking med fugemasse.
- var lynnedslag i nærområde for et par år siden. Dette resulterte at varmekolbe til varmtvannsbereeder røyk. Denne ble skiftet av elektriker men det foreligger ikke samsvarserklæring på dette.

Selger opplyser videre at det har blitt utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats. Arbeider utført ved egeninnsats 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: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer i tre fra 2009 og eldre. Ytterdører i tre 2009/-18/-19/-21. Veranda/terrasseplattning i tre. Utvendig trapp i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Malte tregulv. For det meste panelte/malte vegger og tak. Dels pusset/malt murvegg. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har isolert stålpipeline og peisovn. Bygningen har krypekjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er kun deler av krypekjeller som er tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige dører i tre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom inneholdende toalett, innredning med servant og dusjkabinett. Ventilering via ventil i yttervegg samt luftespalte i dør. Malt tregulv. Dels malt murvegg. Dels panelte/malte vegger for øvrig. Panelte malt tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Boligen har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegger i alle rom. Varmtvannsbereeder på 101 l. Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/stein. Synlig grunnmurplast. Utførelse og omfang for øvrig er ukjent. Grunnmur i betong eventuelt med sparestein. Det er grunn til å tro at deler av grunnmur kan være bygd i Lecablokker eller tilsvarende. Skrånende tomt. Utvendige vann-/avløpsrør er av plast og er fra 2018. Boligen er tilkopledd felles privat vannverk og felles privat avløp. Avløp til septiktank med kvern og pumpe. Gjerde i tre.

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

[Gå til side](#)

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

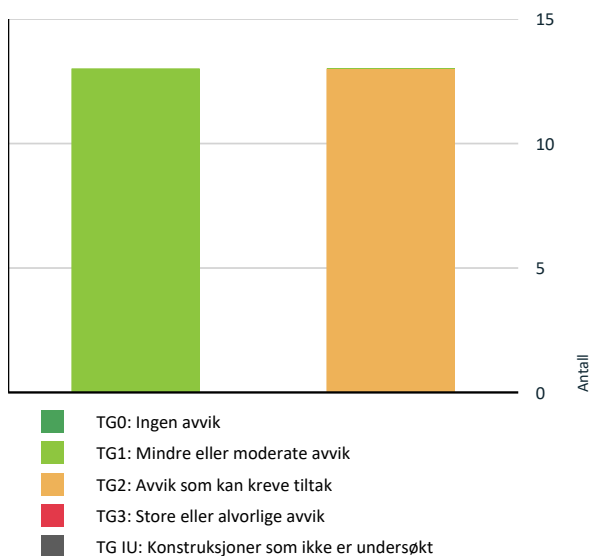
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 annek, 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

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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.
- 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 1960	Kommentar
Anvendelse Fritidsbolig	
Standard	
Vedlikehold	

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg
2019	Ombygging

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertak og taktekkning bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasjer. Utskifting vurderes etter behov for å unngå risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/beslag i stål.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av utvendig kledning har liten eller ingen lufting i nedkant. Dette kan medføre økt risiko for fuktansamling og redusert levetid på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedkant av kledningen for deler av vegg som ikke har dette for å redusere risikoen for fuktansamling og forlenget levetid på kledningen.

Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert holdbarhet på ytterveggen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Deler av konstruksjonen er gjenbygget. Vurdering og tilstandsgrad er derfor utelukkende basert på alder og risiko ved skjulte/gjenbygde konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spor etter mus på loft.

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget, noe som medfører at det ikke er mulig å foreta en fullstendig vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Gjenbygd takkonstruksjon betraktes som risikokonstruksjon, da skjulte eller utilgjengelige konstruksjonsdeler kan skjule skader eller mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om skade eller feil.

Spor etter mus på loftet bør følges opp med tiltak for å hindre videre inntrengning og skade, da mus kan forårsake ødeleggelser på isolasjon og elektriske installasjoner.

Gjenbygde konstruksjoner medfører at eventuelle skjulte feil eller skader ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som gir økt risiko for oppdagede skader og høyere utbedringskostnader på sikt.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre fra 2009 og eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utvendige vinduslister bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig avstand til vannbrett/beslag, for å sikre god drenering og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på vinduene og tilstøtende bygningsdeler.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre 2009/-18/-19/-21.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda/terrasseplattning i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitasje/elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitte deler av verandaen/terrasseplattningen for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, skader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Malte tregulv. For det meste panelte/malte vegger og tak. Dels pusset/malt murvegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 20 mm i hele rommet i stue/kjøkken.
Tilsvarende for soverom nordvest er henholdsvis ca. 10 mm i hele rommet.

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.

Utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing, for å unngå økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og peisovn.

TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypjkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke adkomst til deler av krypjkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypjkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres adkomst til hele krypjkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden til skjulte konstruksjoner, og det kan foreligge skjulte fukt- eller råteskader som ikke er avdekket. Dette kan medføre økt risiko for skader på bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

NS 3600 stiller krav til forsert avtrekk fra kokesonen, noe som ikke er etablert i dette kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM M. DUSJ

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom inneholdende toalett, innredning med servant og dusjkabinett. Ventilering via ventil i yttervegg samt luftespalte i dør. Malt tregulv. Dels malt murvegg. Dels panelt/malte vegger for øvrig. Panelt malt tak.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rommet har ikke sluk og er ikke bygd med vannrette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse av våtrom selv om det er installert dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å oppfylle dagens krav og redusere risiko for fuktskader og dårlig innelima.

Videre bør det vurderes å etablere sluk og vannrette konstruksjoner dersom rommet skal benyttes til dusjing, for å unngå risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegger i alle rom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 101 l.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

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 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 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.
1960
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Gjelder nåværende eiers eietid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Diverse arbeider på elektrisk anlegg - ref. samsvarserklæring datert 07.06.2019.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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 anlegget grunnet anleggets alder, og eventuelt manglende dokumentasjon på utførte arbeider under tidligere eieres eietid samt at det ikke har vært avholdt el-tilsyn.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell/stein

TG 2 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Synlig grunnmurplast. Utførelse og omfang for øvrig er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør om mulig innhentes nærmere informasjon om utførelse og omfang av grunnmurplast og drenering.

Manglende kunnskap om utførelsen medfører økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skader på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong eventuelt med sparestein. Det er grunn til å tro at deler av grunnmur kan være bygd i Lecablokker eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte sprekker i grunnmur/yttervegg av blokker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene bør utbedres med egnet materiale for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom sprekken ikke utbedres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert bæreevne i grunnmuren/yttervegg.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall fra grunnmur for de delene som mangler dette, eller alternativt etableres en dreneringsrenne langs grunnmuren.

Dette for å unngå vannansamlinger mot grunnmuren, som kan føre til økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i krypekjeller og konstruksjon.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann-/avløpsrør er av plast og er fra 2018. Boligen er tilkopleet felles privat vannverk og felles privat avløp.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Avløp til septiktank med kvern og pumpe.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 2 Andre tomteforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gjerde i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell værslitasje/elde samt dels loddavvik/skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelle utbedringer av gjerdet for å rette opp skjevheter og redusere slitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan gjerdet forringes ytterligere og miste funksjon eller stabilitet.

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.

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.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivåene i boligen er innenfor anbefalte grenser.

Konsekvensen av forhøyede radonnivåer er økt helseserisiko for beboerne, spesielt over tid.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2008

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Frittliggende 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.

Bod



Anvendelse

Byggeår
2015

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Frittliggende redskapsbod oppført i tre.

NB! Bod 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

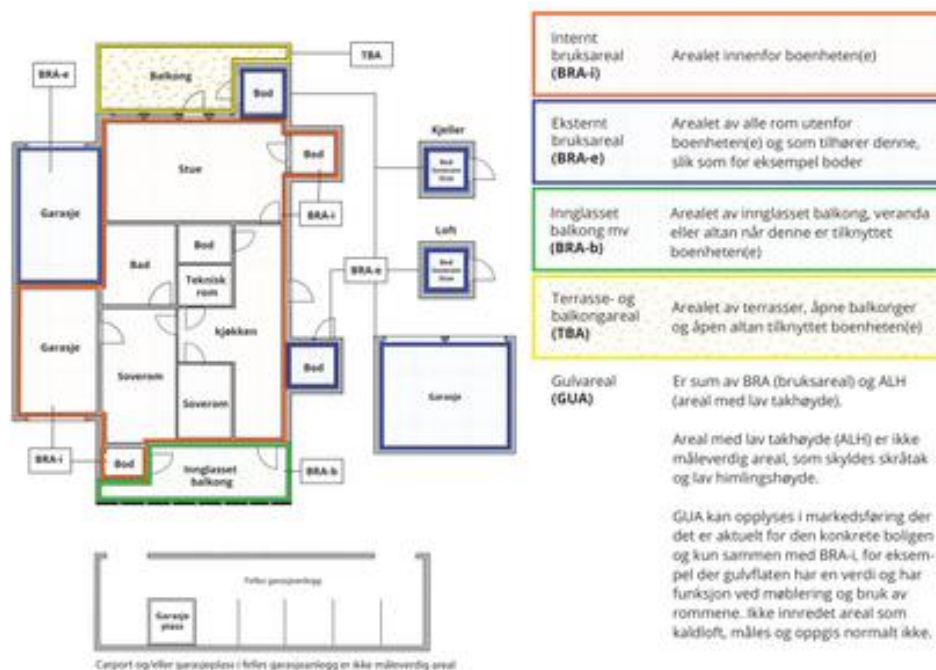
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Krypkjeller					
1. Etasje	54			54	78
Loft					
SUM	54				78
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
1. Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, 2 soverom, toalettrom m. dusj		
Loft			

Kommentar

Arealet er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Arealet for veranda/terrasse (TBA) er vanskelig å måle opp nøyaktig grunnet utforming. Arealet er derfor oppgitt som ca. Veranda/terrasseplattning fremgår kun delvis av plantegning. Lovlighet av veranda/terrasseplattning er derfor ikke vurdert.

Loft og krypekjellerer ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling fra 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utført diverse arbeider som justering av dør(er). Utført av firma i flg. selger.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Enkelte rom er bruksendret (endret status fra tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er byggemeldt/omsøkt. Vindfang er innbygd uten at tiltaket er byggemeldt/omsøkt.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom/stue	

Kommentar

Arealet er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Tore Rønning Glenn Tarraldsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	509	22		0	656.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Hellandvei 7

Hjemmelshaver

Tarraldsen Glenn, Tarraldsen Linda Myhre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.08.2015	NB! Gjelder vedbod.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperran 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/JT5259>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Linda Myhre Tarraldsen	9578-5999-4-2610212	2026-05-15 13:32:29
Glenn Tarraldsen	9578-5999-4-866667	2026-05-15 13:29:01



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
15. mai 2026

Oppdragsnummer
25-0078/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Øvre Hellandvei 7, 3180 NYKIRKE	Meglerfirma Nordvik Tønsberg
Selgere Linda Myhre Tarraldsen, Glenn Tarraldsen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 23. mai 2014	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: 3831736 Forsikret i: If	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I februar 2017 la hytte feltet inn vann og avløp. Brekke Sanitær koplet til vann og avløp og installerte toalett, vv bereder, blandebatterier på kjøkken og bad, samt koplet til dusjkabinett.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hytta er påbygd i 2009/2010. Dette er utført av eieren før eieren vi kjøpte hytta av. Hvilket firma de brukte er vi ikke kjent med. Det er satt inn pipe i 2013 av Varmeøkonomi AS og kontrollert av Brannvesen i 2017 uten anmerkninger. Inngangspartiet er gjort om til et soverom og nytt inngangsdør er satt inn ved utgang til veranda. Arbeidet er utført av byggmester Terje Strange i juni 2019. Redskapsbod er satt opp i mai 2015 vha egeninnsats. Liten vedbod er satt opp i 2016. Uteplass m 3 vegger og tak er satt opp i 2017 og taket byttet i 2026, begge deler vha egeninnsats.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjenner ikke til firma. Men hytta blei påbygd i 2009/2010 og dreneringsrør er synlig på nedsiden av hytte.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taranrød Elektro i 2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beskrevet tidligere

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, har ingen info om dette

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

Ja

Beskriv: Vi har pumpekum

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank, sentralfyr eller ventilasjonsanlegg er innstallert

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja, fuktutslag i annekset og ute. Noen terrassebord er dårlige.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Maur, en kort tid tidlig på våren.

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: Takstrapport blir foretatt 12.mai i år.

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? Kommer i salgsoppgave.

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?

Ja

Beskriv: Ja, det foreligger en skriftlig avtale om bruksrett til veggen ned til eiendommen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Manglende fall på takrenner på annekset og bod. Vannfordeling m stoppekraner er under trappa ved inngang til badet, det vil si ikke fullt innbygd.

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: 25-0078/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Glenn Tarraldsen

Dato

2026-05-15

Navn

Linda Myhre Tarraldsen


Dato

2026-05-15

Identifikasjon


 Glenn Tarraldsen

Identifikasjon

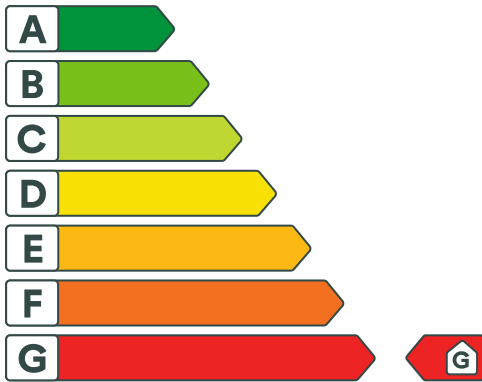
 Linda Myhre Tarraldsen




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




Adresse Øvre Hellandvei 7, 3180 NYKIRKE	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292648
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 163507846
Gårdsnummer 509	Bruksnummer 22
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 1960	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 51,0 m²	Oppvarmet bruksareal 51,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
507,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 534,17 kWh/m²	Totalt levert pr. år 29 135 kWh
---	---



Øvre Hellandvei 7, 3180 NYKIRKE



Detaljering

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



Øvre Hellandvei 7, 3180 NYKIRKE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

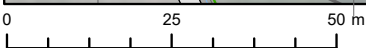
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

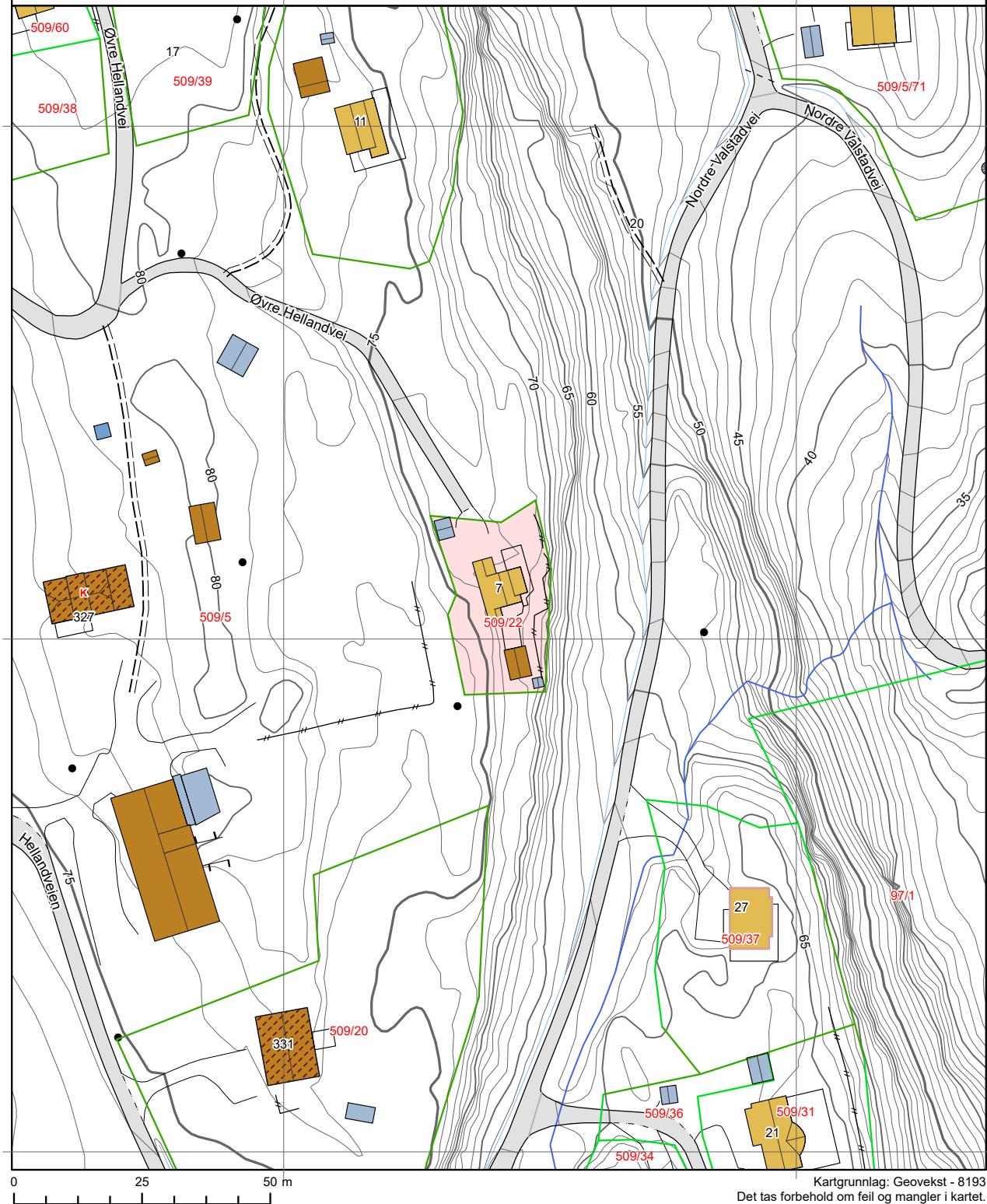
Eiendomsgrenser

- 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



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



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 509, Bruksnr 22	Kommune:	3903 Holmestrand
Adresse:		Grunnkrets:	108 Mulvika
Veiadresse:	Øvre Hellandvei 7, gatenr 1922	Valgkrets:	5 Holmestrand
	3180 Nykirke	Kirkesogn:	4030404 Botne
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.09.1991	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	656,1 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.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	3903/509/22	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3903/509/22	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grensejustering	Forretning:	22.10.2007	Avgiver	3903/509/5	-108,7
	Matrikkelført:		Mottaker	3903/509/22	108,7
Grunneiendom fra feste	Forretning:	11.11.1992	Avgiver	0716/9/4/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3903/509/22	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.09.1991	Avgiver	0716/9/4	-547,9
	Matrikkelført:		Mottaker	3903/509/22	547,9

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 7	Fritidsbolig	51,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	54,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	51,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	51,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	163507846			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				51,0	51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Fritidsbolig	22,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.06.2008
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	22,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	163507846 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				22,0	22,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Fossum Liv
Tiltakshaver	Fossum Frank R.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Fritidsbolig	4,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.06.2008
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	4,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	163507846 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				4,0	4,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Fossum Liv
Tiltakshaver	Fossum Frank R.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Fritidsbolig	23,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.06.2008
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	23,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	23,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	163507846 / 3			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				23,0	23,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Fossum Frank R.
Tiltakshaver	Fossum Liv

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:	12,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	163507854			Antall etasjer:	1

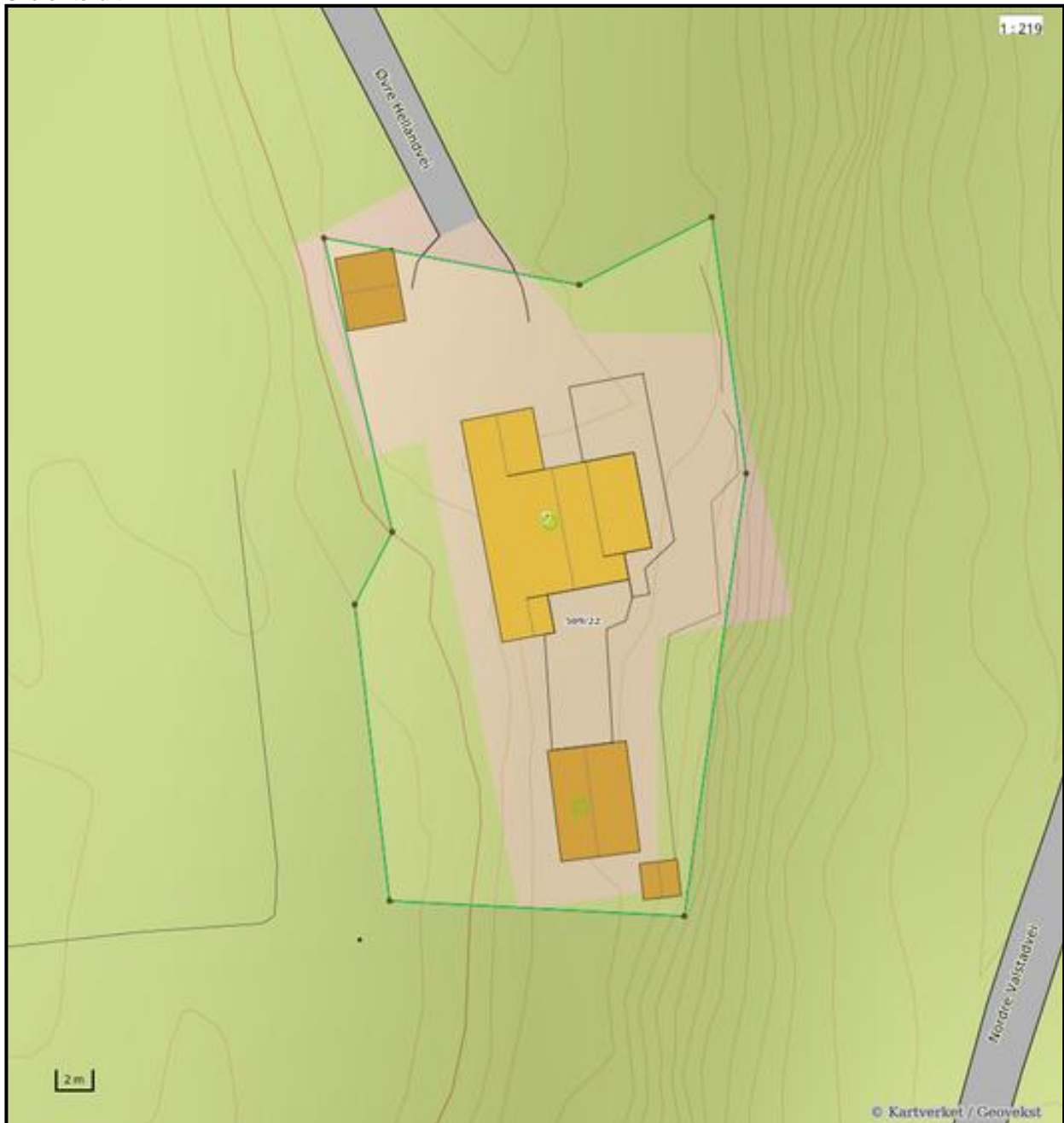
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				12,0	12,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

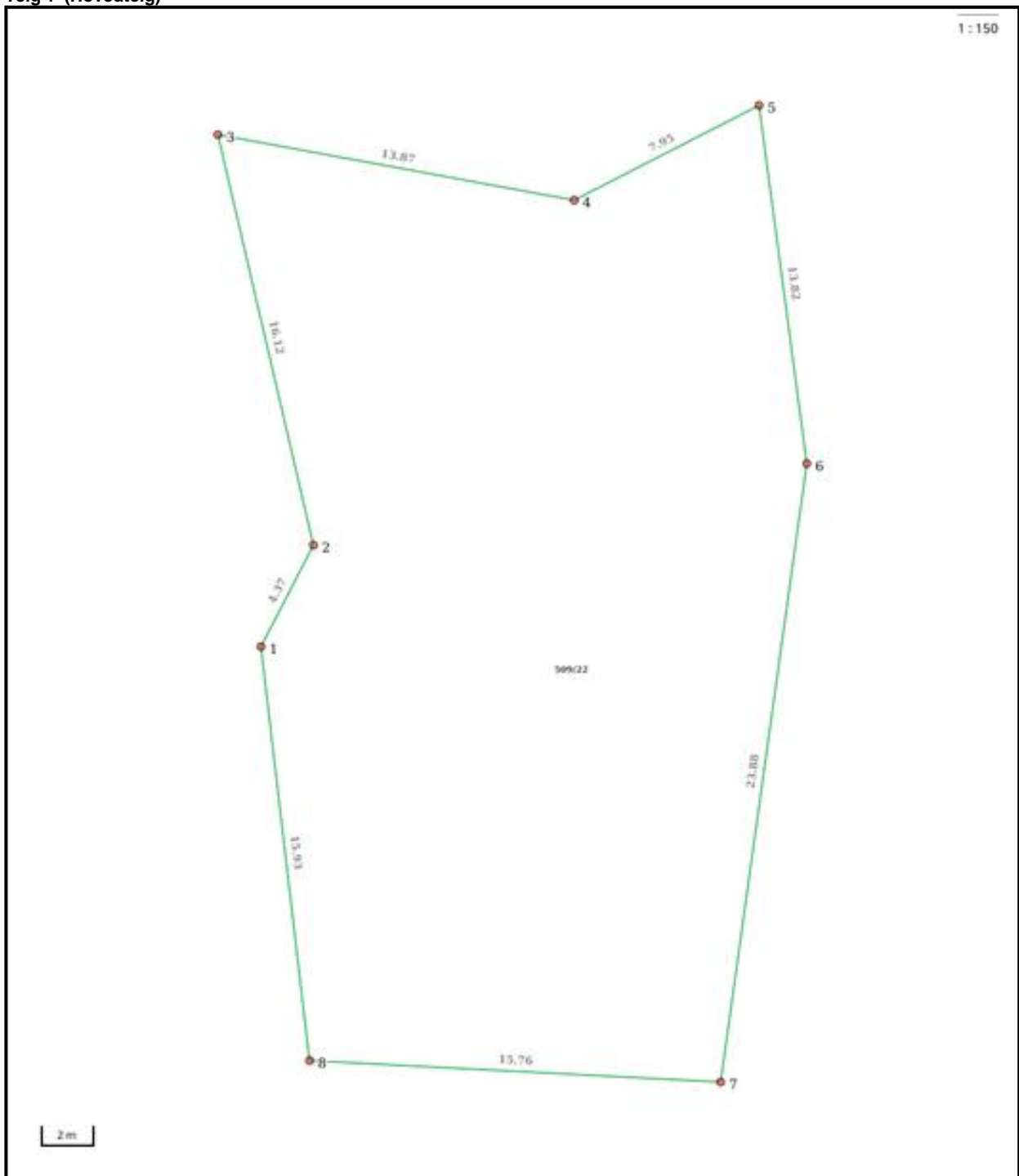
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

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/safrak for targetforklaring

Areal og koordinater

Areal: 656,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 590 704,69	577 632,02	4,37m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 590 708,74	577 633,67	16,12m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 590 724,05	577 628,61	13,87m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 590 722,78	577 642,42	7,95m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 590 727,03	577 649,14	13,82m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 590 713,55	577 652,20	23,88m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 590 689,70	577 651,04	15,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 590 689,10	577 635,29	15,93m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Holmestrand Øvre Hellandvei 7 Megleropplysninger

Kommune:	Holmestrand
Gnr./Bnr./Fnr./Snr:	509/22/0/0
Adresse:	Øvre Hellandvei 7
Ansvarlig:	TARRALDSEN LINDA MYHRE
Dato:	04.05.2026

Anleggstype avløp

Komponenttype:	UKJENT
Tømmefrekvens	Tilsynet er ikke kjent med at det foreligger et utslipp på eiendommen.
Tot. slamvolum m ³ :	

Utslippstillatelse

Ja Nei

Tilsynet har ikke gitt en utslippstillatelse her.

Foreligger det avvik fra dagens krav til utslipp

Ja Nei

Tilsynet er ikke kjent med at det er lagt vann inn i bygningen(e) på eiendommen.

Dagens krav til utslipp av sanitært avløpsvann er fastsatt av blant annet forurensningsforskriften kapittel 12 og forskrift om utslipp av avløpsvann, Holmestrand.

Innlagt vann = krav om godkjent avløpsløsning

Hva regnes som innlagt vann?

- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
 - Hageslanger omfattes av uttrykket "rør eller ledning" (aktiv oppfylling av innvendig tank.)
 - Det samme gjelder om man leder regnvann gjennom takrenne og videre inn i bygningen (passiv oppfylling av innvendig tank.)

- Små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter oppfattes ikke som innlagt vann.
 - Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.
- Kommunen kan, som forurensningsmyndighet, sette krav til utslipp av gråvann under 50 pe fra bygning uten innlagt vann dersom det medfører en fare for forurensning jf. forurensningsloven §§ 7 og 11.
- Dersom vann er lagt inn i bygningen(e) ber vi eier om å ta kontakt for å avklare avløpsforholdet på eiendommen.
- Toalettløsninger som kan etableres uten å søke om utslippstillatelse er:
 - Forbrenningstoalett
 - Biologisk toalett

For mer informasjon

- For mer informasjon om dagens krav til ulike typer avløpsanlegg, se våre nettsider: <http://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/nytt-avlopsanlegg/>

Foreligger det pålegg om endring av anlegget:

Ja **Nei**

Hjemmel:

Forbehold ved utlevering av data i forbindelse med forespørsler.

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret og nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes samt bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.



Holmestrand kommune

Adresse Postboks 312, 3081

Telefon

Utskriftsdato: 28.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Holmestrand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 509 **Bruksnr.:** 22

Adresse: Øvre Hellandvei 7, 3180 NYKIRKE

Referanse: 25-0078/26

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.



Holmestrand kommune 3903
POSTBOKS 312

3081 HOLMESTRAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

TARRALDSEN GLENN
TVEITENVEIEN 21
3186 HORTEN

Fakturanummer 100650639
Kundennummer 365950
Fakturadato 27.04.2026
Forfallsdato 20.05.2026
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro
Belastet beløp 496,24

Utsteder Eiendomsgebyrer
Organisasjonsnummer 917151229MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 33059500
Deres ref.

Eiendom 509/22/0/0/7846 - Øvre Hellandvei 7
Eier TARRALDSEN GLENN

KOMMUNALE EIENDOMSGBYR TERMIN 5/2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT FRITIDSBOLIG	336300,00	0/00	3,00	1/1	010526-310526		84,00	
SOMMERRENOVASJON	2,00	stk	2057,00	1/1	010526-310526		342,83	25%
15% RABATT FOR FELLESLØSNING	2,00	stk	-309,00	1/1	010526-310526		-51,50	25%
TILSYN OG FEIING PR.SKORSTEINSLØP	1,00	stk	577,00	1/1	010526-310526		48,08	
			Netto				423,41	
			MVA				72,83	
			Øreavrunding				0,00	
			Belastes avtalegiro				496,24	

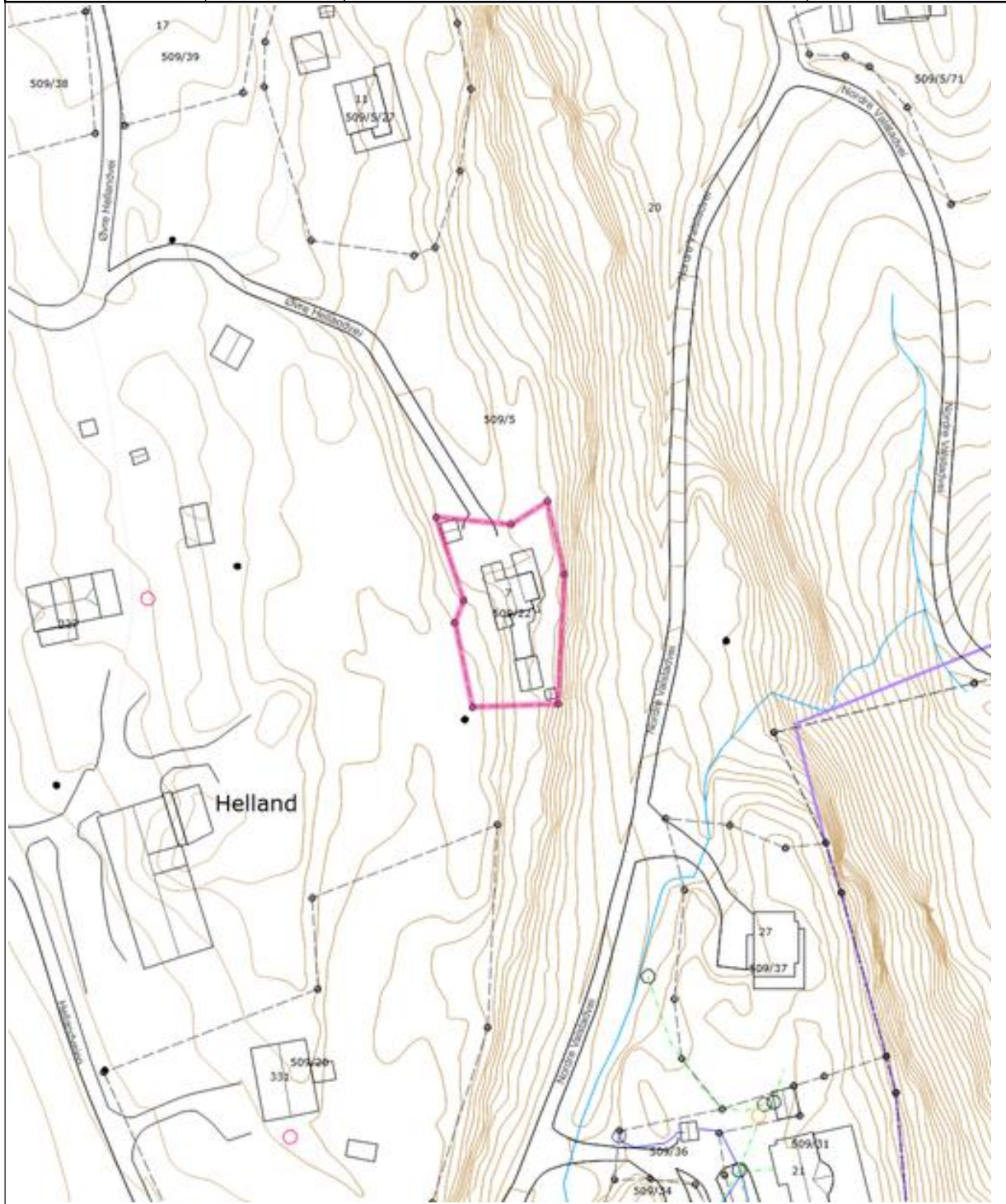
Grunnlag MVA høy sats: 291,33, MVA: 72,83

Generell informasjon: www.holmestrand.kommune.no/eiendomsgebyr
Spørsmål om faktura rettes til : postmottak@holmestrand.kommune.no
Tilsyn/feiing: VIB, feier@vibr.no, tlf.33 00 36 00. Renovasjon: VESAR, post@vesar.no, tlf.33 35 43 80
Ved forsinket betaling påløper renter og gebyrer etter gjeldende satser.

IBAN NO1724805959599

BIC VEFONO21

 <p>Holmestrand kommune</p>	Oversiktskart med VA				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 509	Bnr: 22	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Øvre Hellandvei 7 3180 NYKIRKE				
Annen info:						



Tegnforklaring

 Brønn	 Renseanlegg	 Slamavskiller
 Kum - annen eier	 Spillvannsledning	 Vannledning uten Vestfold vann
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	Matrikelnummer.
MatrikelnummermedFnr.	 Bygg og anlegg	 Mast
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Traktorveg	Husnummer	Privatveg gatenavn .
 Kommunegrense	 Elv og bekk	 Høydekurve
 Høydekurve		



HOLMESTRAND KOMMUNE
PLAN - BYGGESAK - GEODATA

Knut Taraldsen
Tveitenv 24B
3186 HORTEN

Saksbehandler: Thomas Bjørgan
tlf.dir.: 33 06 41 62
Arkiv: GBNR - 9/22, K2 - L45
Deres ref.: **Vår ref.:** 15/3274-2 | 15/11369

Dato: 18.08.2015

Gbnr 9/22 - Helland 2 - Re - ferdigattest jf plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver/søker: Knut Tarraldsen, Tveitenv 24B, 3186 Horten

Godkjent sak: DDEN- sak 046/15 datert 28.04.15
Type tiltak: Ved/redskapsbod

Ferdigattesten gis på grunnlag av innsendt erklæring fra tiltakshaver, på at tiltaket tilfredsstillter kravene etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og bestemmelser.
Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i sak.

Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter.

Med hilsen

Thomas Bjørgan
Saksbehandler plan- og bygg

Besøksadresse
Rådhusgaten 11
Website
www.holmestrand.kommune.no

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

Telefon 33 06 41 00
Telefaks
Org. nr. 838 500 382
Bankgiro 2480.09.26595

Søknad : 02.05.2018 jf. 12.07.2018
Situasjonskart : 20.04.2018
Byggetegninger : 01.06.2018
Nabovarsel : 24.04.2018

Saksopplysninger:

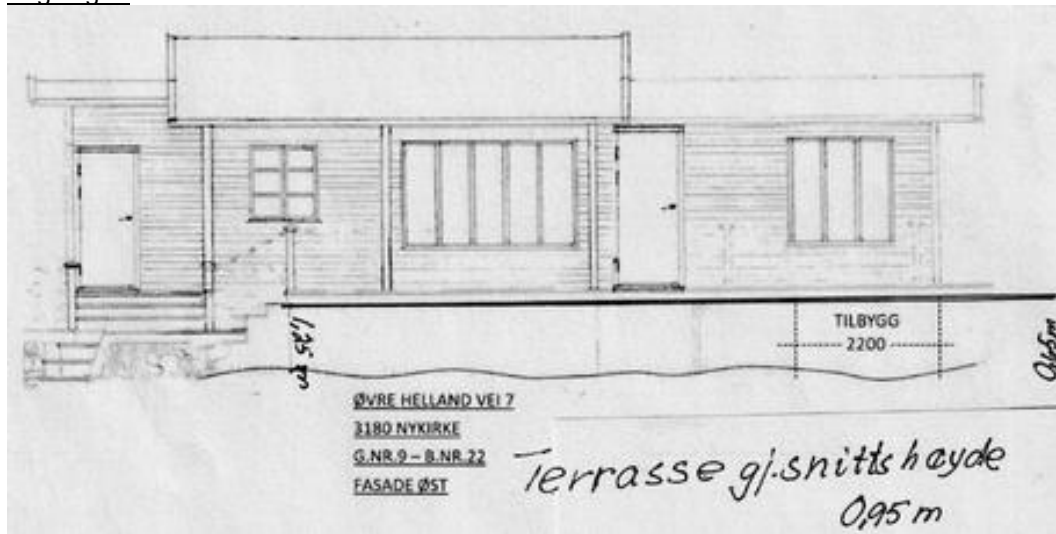
Det er søkt om dispensasjon til bygging av nytt tilbygg til hytte/fritidsbygg. Tilbygget er på 6,6m².

Situasjonskart:



Plankart:



Tegninger:Areal:

Bebyggd areal:

Hytte: 54m², Anneks 15,2m², Bod 8m², Utedo: 2,56m², Veranda: 22,3m².

Sum: 102,06m².

Nytt tilbygg: 6,6m².

Totalt: 108,66m².

Nabomerknader:

Det har ikke kommet inn merknader fra varslede naboer.

Rettslig grunnlag:Regulering:

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Helland hytteområde, vedtatt 22.06.1995.

Plan- og bygningsloven:

§ 20-4 jf. § 19-2.

Vurderinger:Reguleringsplan § 2-3 annet ledd:

Det er søkt om oppføring av et tilbygg på 6,6m². Samlet sett vil bebyggd areal på eiendommen dermed bli på 108,66m². Dette er i strid med reguleringsplanen § 2-3 annet ledd, som tillater utvidelse opp til 100m² grunnflate som summen av gammel og ny grunnflate. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra denne bestemmelsen for å bli godkjent.

I henhold til § 19-2 kan det gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

En reguleringsplan blir til etter en langvarig og grundig prosess, der de berørte parter og almenhetens interesser er ivaretatt. Det skal derfor ikke være kurant å dispensere fra reguleringsplaner.

I foreliggende sak er det snakk om en forholdsvis liten overskridelse, nærmere bestemt 8,6m². Bygningsmyndigheten er likevel av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon i denne saken. Vi vektlegger at det vil kunne

føre til vesentlig endret og utvidet bruk, og vil medføre økt privatisering av området som ikke er ønskelig. Ved å tillate utbygging utover 100m² i denne konkrete saken, er det med på å uthule reguleringsplanen, og vil dessuten kunne skape forventninger om utvidet bruk i tilsvarende saker.

Bygningsmyndigheten har på denne bakgrunn kommet til at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til utvidelse utover 100m².

Vilkårene for å gi dispensasjon fra reguleringsplan § 2-3 annet ledd er derfor ikke oppfylt.

Dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen:

Det ble i 2007 foretatt en grensejustering på eiendommen. Det medfører at deler av eiendommen og tilbygget ligger i området avsatt til skog- og jordbruksformål. Når et område er avsatt til skog- og jordbruksformål, betyr det et bygge- og deleforbud. En grensejustering endrer ikke arealformålet.

Bygningsmyndigheten har forståelse for bakgrunnen for søknaden, men tiltaket er i strid med arealformålet. Hensynene bak jord- og skogbruksformålet blir vesentlig tilsidesatt, og vilkårene for å dispensasjon fra arealformålet er heller ikke oppfylt.

Konklusjon:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen og arealformålet avslås, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 21-4.

Med hilsen

Lasse Frednes
saksbehandler

Kontroll:

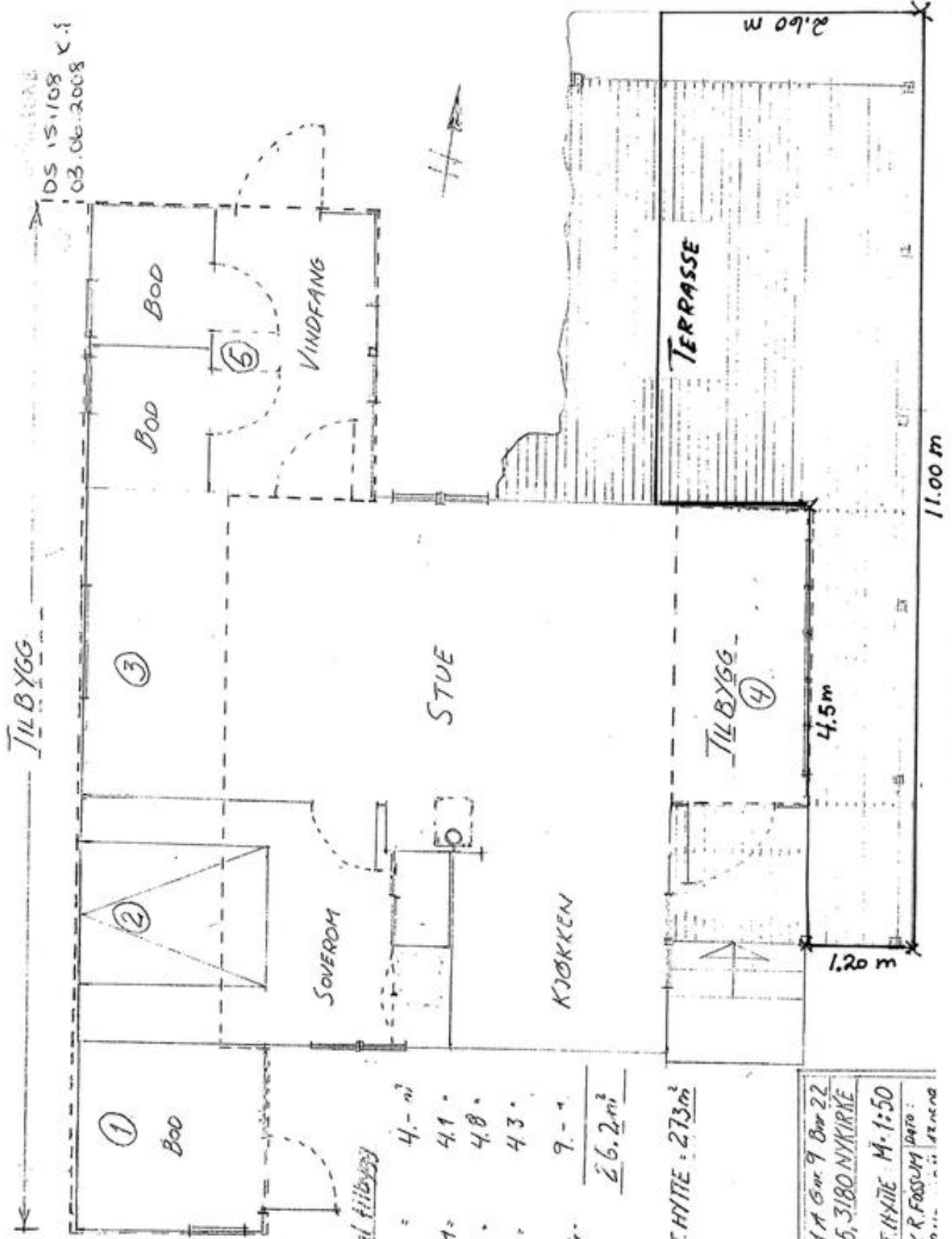
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til

Wenche Petersen

saksbehandler Geodata

7



OS 15.108 v.f.
03.06.2008

Oversikt areal tilbygg

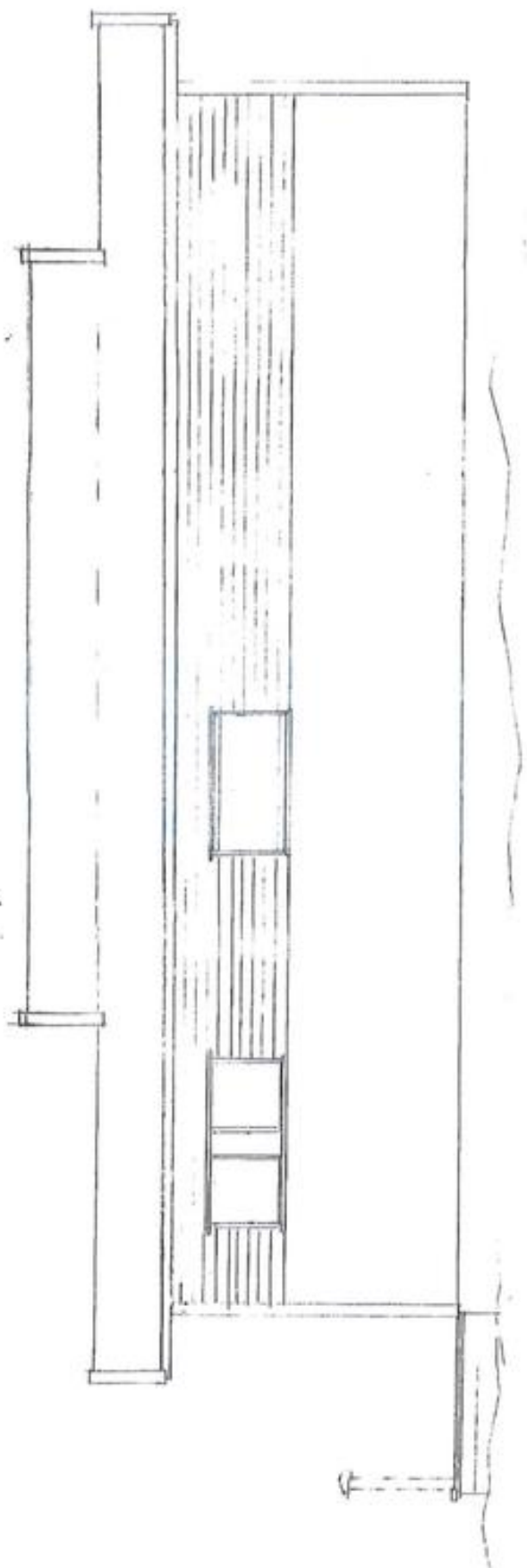
① BOD	4. - m ²
② SOVEROM	4.1
③ STUE	4.8
④ --	4.3
⑤ VINDFANG	9. -
	<u>26.2 m²</u>

AREAL EKST. HYTTE : 273 m²

HYTTE NR. 1 A Gnr. 9 Bnr 22
HELLAND 1 5, 3180 NYKIRKE
skisse
TILBYGG EKST. HYTTE M. 1:50
LIV - FRANK R. FOSSUM

4 A

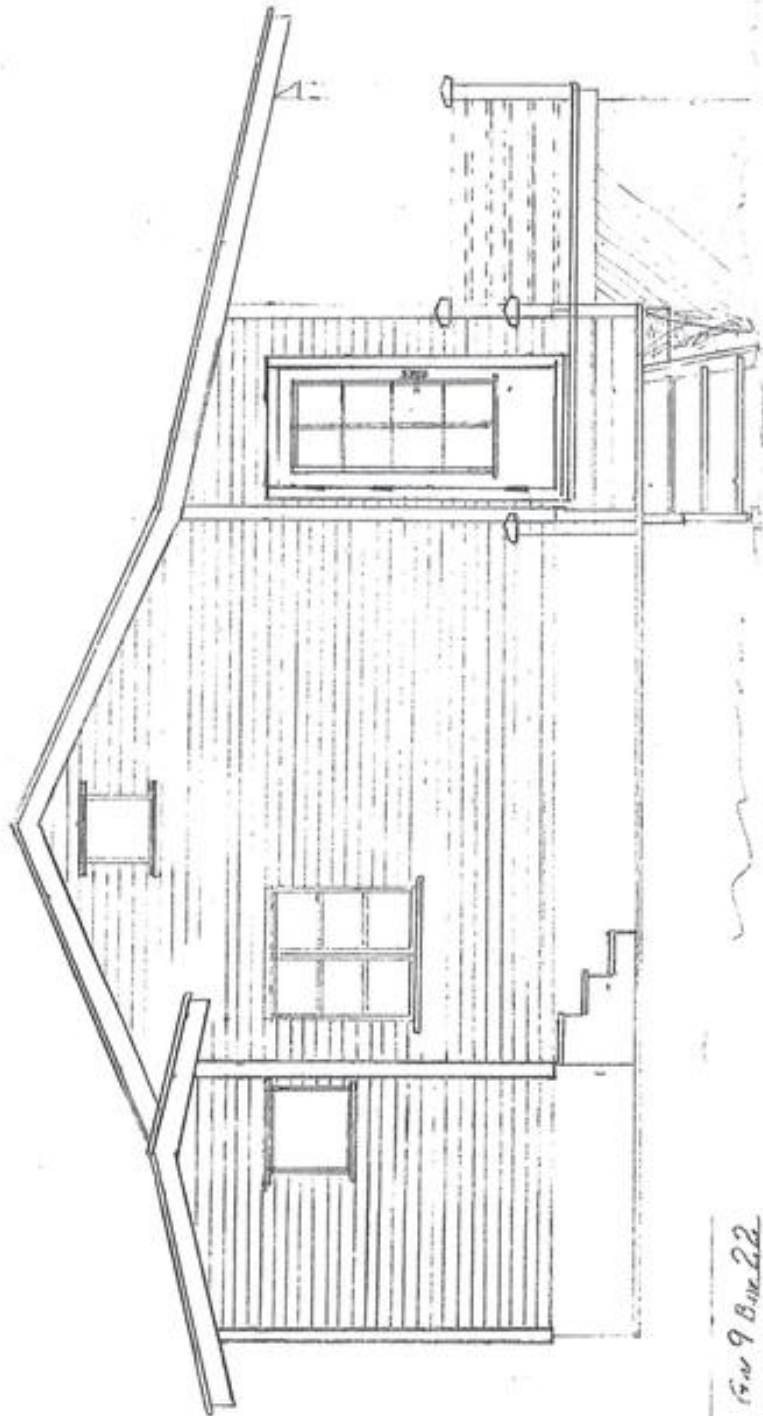
RE KOMMUNE
DS 151/08 K.E.
03.06.2008



OTE NR. 19 God. 9. Apr 22
ILLAND I S. 3180 NYKIRKE
15 AVE VEST

4

DS 151/08 K.E.
03.06.2008



HYTTE NR. 1A. Går 9 Bør 22.
HELLAND 1-5, 3180 NYKIRKE
FASADE SYD

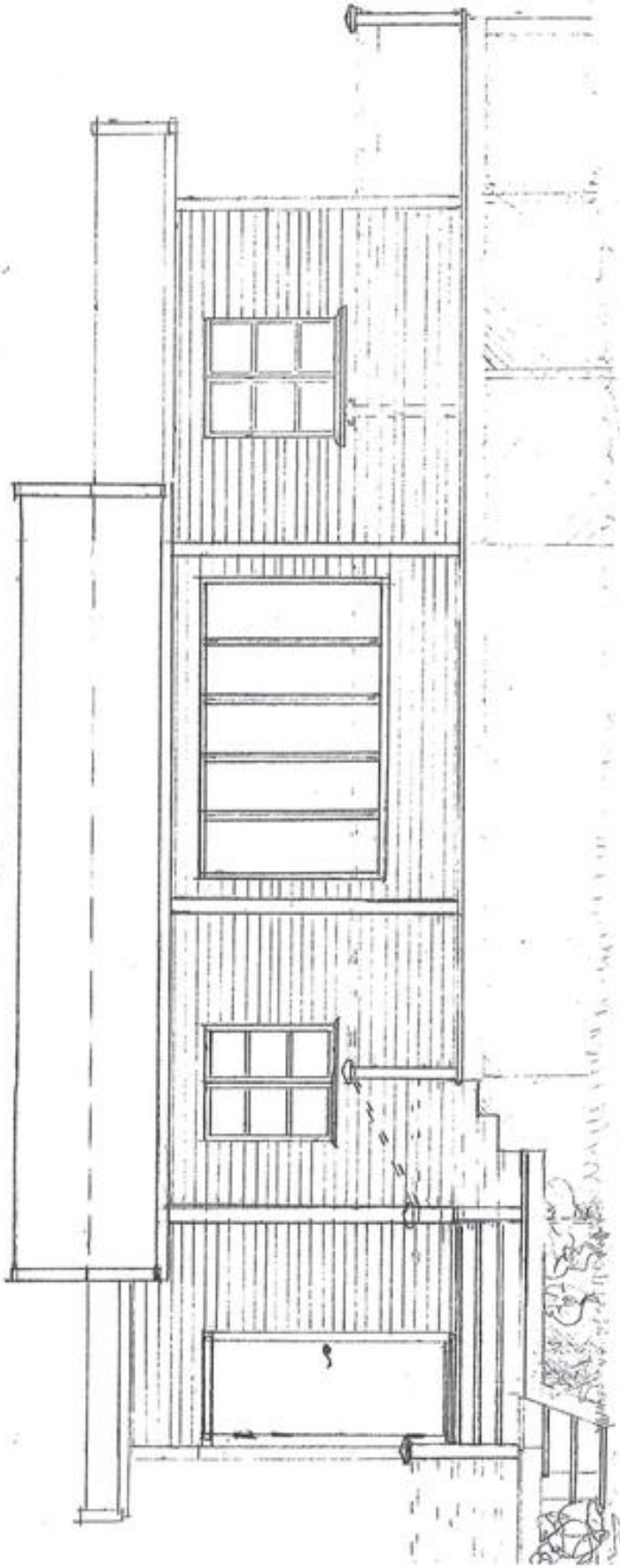


RE KOMMUNE

DS 151/08

03.06.2008 v. E

5



BYGGE NR 1A Gnr 22 Bnr 22
TJELLAND 1 5, 318 NYKIRKE

FASADE ØST

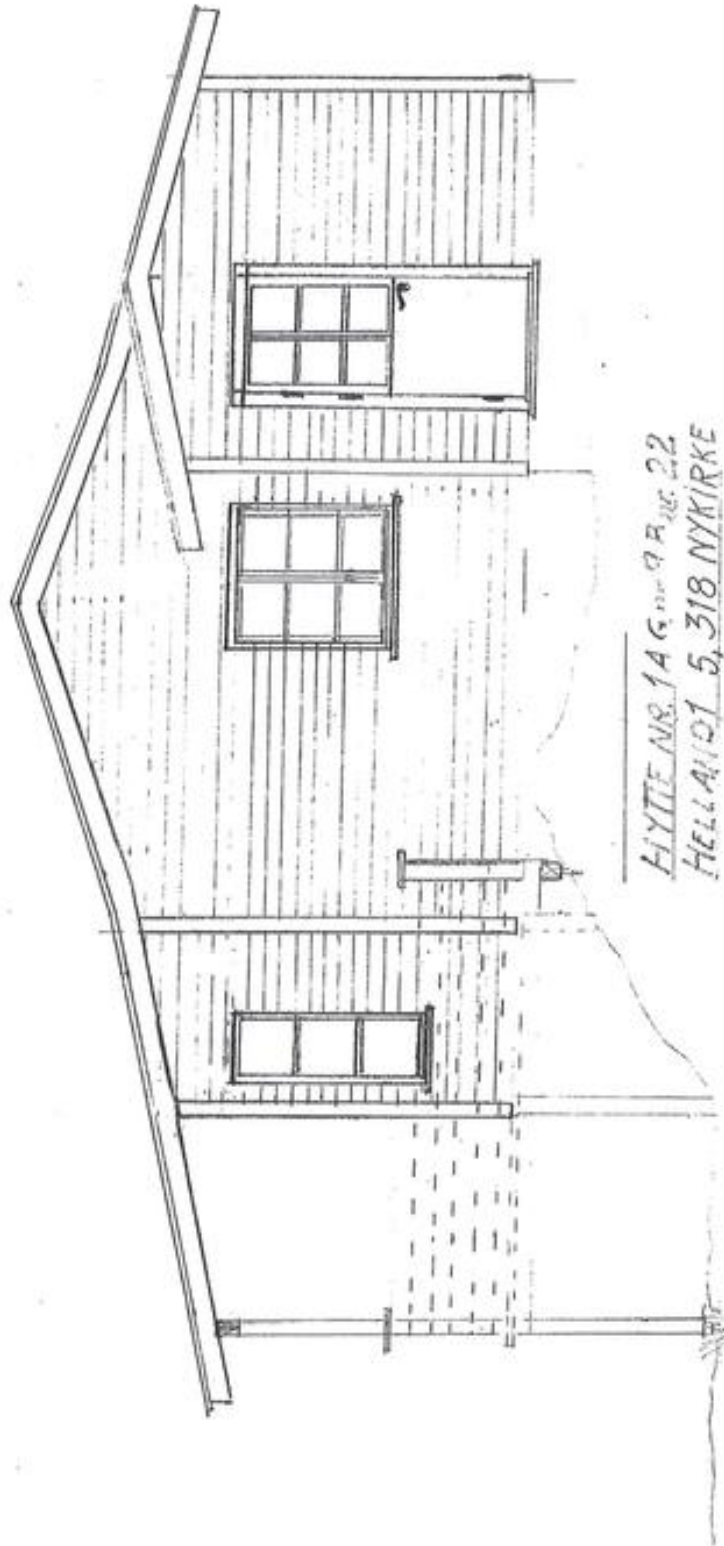


ÅRE KOMMUNE

DS 151/08 KE

03.06.2005 KE

6

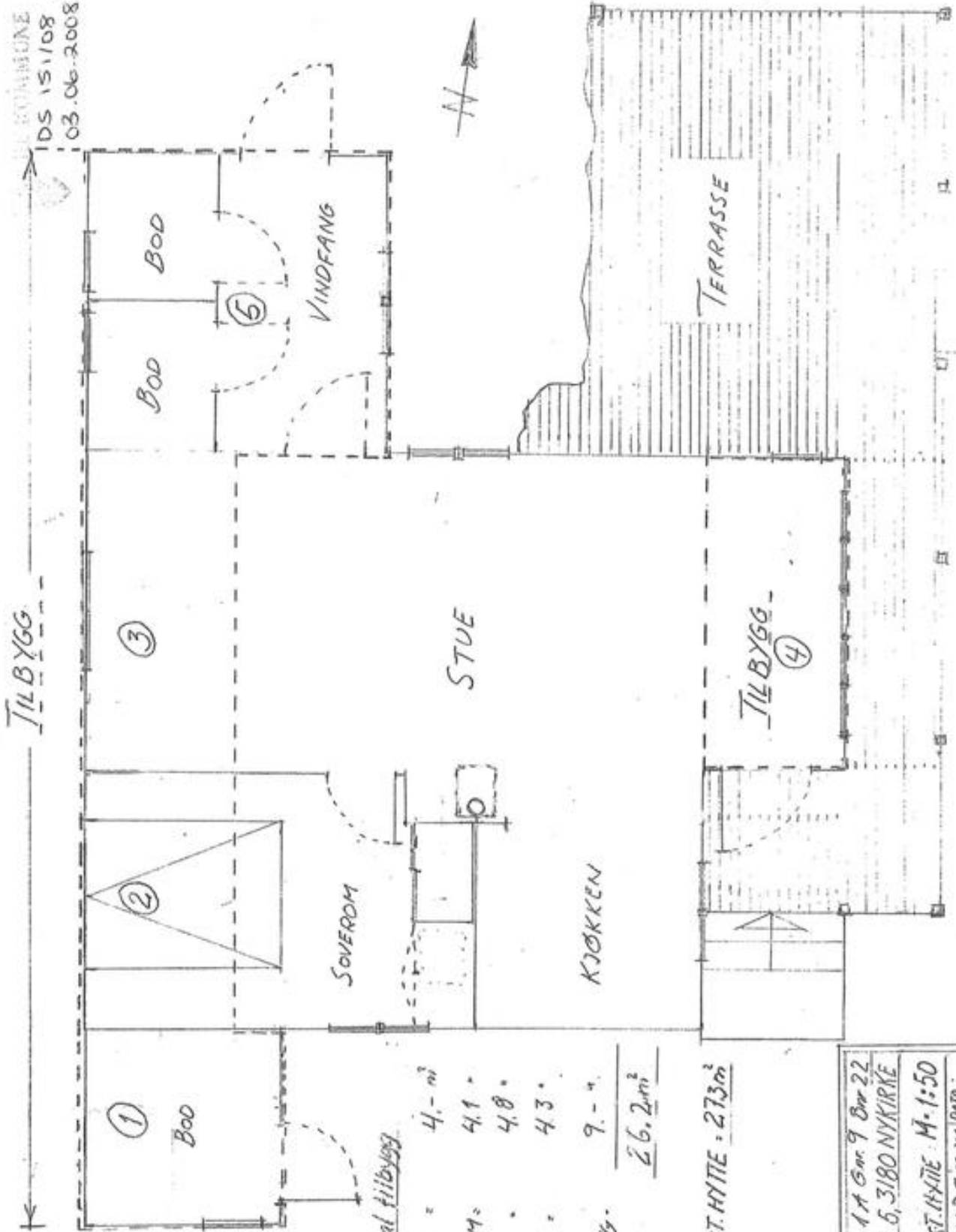


HYTE NR. 14 G. nr. 9 B. ut. 22
HELLAND 5, 318 NYKIRKE

FASADE. NORU.

7

REGULERING
DS 15/108 K.E
03.06.2008



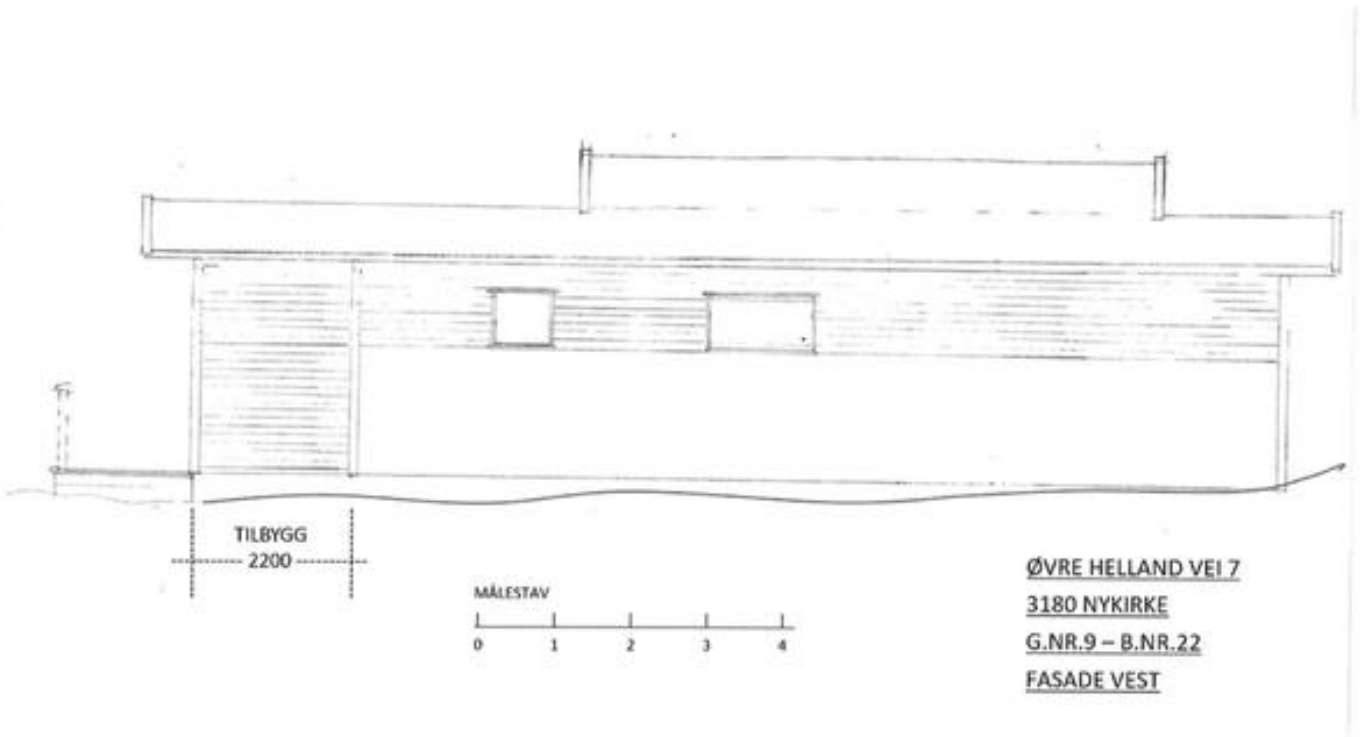
Oversikt areal tilbygg

① Bod	4. m ²
② SOVEROM	4.1
③ STUE	4.8
④	4.3
⑤ VINDFANG	9. -
	<u>26.2 m²</u>

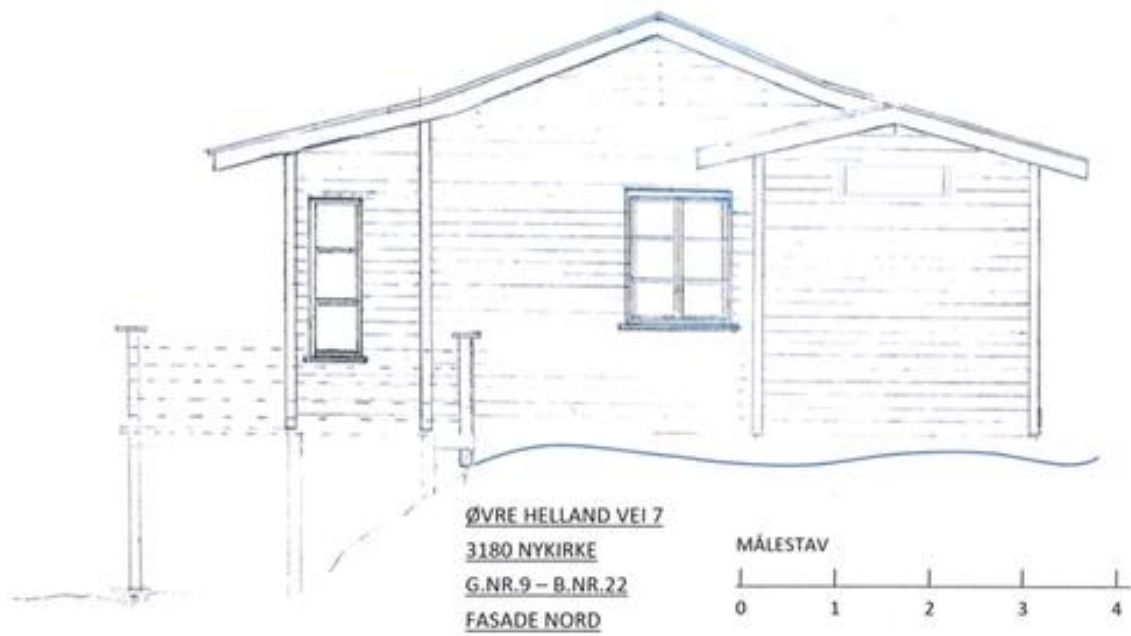
AREAL EKSIST. HYTTE : 273m²

HYTTE NR. 1 A Gr. 9 Bnr 22
HELLAND 1 6, 3180 NYKIRKE
SKISSE
TILBYGG EKSIST. HYTTE · M · 1:50
AR: LIV - FRANK R. FOSSUM PARTO

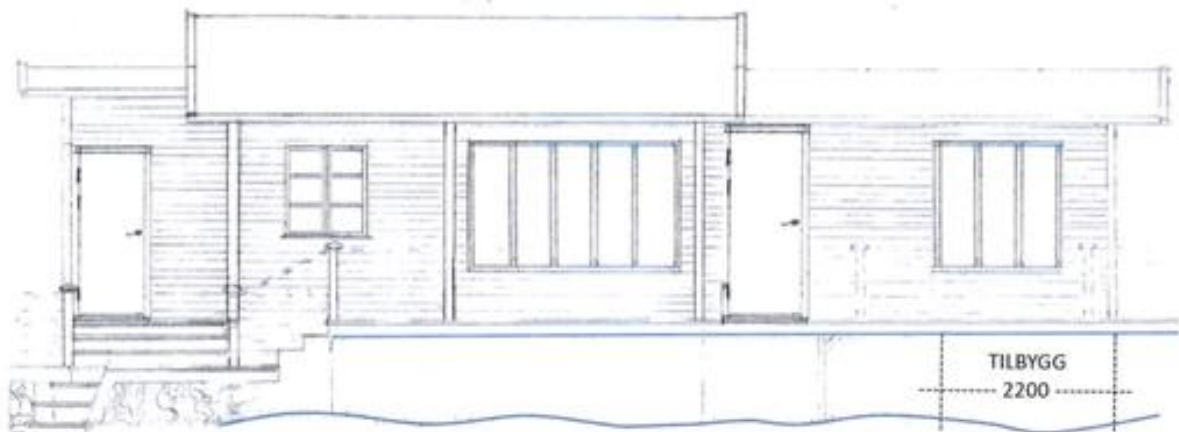
8



9

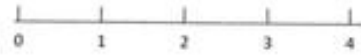


10

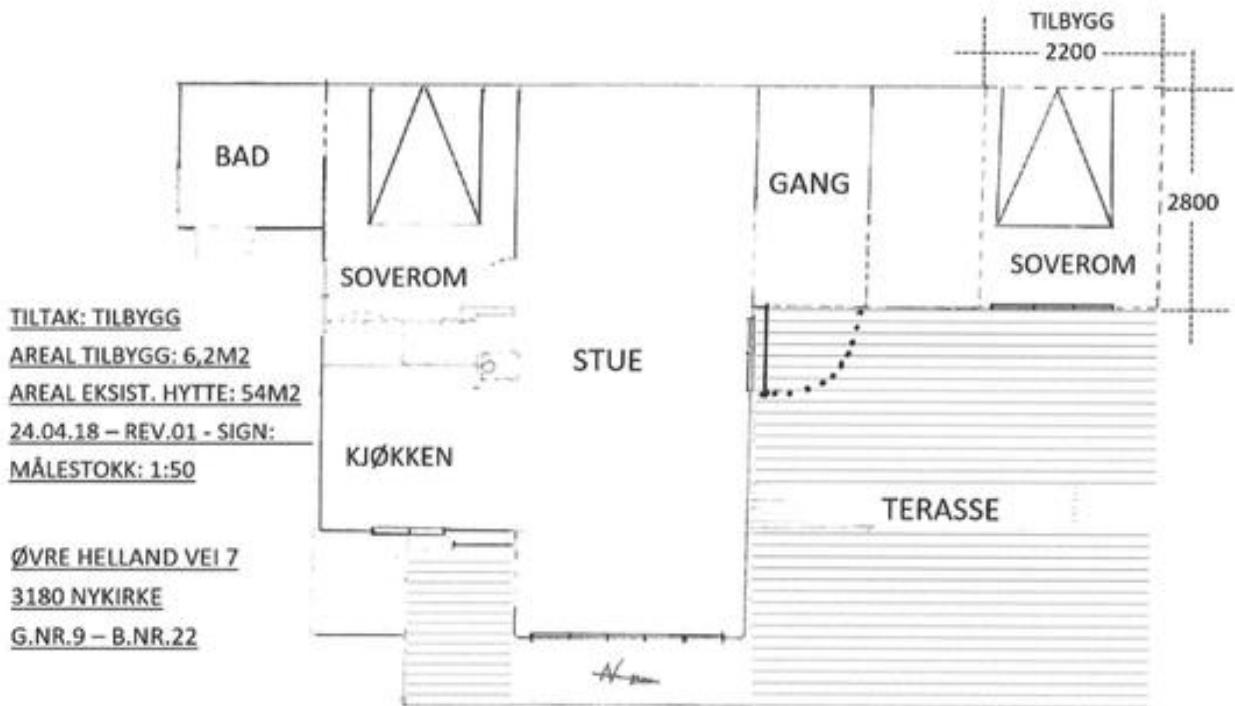


ØVRE HELLAND VEI 7
3180 NYKIRKE
G.NR.9 - B.NR.22
FASADE ØST

MÅLESTAV



//

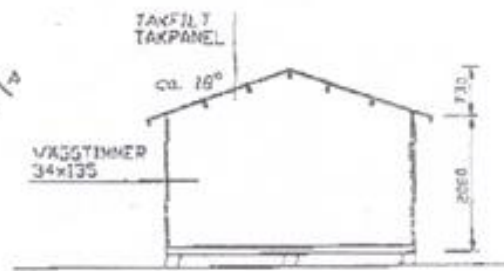


PLAN

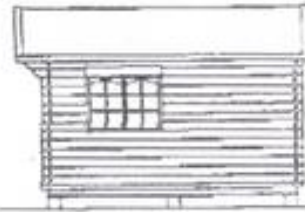


UTVINDHALL 15,2m²

SEKTION A - A



FASAD MOT GAVELN



FASAD MOT SIDAN



FASAD MOT GAVELN



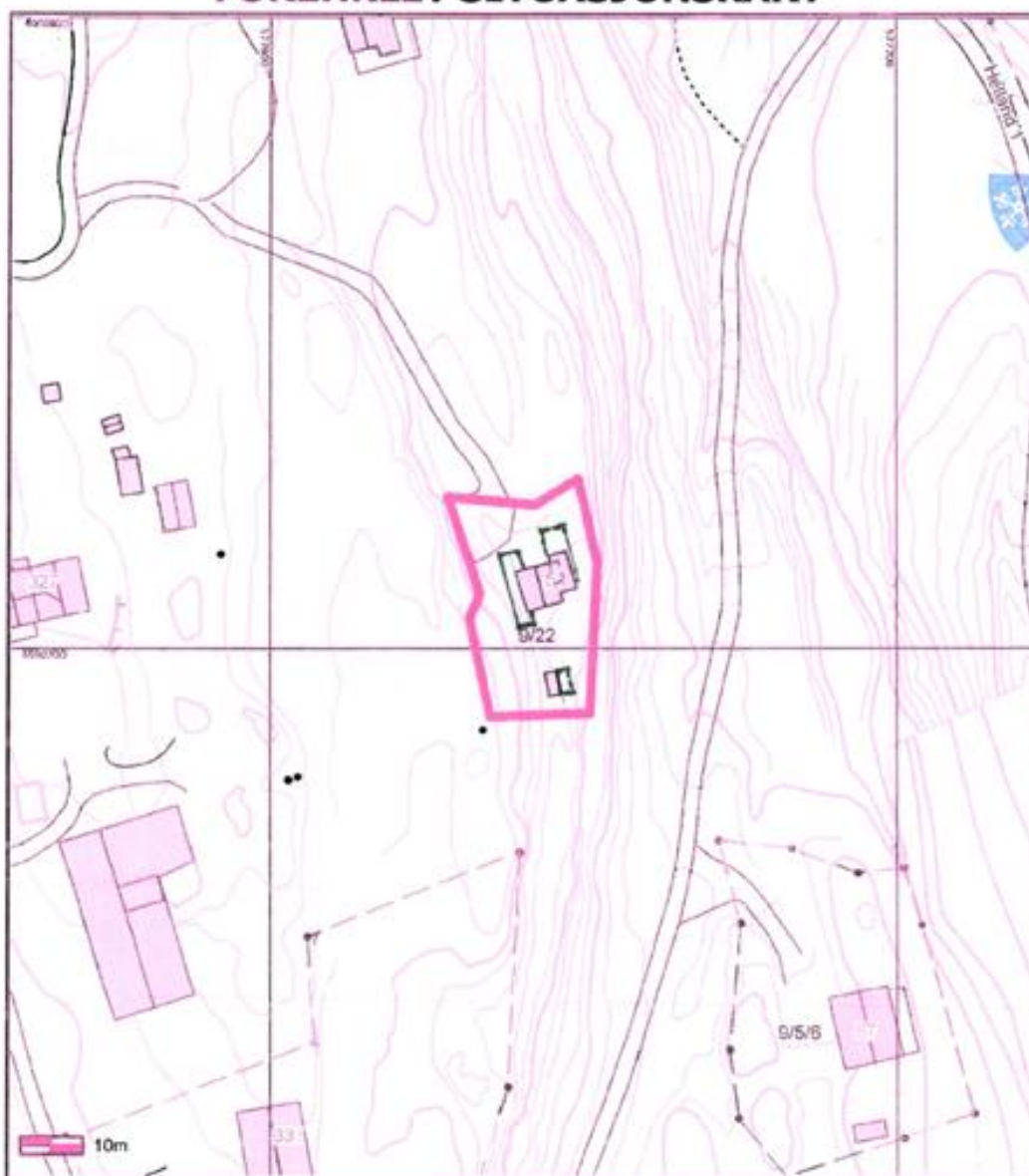
FASAD MOT SIDAN

ANNEKS G.m. 9. k.m. 22
 Helland 1-5. 3180 NYKIRKE
 (M = 1:100)



RE KOMMUNE
 DS 151108
 30.06.2008

FORENKLET SITUASJONSKART



RE KOMMUNE
 DS 151/08 KS
 03.06.2008
 Det skal
 være min.
 4 m fra
 tilbygg /
 terrasse
 til eiend-
 omsgrense.



©RE KOMMUNE

Adresse: HELLAND1 5

Dato: 13/5-2008

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 9/22/0/0

UTM32 Euref89



Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- - - Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- - - Overvannsledning
- - - Avløp felles
- Spillvann

- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

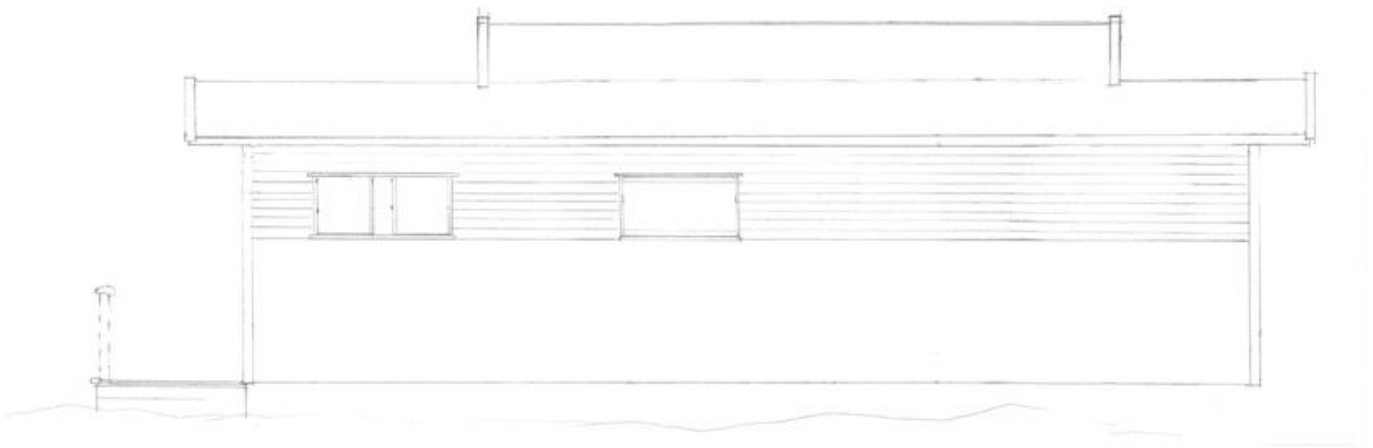
Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

RI KOMMUNE
DS 151/08 KE
03.06.2008



HYTTE NR. 1A. Gr. 9 B. 22.
HELLAND 1-5, 3180 NYKIRKE
FASADE SYD

RE KOMMUNE
DS 151/08 KE
03.06.2008



HYTTE NR. 1A G nr. 9. B. nr. 22.
HELLAND 1.5, 3180 NYKIRKE
FASADE VEST

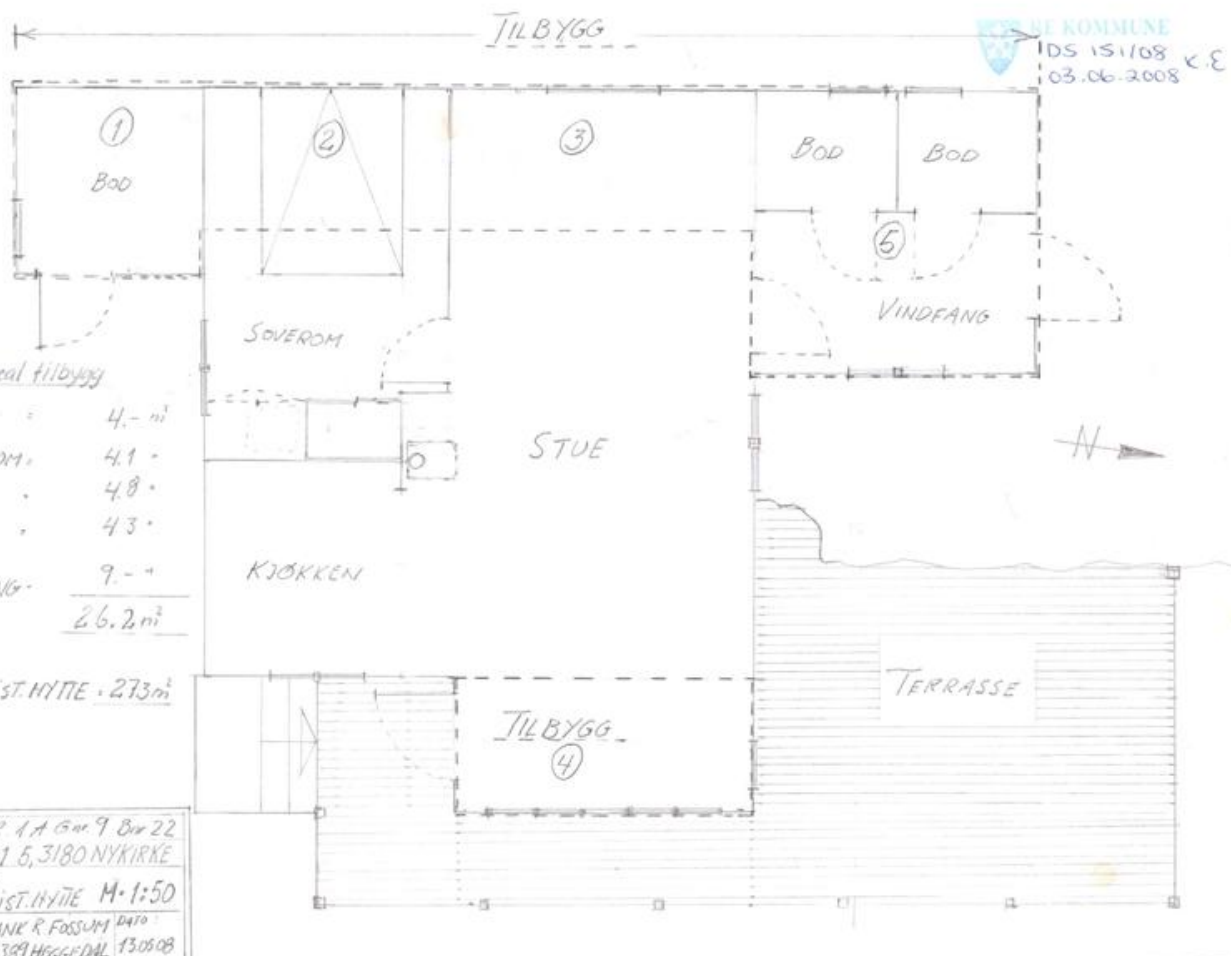


HYTTE NR 1A Gr. 22 B. nr 22
HELLAND 1 5, 318 NYKIRKE
FASADE ØST

RE KOMMUNE
DS 151/08 KE
03.06.2005



HYTTE NR. 1A Gnr 98 nr. 22
HELLAND 5, 318 NYKIRKE
FASADE NORD




Oversikt areal tilbygg

① BOD	4. - m ²
② SOVEROM	4.1 -
③ STUE	4.8 -
④ - - -	4.3 -
⑤ VINDFANG	9. -
	<u>26.2 m²</u>

AREAL EKST. NYTTE - 27.3 m²



HYTTE NR 1 A Gr. 9 Br. 22
HELLAND 5, 3180 NYKIRKE
SAR - SKISSE
TILBYGG EKST. NYTTE M. 1:50
EIER - LIV - FRANK R. FOSSUM DATO
FOSSUMVN 20, 1389 HEGGEDAL 13.05.08

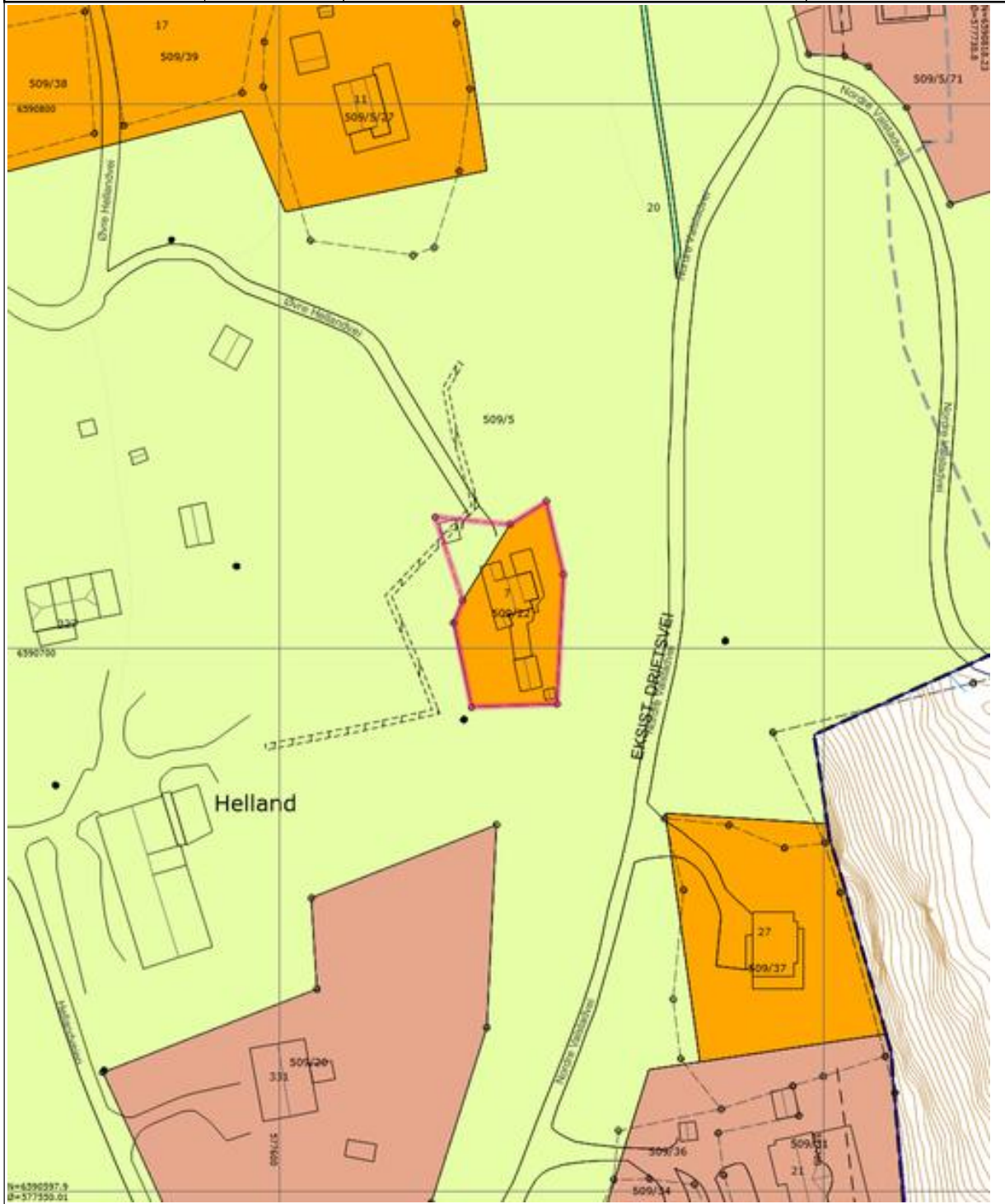
		<h1>Planstatus</h1>			
Holmestrand kommune					
MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	509	22	0	0	Øvre Hellandvei 7, 3180 NYKIRKE
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)
Fritidsbebyggelse - Nåværende					Kommuneplanens areal del for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)
GJELDENE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)				Reguleringsformål
Ja					Areal
3903 R50_0003	Helland (22.6.1995)				Fritidsbebyggelse
3903 R50_0003	Helland (22.6.1995)				Jord- og skogbruk
					553.62m ²
					102.52m 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	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 509	Bnr: 22	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Øvre Hellandvei 7 3180 NYKIRKE				
	Annenn info:	Helland				



Tegnforklaring

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



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. (reguleringsplanens 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 friluftaktiviteter og det skal utarbeides adferdsregler etter Friluftslovens § 15.

§7-3 Garnbakken har et særegt 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 begrenning av bygge- og anleggsvirksomhet.

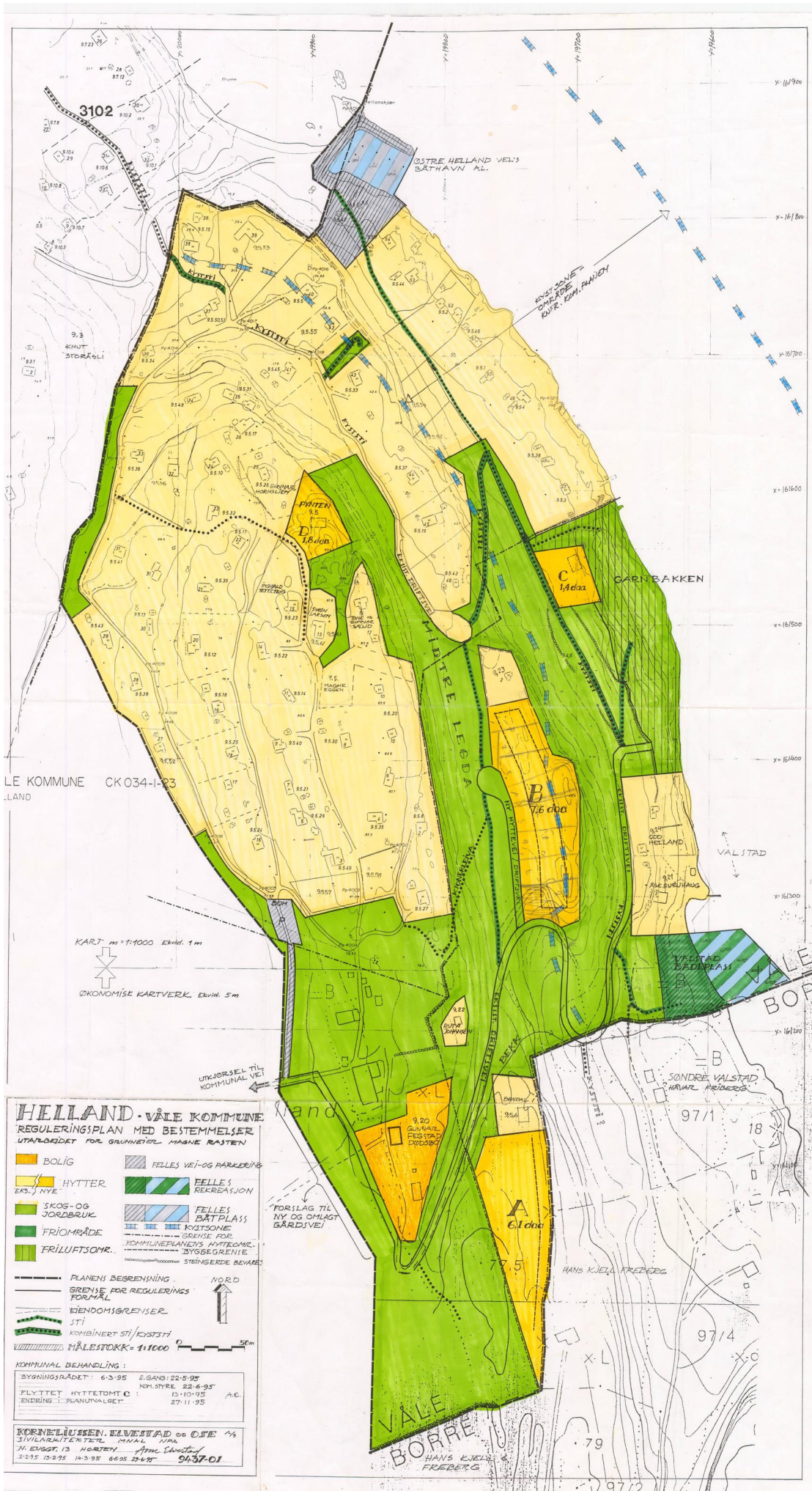
§ 8.3 Kulturminner

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



LE KOMMUNE CK 034-1-23
LAND

KART 1:11000 Ekv. 1m
ØKONOMISKE KARTVERK Ekv. 5m

HELLAND - VÅLE KOMMUNE
REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER
UTARBEIDET FOR GRUNNEIER MAGNE RASTEN

- BOLIG
- HYTTTER
EKS. NYE
- SKOG- OG
JORDBRUK
- FRIOMRÅDE
- FRILUFTSOMR.
- FELLES VEI- OG PARKERING
- FELLES REKREASJON
- FELLES BÅTPASS
- FELLES KYSTSONE

PLANENS BEGRENNING
GRENSE FOR REGULERING
FORMÅL
EIENDOMSGRENSER
STI
KOMBINERT STI/KYSTSTI
MÅLESTOKK: 1:1000

KOMMUNAL BEHANDLING:
BYGNINGSRÅDET: 6-3-95 2. GANG: 22-5-95
KOM. STYRE: 22-6-95
FLYTTET HYTTETOMT C: 12-10-95 A.C.
ENDRING I PLANUTVALGET: 27-11-95

KORREKTISERT PLANUTVALG OG DSE 1/3
SIVILARKITECTER HVALF VÅLE
H. EVGGT. 13 NORTEN
2325 12-95 14-3-95 66-95 24-95
91-57-01



Holmestrand
kommune

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

Tegnforklaring

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



Dato
28.04.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

MARTE HØGLUND
BUERÅSVEIEN 9 H0101
3132 HUSØYSUND

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Gnr 509 Bnr 22 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Øvre Hellandvei 7, 3180 NYKIRKE

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 76 508

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

**VIB**

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

28.04.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3903/509/22/0/0
Adresse: Øvre Hellandvei 7,
3180 NYKIRKE

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 14.09.17 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	14.09.17	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



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Marie Thorup Surlien
Direkte tlf: 40 62 85 64
Vår ref.: 17/2652
Deres ref.:

Vår dato: 26.09.2017

Knut Tarrald Tarraldsen
Tveitenveien 24 B
3186 HORTEN

ØVRE HELLANDVEI 7 - 0009/0022 - RE KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 14.09.17 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:

Eier/representant for eier: Knut Tarrald Tarraldsen
For VIB: Marie T. Surlien

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med vennlig hilsen

Marie Thorup Surlien
Feiersvenn

Mona Larsen
Feiermester

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

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

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

Tønsberg brannstasjon Ollebukta 6, Tønsberg
Nøtterøy brannstasjon Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstad brannstasjon Nykirke



Re kommune

983 885 497

Klage

TINGLYST

DAGBOKNR:

28 FEB 2008

AVTALE

 MELLOM LIV OG FRANK R FOSSUM SOM EIERE AV GNR 9, BNR 22 I RE KOMMUNE
 OG MAGNE RASTEN SOM EIER AV GNR 9, BNR 5 I RE KOMMUNE.


STATENS KARTVERK

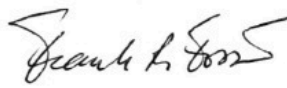
1. Mellom Liv og Frank R Fossum som eiere av gnr 9, bnr 22 i Re kommune og Magne Rasten som eier av gnr 9, bnr 5 i Re kommune er det inngått avtale om at gnr 9, bnr 22 for fremtiden skal få endret/ny veirett til erstatning for eksisterende veirett og atkomst som i dag går dels over gnr 9, bnr 5 i Re og dels over gnr 9, bnr 20 i Re kommune.
2. Eksisterende veirett og adkomst fremgår av erklæring om veirett tinglyst 20.03.1991 ved Horten sorenskriverembete som dagboknr 1344, og erklæring om heftelser på gnr 9, bnr 20 i Våle kommune, tinglyst 26.09.1991 ved Horten sorenskriverembete som dagboknr 4492. Disse rettighetene skal avlyses, jfr. avtalens pkt. 15.
3. Som ny veirett er avtalt at gnr 9, bnr 22 skal ha veirett over eksisterende gårdsvei og vei til hyttefelt på nordsiden av dagens gårdsvei. Det skal anlegges ny hyttevei i utmarken til gnr 9, bnr 5 i en lengde av ca 75 meter frem til gnr 9, bnr 22. Den nye veien skal anlegges som typisk hyttevei, med grus i hjulsporene og gress i midten, ca 2 meter total bredde, samt at det på hver side av veitraseen skal være 1 meter fri for trær/vegetasjon som kan være til sjenanse for trafikkerende motorvogn.
4. Den nye hytteveien anlegges etter tillatelse gitt av Re kommune i klagesak den 25.01.2007 i Hovedutvalg for drift, eiendom og næring, sak nr DEN-008/07. Eierne av gnr 9, bnr 22 er ansvarlige tiltakshavere for den praktiske gjennomføring av nyanlegget, herunder å følge kommunens pålegg. Den nye veien er å anse som "sommervei". Den nye veitraseen fremgår av kartutsnitt som er vedlagt denne avtalen. Veitraseen er ikke nøyaktig innmålt på vedlagt kartutsnitt og den nøyaktige veitrase blir å anse av eieren av gnr 9, bnr 5. Kostnadene til opparbeidelse/anleggelse av den nye veitraseen bæres av eierne av gnr 9, bnr 22, men dersom det i fremtiden gis bruksrett til nye brukere av veien, skal eierne av gnr 9, bnr 22 ha krav på en forholdsmessig refusjon av kostnadene ved nyanlegget.
5. De trær som står i veitraseen skal fjernes av eierne av gnr 9, bnr 22. Trærne skal kappes i lengder a 30 cm og leveres vederlagsfritt til eieren av gnr 9, bnr 5 på anvist sted. Kvist plasseres på gnr 9, bnr 5 etter anvisning av eier. Som kvist defineres diameter under 15 cm målt utenpå bark.
6. Den nye veien blir å anse som eiendom tilhørende gnr 9, bnr 5 og med vederlagsfri bruksrett for denne eiendommen. Løpende vedlikehold bekostes av eierne av gnr 9, bnr 22, men ved bruk av gnr 9, bnr 5 som eventuelt medfører unormal slitasje/skade, for eksempel ved bruk av hogstmaskiner og tømmerbiler, skal eieren av gnr 9, bnr 5 sette veien i stand slik den var før den ekstraordinære slitasje/skade skjedde.
7. Eierne av gnr 9, bnr 5 kan foreta hel eller delvis omlegging av vei til gnr 9, bnr 22, forutsatt at dette skjer kostnadsfritt for eierne av gnr 9, bnr 22 og det ikke medfører vesentlig ulempe for eierne av gnr 9, bnr 22.
8. For bruk av øvrig vei fra offentlig vei og frem til den nye veitraseen skal betales et årlig, forholdsmessig bidrag til eieren av gnr 9, bnr 5 eller til vei-/hytte-/velforening som måtte stå ansvarlig for vedlikehold/vedlikeholdskostnadene. Eierne av gnr 9, bnr 22 skal i tillegg betale et vederlag på kr 3.000,- skriverretusen 00/100 til Helland vannverk A/L som "tilknytningsavgift" for opparbeidet felles parkeringsplass og oppstillingsplass for søppelcontainere, jfr. pkt. 15.
9. Selv om eierne av gnr 9, bnr 22 ved denne avtale sikres ny veirett frem til egen tomt, vil de ha små muligheter for parkering på egen tomt. Eierne av gnr 9, bnr 5 forplikter seg ved undertegning av denne avtale til innen 30 dager å søke kommunen om tillatelse til å fradele et areal på ca 100 m² for salg som tilleggsareal til gnr 9, bnr 22. Tilleggsarealet vil bli liggende på nordsiden av gnr 9, bnr 22.

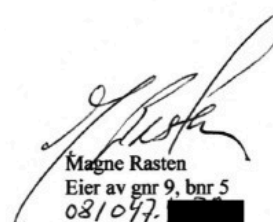

 Doknr: 175099 Tinglyst: 28.02.2008
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

10. Ved eventuell fradelingstillatelse fra kommunens side skal det nye arealet oppmåles og sammenføres med gnr 9, bnr 22. Det skal hvile følgende, stedsevarige heftelser på tilleggsarealet:
 - a. Det går i dag en sti over arealet som ikke skal sperres.
 - b. Tilleggsarealet tillates ikke bebyggt.
 - c. På tilleggsarealet tillates ikke trær, planter, vegetasjon, master, antenner, flaggstenger eller lignende høyere enn 4-fire-meter regnet fra tilleggsarealets laveste punkt. Ved eventuell oppfylling av arealet skal maksimumshøyden reduseres tilsvarende.
11. Heftelsene nevnt under pkt. 10 ovenfor kan kun slettes med samtykke fra eieren av gnr 9, bnr 5.
12. Tilleggsarealet selges "som forevist", herunder uten ansvar for grunnens beskaffenhet/innhold av noe slag. Påstående trær tilfaller kjøperen, som straks eventuelt samtykke om fradeling foreligger fra kommunen skal sørge for nødvendige tiltak for å overholde bestemmelsen om høyde nevnt i pkt. 10c ovenfor.
13. Det antas at pris for hyttetomter i aktuelt område vil være ca kr 700,- til kr 800,- pr kvadratmeter. På grunn av heftelsene til tilleggsarealet nevnt ovenfor under pkt. 10 settes kjøpesum for tilleggsarealet til kr 400,- pr kvadratmeter. Oppgjør skal foretas til eieren av gnr 9, bnr 5 innen 14-fjorten dager etter utstedt målebrev/kart som viser tilleggsarealets nøyaktige størrelse.
14. Kostnadene til avholdelse av kartforretning for tilleggsarealet blir å betale av eierne av gnr 9, bnr 22.
15. Innen 14-fjorten dager etter at tillatelse fra kommunen foreligger til å fradele tilleggsarealet, jfr. pkt. 9 ovenfor, forplikter eierne av gnr 9, bnr 22 seg til å innfri følgende:
 - a) Innbetale kr 100.000,-skriveretthundretusen 00/100 til eieren av gnr 9, bnr 5 som godtgjørelse for denne stedsevarige veirett.
 - b) Innbetale kr 3.000,-skrivertretusen 00/100 til Helland Vannverk A/L, jfr. pkt. 8 ovenfor.
 - c) Slette eksisterende avtaler om veirett, jfr. pkt. 2 ovenfor.
16. Avtalen undertegnes i 2-to eksemplarer med ett eksemplar til hver av partene. Avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen gnr 9, bnr 5 i Re kommune. Utgiftene til tinglysing betales av eierne til gnr 9, bnr 22 mens partene for øvrig dekker hver sine omkostninger i forbindelse med avtaleinngåelsen.
17. Eierne av gnr 9, bnr 22 gis rett til å starte veianlegget ved undertegning av denne avtale, men dersom Re kommune ikke gir sitt samtykke til å fradele omsøkt areal på ca 100m², jfr. pkt. 9 ovenfor, eller tillatelse ikke foreligger innen 12-tolv mndr. fra dato, har hver av partene rett til å heve avtalen. Underretning om dette skjer i rekommandert brev. Det skal ikke foretas noe etteroppgjør mellom partene selv om avtalen heves.

Helland, 18. juli 2007

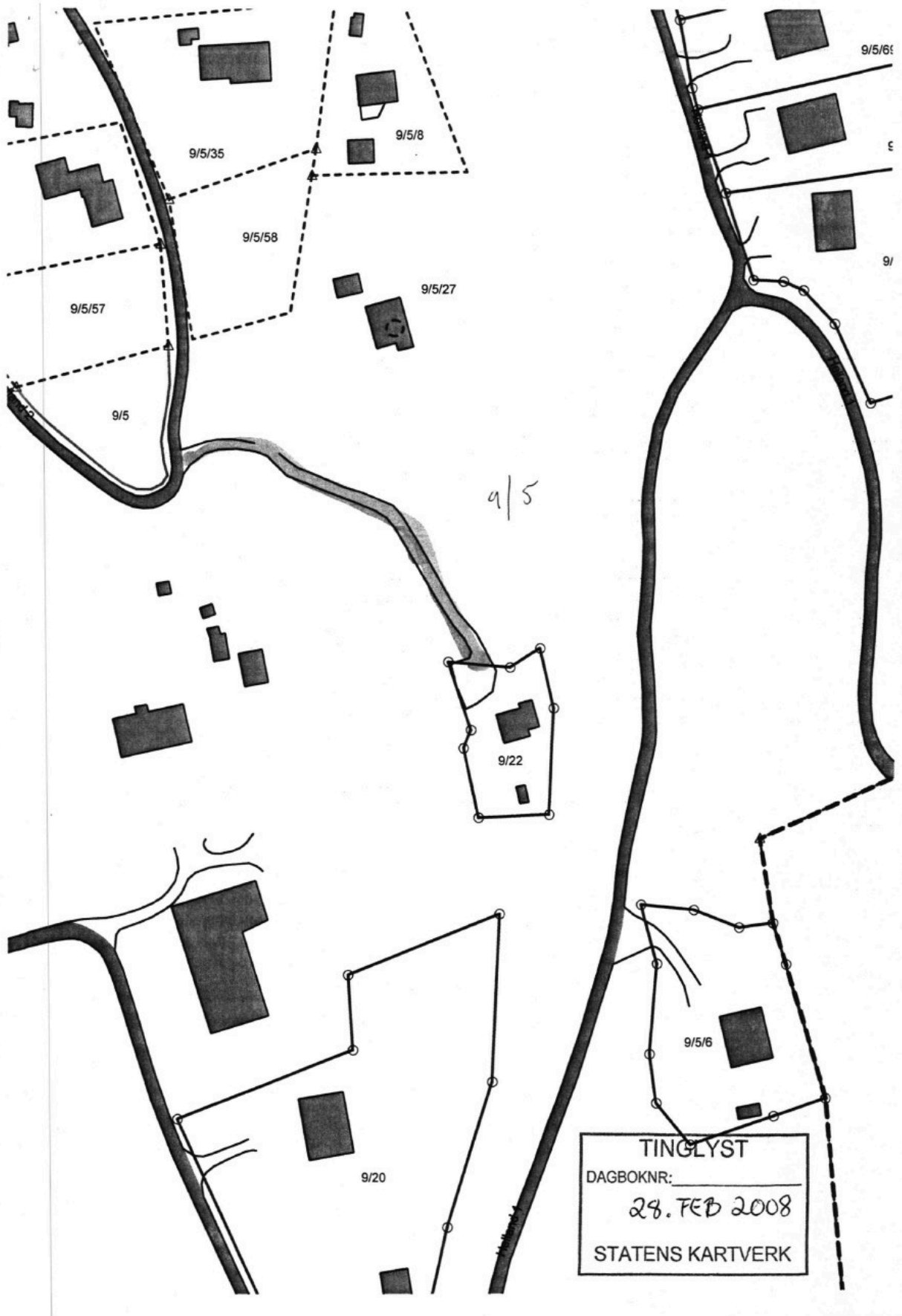

 Liv Fossum
 Eier av gnr 9, bnr 22
 07/24/ [redacted]


 Frank R Fossum
 Eier av gnr 9, bnr 22
 200842 [redacted]


 Magne Rasten
 Eier av gnr 9, bnr 5
 031047 [redacted]

VEIRETTEN I HENHOLD TIL DENNE AVTALEN KAN
 IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA RE KOMMUNE
 HELLAND, 22.10.2007.







Holmestrand kommune

Adresse Postboks 312, 3081

Telefon

Utskriftsdato: 28.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Holmestrand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 509 **Bruksnr.:** 22

Adresse: Øvre Hellandvei 7, 3180 NYKIRKE

Referanse: 25-0078/26

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

På denne eiendommen er det pr dd ingen restanser. Kom. eiendomsgebyr er betalt til og med april. Det er fakturert avgifter for mai. Faktura har forfall 20.05.2026 og er pr dd ikke betalt. Kopi av faktur ligger vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

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

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



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvre Hellandvei 7 3180 NYKIRKE
Matrikkel: Gnr 509, bnr 22 (ideell andel 1/1) i Holmestrand kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



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!



(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