

Gurannveien 40



Velkommen til

Gurannveien 40



Salgsoppgaven produsert 8. november 2025

Tilbaketrukket i Holmestrand

Enebolig m/behov for totalrenovering | stor tomt på ca 2,8 mål i landlige omgivelser | stor garasje/verksted | grillstue

Prisantydning	1 750 000,-
Omkostninger	45 130,-
Totalpris	1 795 130,-
BRA-i	178 kvm
Totalt BRA	263 kvm
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1961
Ansvarlig megler	Jørgen Nyhus
Telefon	970 17 151
E-post	j.nyhus@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Eiendommen består av en enebolig m/alt på bofunksjoner ett-plan, i tillegg til boder i kjeller, garasje/verksted, og en koselig grillstue. Boligen har behov for totalrenovering.

- Eiendommen ligger i et landlig og fredelig område m/flotte omgivelser og god avstand til naboer. Her bor du stille og tilbaketrukket, omgitt av natur og grønne omgivelser, men samtidig bare omtrent ti min. m/bil fra Holmestrand sentrum. Beliggenheten kombinerer det beste fra to verdener, landlig ro og nærhet til byens servicetilbud.

- Tomten er på 2,8 mål og byr på et variert og behagelig friluftsliv på egen eiendom. Den store hagen gir rikelig m/plass til både lek, dyrking og sosiale aktiviteter, og egner seg godt for deg som ønsker luft og frihet rundt boligen. Eiendommen ligger usjenert, godt skjermet fra naboer

Arealer og innhold

BRA-i:	178 kvm
BRA-e:	85 kvm
Totalt BRA:	263 kvm
TBA:	26 kvm

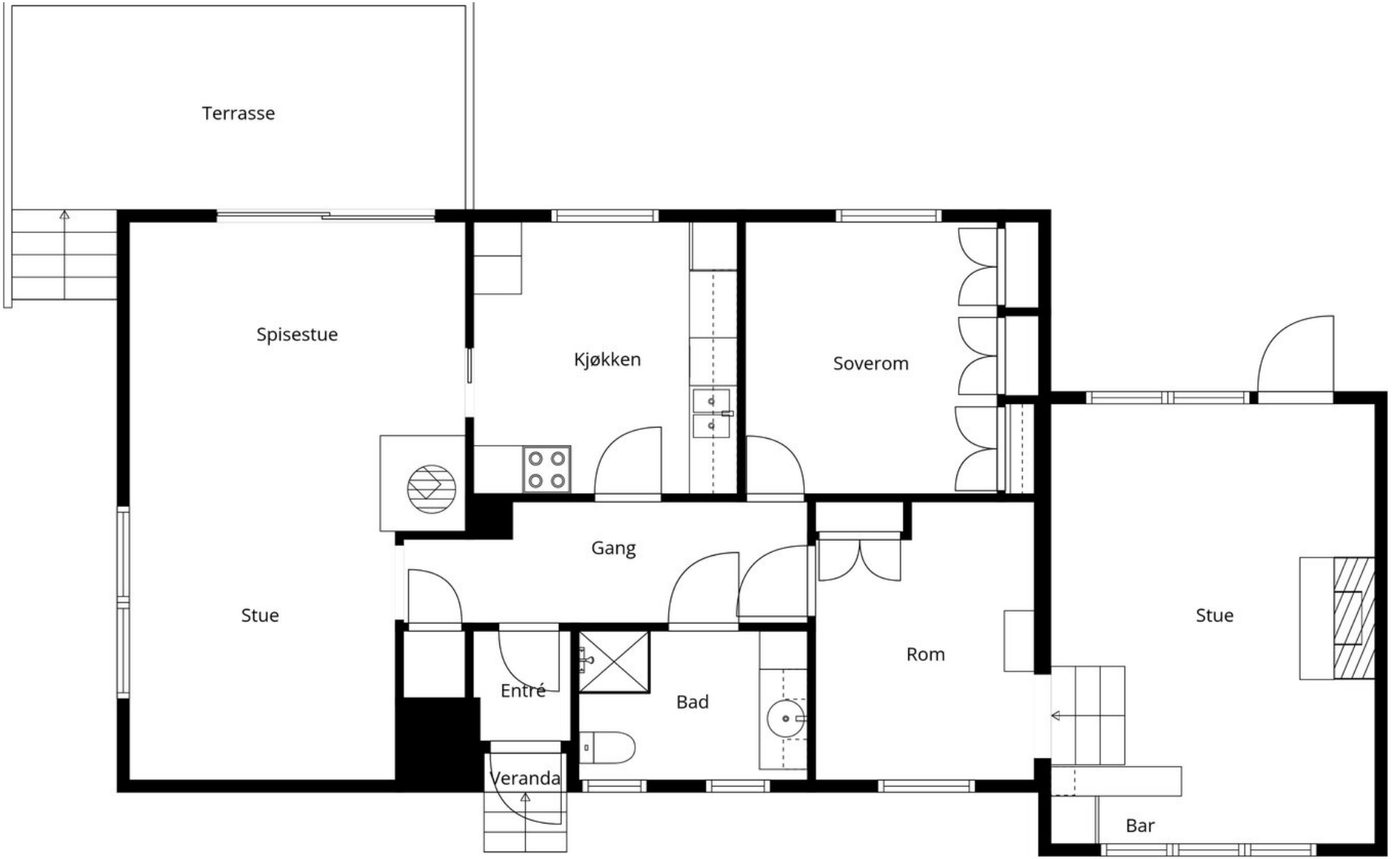
Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 74 kvm. Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod m/trapp
Total BRA: 74 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, gang (gammelt soverom /mellomgang til peisstue), bad, peisstue
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 26 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Annet
Total BRA: 8 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 77 kvm. Garasje / Verksted
Total BRA: 77 kvm.



FOTOGRAF MAGIK

Forklaring av bilde/rommet

















































Informasjon

Gurannveien 40

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0138/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gurannveien 40, 3089 HOLMESTRAND
Gnr 35, bnr 6 (ideell andel 1/1) i Holmestrand kommune

Selger
William Solberg

Kjøpesum og omkostninger
1 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
43 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
45 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
64 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 795 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 814 330,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 178 kvm
BRA-e: 85 kvm
Totalt BRA: 263 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 74 kvm. Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod m/trapp
Total BRA: 74 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 104 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, gang (gammelt soverom /mellomgang til peisstue), bad, peisstue
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 26 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Annet
Total BRA: 8 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 77 kvm. Garasje / Verksted
Total BRA: 77 kvm.

Innhold

Praktisk innredet enebolig med en funksjonell og fleksibel planløsning og en rominndelingen som følger:

Indre rom

1. etasje:
Entré
Stue med utgang til terrasse
Tv stue med utgang til hage (alternativt soverom)
Separat kjøkken
Soverom med garderoberekke
Baderom med dusj, wc. Separat vaskerom
Kontor (alternativt soverom med gjennomgang)

Kjeller:
Bod 1 med trapp
Bod 2
Bod 3
Bod 4
Bod 5

Utvendige rom:
Frittliggende garasje / verksted med areal på 77 m2.
Generelt bærer bygningen preg av alder, slitasje og manglende vedlikehold. Det må påregnes rehabilitering av bygget.

Grillhytte av "laftebord"av tre og et areal på 8 m2.

Standard

Boligen har en tradisjonell planløsning med alle bofunksjoner på ett-plan, entré, stue, kjøkken, bad og soverom, samt diverse boder i kjeller. Det er behov for omfattende oppussing og modernisering av samtlige rom, herunder overflater, kjøkken, bad og tekniske installasjoner.

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt, og kjøper må påregne betydelige kostnader til rehabilitering og oppgradering for å bringe eiendommen opp til dagens standard. Eiendommen har et godt potensial for den som ønsker å skape sitt eget hjem fra grunnen av, og mulighet for å tilpasse planløsning og standard etter egne ønsker og behov.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen

særlig grundig, helst i bistand med en fagkyndig.

Parkering

Parkeringsmuligheter på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig

Arealverdi AS

Byggemåte

Enebolig fra ukjent årstall. Bygget består av kjeller, 1. etasje og loft. Det er betongdekker mellom kjeller og 1. etasje. Boligen er oppført på murer av betongstein fundamentert på løsmasser. Kjellergulv er støpt. Yttervegger har bærekonstruksjon av tradisjonelt bindingsverk med stående utvendig kledning. Vinduer er av eldre / ukjent dato. Taket har saltaksform med sperrekonstruksjon, utvendig tekket med betongtakstein og stålplatetak. Beslag, renner og nedløp av stål. Det er tilkomst til of via loftsluke i gang.

Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue i 1 etg. til vestvendt terrasse med impregnert terrassedekke, etablert på søylefundament. Eneboligen har en tilhørende grillhytte i hagen.

Bygget er oppført iht. gammel byggeskikk og tidligere byggeforskrifter. Boligens standard vil derfor avvike fra dagens krav til isolasjon, tettesjikt, rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Boligen bærer preg av alder, slitasje og manglende vedlikehold. Det er behov for rehabilitering. Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Innvendig har boligen følgende rominndeling;
1. Etg:
Stue - 26,6m²
Stue m/peis - 22,9m²
Kjøkken - 11,5m²
Soverom - 12,9m²
Soverom/gang - 9,3m²
Gang - 7,8m²
Bad - 5m²
Trapperom - 1,5m²
Vindfang - 1,7m²

Kjeller:
Bod - 13,8m²
Bod - 10,1m²
Bod - 11,1m²
Bod - 12,9m²
Bod - 9,1m²
Bod m/trapp - 12,1m²

Utvendig:
Taktekkingen er av betongtakstein og stålplatetak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltaksform. Det er adkomst til loft via loftsluke i gang i 1 etg. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Terrasse fundamentert på støpte fundament. Det er støpt trapp forran inngangsdør.

Innvendig:
Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt 9mm høydeforskjell gjennom rommet.

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.

Boligen har vedovner tilknyttet mursteinspipe i stue og kjeller. Boligen har peis tilknyttet elementpipe i peisstue.

Gulv mot grunn er av betong. Gulvet har plater, er av furu og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot terreng . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25,5.

Det er innvendig tretrapp mellom 1 etasje og kjeller. Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

Tomteforhold:
Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra ukjent årstall. Bygningen har grunnmur i betongstein. Tomten er relativt flat. Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Septiktanken er av ukjent type. Tilstand er ikke nærmere vurdert. Det er oljetank av ukjent type.
Det ble registrert en dagtank for parafin i entré/gang. Utvendig oljetank ble ikke funnet på befaringsdagen.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det ble registrert en trykktank i kjeller, som ikke virket på befaringsdagen.
- Det er avløpsrør av støpejern.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er installert varmepumpe. Varmepumpen er ikke teknisk kontrollert.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller. Tilstand på tanken er ikke nærmere undersøkt.
- Sikringsskap med skrusikringer.
- Det ble ikke registret røykvarslere eller brannslukningsutstyr i boligen.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen

med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

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

Følgende forhold har fått TG3 med større eller mer alvorlige avvik:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Oljetank
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende forhold har fått TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Pipe og ildsted - Peisstue
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
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.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Det er installert varmepumpe. Varmepumpen er ikke teknisk kontrollert.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

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

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kjennskap til strømforbruk på eiendommen. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 4 200,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjon
- Branntilsyn, feiing

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Se info under "vei, vann og avløp" samt "andre utgifter" for mer info om disse forholdene og kostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

-XXX

- Slamtømming kr 2 223,- (hver 24. mnd.)
- Tilsyn slamanlegg kr 663,- (gebyr 2025)

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

Eiendomsskatt

Kr 2 919,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til

Holmestrand kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 704 959,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 2 819 835,- pr. 2025
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 782 kvm (Eiertomt)
Tomten er romslig og byr på et variert og behagelig friluftsliv på egen eiendom. Den store hagen gir rikelig med plass til både lek, dyrking og sosiale aktiviteter, og egner seg godt for deg som ønsker luft og frihet rundt boligen. Eiendommen ligger usjenert til, godt skjermet fra naboer og omgitt av frodig skog som gir både le og en naturlig ramme rundt huset.

På baksiden ved husets vestside, er det flotte solforhold, hvor du kan nyte ettermiddags- og kveldssolen i fredelige omgivelser. Området er svært skjermet og rolig, perfekt for avslapping, måltider ute eller rolige stunder i hagen.

Den grønne omgivelsen skaper en lun og fredelig atmosfære, og tomten fremstår som et ideelt sted for deg som verdsetter privatliv, natur og muligheten til å forme uteområdet etter egne ønsker. Her får du virkelig følelsen av å bo midt i naturen, med ro, stillhet og solrike omgivelser.

Matrikkelbrev fra Holmestrand er vedlagt salgsoppgaven. Det foreligger en retting av matrikkelen, datert 23.10.2025. Rettingen omhandler denne eiendommen og naboeiendom med gbnr. 35/5. Eiendomsgrensene er noe unøyaktig så kjøper oppfordres til å utføre en ny oppmåling av tomten.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i 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

Eiendommen ligger i et landlig og fredelig område med flotte omgivelser og god avstand til naboer. Her bor du stille og tilbaketrukket, omgitt av natur og grønne omgivelser, men samtidig bare omtrent ti minutter med bil fra Holmestrand sentrum. Beliggenheten kombinerer det beste fra to verdener, landlig ro og nærhet til byens service- og fritidstilbud.

Holmestrand, ofte omtalt som «byen under fjellet», ligger idyllisk til ved Vestfoldkysten og byr på en unik blanding av småbysjarm, moderne servicetilbud og vakker natur. Byen har et levende sentrum med butikker, kaféer, restauranter og et variert kulturtilbud. Her finner du blant annet bibliotek, kulturskole, kino, kunstforening og flere lokale arrangementer gjennom året.

For den aktive byr Holmestrand og omegn på mange fritidsmuligheter. Området har et rikt idretts- og foreningsliv med klubber for fotball, håndball, friidrett, golf, seiling og turn. Det er også flotte muligheter for friluftsliv, med merkede turstier, sykkelruter, kyststien og kort vei til sjøen for bading, båtliv og fiske. Holmestrand småbåthavn er blant de største i regionen, og fjorden gir gode muligheter for både rekreasjon og vannsport.

Området har også et godt servicetilbud for både familier og voksne i alle aldre. Her finnes barnehager, skoler, legekontor, apotek og dagligvarebutikker i nærheten, samt et bredt utvalg av butikker og tjenester i sentrum. Holmestrand har i tillegg gode kollektivforbindelser, med tog- og bussforbindelser til både Drammen, Tønsberg og Oslo, noe som gjør stedet ideelt for pendlere som ønsker å bo landlig men samtidig ha enkel tilgang til byens tilbud.

Alt i alt er dette et område som passer perfekt for deg som ønsker et rolig og naturnært bosted, uten å gi avkall på nærhet til byliv, kultur og gode servicetilbud. Her får du muligheten til å leve et balansert liv, der natur, ro og aktivitet møtes på harmonisk vis.

Offentlig kommunikasjon

Det er kun 7 minutters biltur til Skoppum togstasjon. Herfra finner du hyppige togforbindelser både mot Oslo og Skien. Nærmeste bussholdeplass er Gullhaug, og tar deg direkte til Holmestrand sentrum.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Botne skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble i 1961 søkt om oppføring av boligbygg i en etasje med delvis kjeller og et netto boligareal på ca. 75 kvm. Vedtaket ble godkjent.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av boligens hovedplan, kjeller og fasade.

Det er avvik fra opprinnelige tegninger:
Bad og wc-rom er slått sammen til fordel for et større baderom.

Opprinnelig tilknyttet garasje som ble bygget på, trolig i 1982 (Da det foreligger tegninger) er omgjort til ekstra stue med inngang til hoveddel. Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent hos kommunen. Omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak, og kjøper overtar risiko for fortsatt bruk og om bruken lar seg eventuelt godkjenne hos kommunen.

Det er også et verksted på eiendommen og annen bygning uten ytterligere matrikkelinformasjon. Matrikkelrapporten viser at det er oppført to garasjeuthus - anneks til bolig med status "tatt i bruk".

Vei, vann og avløp

Vann:
Eiendommen har privat vanntilførsel via brønn som ligger på "hovedbølet" som denne eiendommen er utskilt fra, med gnr. 35, bnr. 1. Eiendommen har en tinglyst vannrett til brønnen samt rett til vedilkehold av brønnen og ledninger. Rettigheten ble tinglyst på eiendommen i 1962. Eiendommen selges som dødsbo via advokat, så det foreligger ikke informasjon om vannkvaliteten eller om det har vært utført

vannprøver av brønnvannet i senere tid. På generelt grunnlag oppfordres interessenter til å gjøre ytterligere undersøkelser rundt dette forholdet.

Avløp:
Eiendommen har avløpsløsning med slamavskiller som er i drift. Anleggets tømmefrekvens er hver 24. måned, og kostnad per tømming er kr 2 223,-. Neste tømming er juli 2027. Tilsynsgebyr for 2025 er kr 663,-.
Tilsynet opplyser at det ikke er kjent om det foreligger utslippstillatelse for anlegget. Utslipp etablert før 1986 behøver imidlertid ikke tillatelse. Basert på opplysningene tilsynet har tilgjengelig, vurderes det at anlegget ikke er i samsvar med dagens krav til utslipp. Det er derfor opplyst at eier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsningen.
For ytterligere informasjon vises det til vedlagt dokument fra Holmestrand kommune som ligger bak i salgsoppgaven.

Vei:
Eiendommen har adkomst via privat vei. Kostnader vedrørende vedlikehold og brøyting kan tilkomme.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 datert 03.03.2023 er eiendommen avsatt til adkomstvei - nåværende, LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende. Deler av eiendommen (485,41 kvm) ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare.

Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare:
Innenfor hensynssonen H310, fareområde ras/skredfare og aktsomhetsområde marin avsetning/marin leire, skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet for ethvert tiltak dokumenteres av geoteknisk fagkyndig, jf. Plan- og bygningslovens § 1-6. Dokumentasjonen skal retningslinjer og vurderingskriterier fra Norges vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet.

Fra kommuneplanen vedrørende LNF - spredt boligbebyggelse:
Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder utenfor 100-metersbeltet er vist med ringer
på kommuneplankartet (spredt boligbebyggelse i LNF). I tilknytning til boligen kan følgende tillates
uten dispensasjon fra arealformålet:
• Tilbygg og påbygg på bestående godkjent boligbebyggelse til maks. 300 m2 BRA.
• Riving og oppføring etter brann eller annen skade.
• Frittliggende bod, uthus, garasje og lignende mindre tiltak som ikke skal benyttes til beboelse.
• Arealoverføring som ikke fører til endret eller utvidet bruk av arealet i strid med LNF-formålet.

Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter.Tillatelse kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvernhensyn eller kulturminner, viktige naturmangfoldverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller kommer i konflikt med etablerte stier eller løyper.

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 35, bnr. 6 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3903/35/6:
21.06.1961 - Dokumentnr: 1666 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV DET OFFENTLIGES VILKÅR FOR STATSTILSKUDD I FORBINDELSE MED SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1962 - Dokumentnr: 3625 - Bestemmelse om gjerde
Meglers kommentar: Bestemmelse om vedlikehold av brønn og ledninger.

20.04.1979 - Dokumentnr: 1561 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Grensegagssak, der formålet var å avklare og fastsette eiendomsgrensene mellom flere eiendommer. Se vedlagt dokument for mer informasjon.

Eiendommens grunndata:
15.07.1959 - Dokumentnr: 1890 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3903 Gnr:35 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 66814 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0702 Gnr:35 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 864275 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0715 Gnr:35 Bnr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 334624 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3802 Gnr:35 Bnr:6

Eiendommens heftelser:
29.10.1962 - Dokumentnr: 3625 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3903 Gnr:35 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3903 Gnr:35 Bnr:4
RETTIGHETSHAVER OGSÅ BNR 1
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Rett til vann fra brønn på eiendommen med gbnr: 35/1

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 35, bnr. 1 i Holmestrand kommune («hovedbølet»).

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

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

XX

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Siste feiebesøk på eiendommen ble utført 23.08.2022. Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget sist, 20.11.2023. Det ble under siste tilsyn ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er allikevel ingen garanti fir at avvik ikke finnes.

Siden eiendommen ikke er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett i dag, tas det forbehold om at pålegg om tilkobling til offentlig nett kan tilkomme i fremtiden.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 400,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (alt av visninger er inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 700,-

Samlet skal selger betale kr. 105 440,- 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 9. november 2025

Ansvarlig megler

Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97017151

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).

Vedlegg

Gurannveien 40

Gurannveien 40

Skoler

Botne skole (1-7 kl.) 322 elever, 14 klasser	3 min 2.1 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 405 elever, 23 klasser	5 min 4 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.... 424 elever, 35 klasser	4 min 3.1 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	4 min 2.8 km
Re videregående skole 600 elever	17 min 16.7 km

Sport

Botne skole	3 min
Gullhaug Idrettspark	3 min
Sporty24 Holmestrand Express	4 min
Sporty24 Holmestrand	7 min

Offentlig transport

Gullhaug Linje 42, 46, 47	3 min 2.2 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	7 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

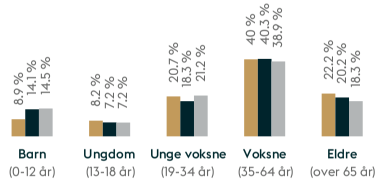
Barnehager

Gullhaug barnehage (1-5 år) 65 barn	3 min 2 km
Preg barnehager Fredly (1-5 år... 28 barn	3 min 2.1 km
Bmb barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 3.2 km

Dagligvare

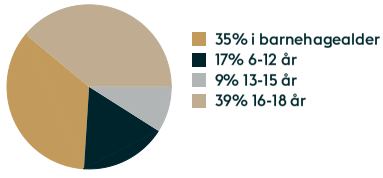
Coop Extra Gullhaug	3 min
Meny Holmestrand	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Korsgården	136	56
Kommune: Holmestrand	25 681	11 721
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



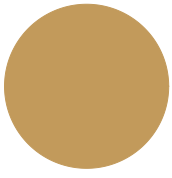
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Gullhaug	3 min
Meny Holmestrand	5 min

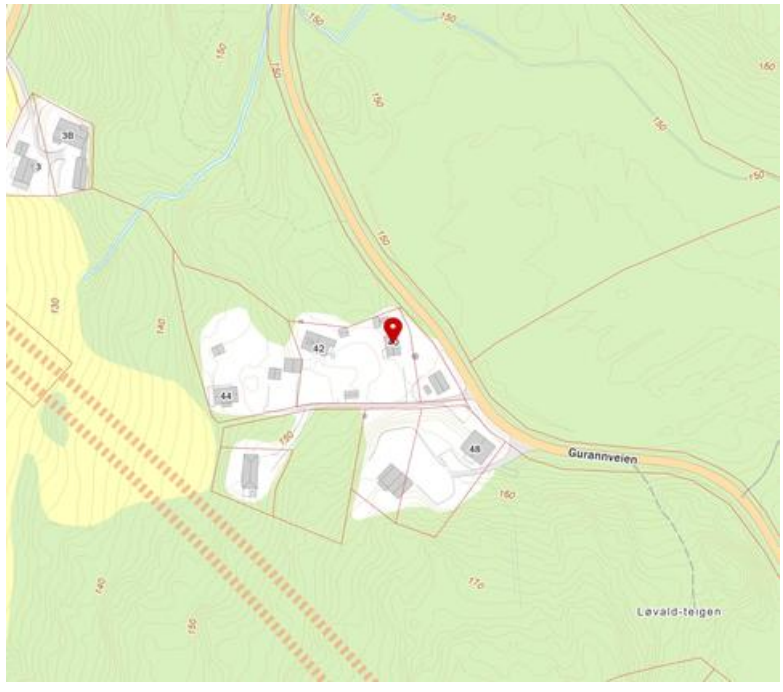
Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Boligmasse



100% enebolig



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Gurannveien 40 , 3089 HOLMESTRAND
HOLMESTRAND kommune
gnr. 35, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 05.11.2025 **Rapportdato:** 07.11.2025 **Oppdragsnr.:** 14593-1067 **Referansenummer:** BW6323

Autorisert foretak: Arealverdi AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Eldevik

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.

Rapportansvarlig

André Eldevik

andre@eldevikbygg.no
480 30 482

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Gurannveien 40 , 3089 HOLMESTRAND
Gnr 35 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig er oppført i 1961. Bygget består av kjeller, 1. etasje og kryploft. Det er betongdekke mellom kjeller og 1. etasje. Boligen er oppført på murer av betongstein fundamentert på løsmasser. Kjellergulv er støpt. Yttervegger har bærekonstruksjon av tradisjonelt bindingsverk med stående utvendig kledning. Vinduer er fra byggeår. Taket har saltaksform med sperrekonstruksjon, utvendig tekket med betongtakstein og stålplatetak. Beslag, renner og nedløp av stål. Det er tilkomst til loft via loftsluke i gang.

Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue i 1 etg. til vestvendt terrasse med impregnert terrasedekke, etablert på søylefundament.

Innvendig er det lagt parkett i gang og stue, laminat på soverom og teppe i peisestue. Veggene har trepanel og tapetserte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. På baderom i 1 etg. er det flislagte vegger og gulv med varmekabler.

I stue 1 etg. og i kjeller er det installert vedovner tilsluttet mursteins pipe. Peis er tilsluttet elementpipe. Kjøkken er av eldre dato med glatte fronter og laminat benkeplate.

Eneboligen har en tilhørende garasje/verkstedbygning på ca. 77m² samt en grillhytte i hagen på ca. 8m².

Bygget er oppført iht. gammel byggeskikk og tidligere byggeforskrifter. Boligens standard vil derfor avvike fra dagens krav til isolasjon, tettesjikt, rom, innemiljø, energigjønomisering, etc.
Boligen bærer preg av alder, slitasje og manglende vedlikehold. Det er behov for rehabilitering. Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Innvendig har boligen følgende rominndeling;

1. Etg:
Stue - 26,6m²
Stue m/peis - 22,9m²
Kjøkken - 11,5m²
Soverom - 12,9m²
Soverom/gang - 9,3m²
Gang - 7,8m²
Bad - 5m²
Trapperom - 1,5m²
Vindfang - 1,7m²

Kjeller:
Bod - 13,8m²
Bod - 10,1m²
Bod - 11,1m²
Bod - 12,9m²
Bod - 9,1m²
Bod m/trapp - 12,1m²

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein og stålplatetak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Veggene består av tradisjonelt bindingsverk fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltaksform. Det er adkomst til loft via loftsluke i gang i 1 etg.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre, fra byggeår.
Terrasse fundamentert på støpte fundament.
Det er støpt trapp forran inngangsdør.

Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg. er av betong. Det ble målt 9mm høydeforskjell gjennom stuen.

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.

Boligen har vedovner tilknyttet mursteinspipe i stue og kjeller.
Boligen har peis tilknyttet elementpipe i peisstue.

Gulv mot grunn er av betong.
Gulvet har plater, er av furu og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot terreng . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25,5.

Det er innvendig tretrapp mellom 1 etasje og kjeller.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

VÅTROM Gå til side

Bad:

På baderom er det flislagte vegger og gulv med varmekabler.
Tilstand på varmekabel er ikke kontrollert.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom entré og baderom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 27,1.

Gurannveien 40 , 3089 HOLMESTRAND
Gnr 35 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og benkebeslag. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det ble ikke registrert noen avtrekksvifte/ventilator på kjøkken.

Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det ble registrert en trykktank i kjeller, som ikke virket på befaringsdagen.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.

Varmepumpen er ikke teknisk kontrollert.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.
Tilstand på tanken er ikke nærmere undersøkt.

Sikringsskap med skru sikringer.
Det ble ikke registret røykvarslere eller brannslukningsutstyr i boligen.

Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Tomten er relativt flat.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1961. Det er slamavskiller (septiktank)med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1961. Det er privat brønn. Oljetank er av ukjent type. Det er uvisst om denne er fjernet/sanert.

Det ble registrert en dagtank for parafin i entré/gang. Utvendig oljetank ble ikke funnet på befaringsdagen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er gjort div. endringer på planløsningen. Baderom er utvidet slik at wc i gang/entré er tillagt badet. Integrert garasje er innredet til peisestue. Soverom fungerer som en mellomgang til peisstue.

Grillhytte

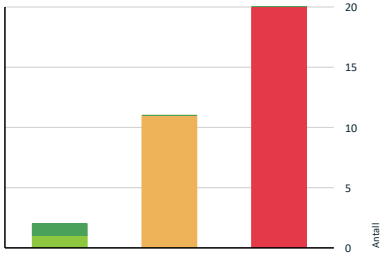
• Det foreligger ikke tegninger

Garasje / Verksted

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er gjort en endring på dør og vindusplassering.

Sammendrag av boligens tilstand

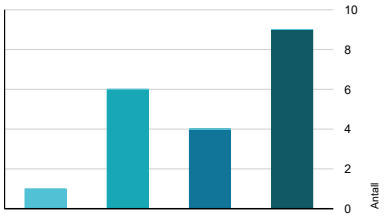
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Gurannveien 40 , 3089 HOLMESTRAND
Gnr 35 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted - Peisstue	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeår er basert på byggemeldingstegning.

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og stålplatetak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det ble påvist mosegrodd takstein. Over peisstue ble det registrert manglende undertak.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Tiltak:

Det må påregnes etablering av undertak på deler av tak hvor det mangler papp/undertak.

Mose på taktekkingen holder på fuktigheten, kan bidra til frostsprengning og bidra til at vann kan trenger inn i skjøter og overlappinger, mellom steinene. Dette øker belastningen på undertaket og kan bidra til ytterligere fuktinntrengning og skade på takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp av stål.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det ble registret mose og mye sand/jord i takrenner.
I overgang mellom tak over peisstue og tilstøtende yttervegg ble det påvist mangelfull utførelse av oppkant på takpapp og beslagsløsning.

Det mangler luftehatt for kloakk.

Konsekvens/tiltak
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Tiltak:

Det må påregnes rensing av takrenner.
Basert på tilstand bør det påregnes utskiftning av renner, nedløp og beslag.

Mangelfull utførelse av oppkant/beslagsløsninger kan føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner som over tid kan utvikle seg til sopp og råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Gurannveien 40 , 3089 HOLMESTRAND
Gnr 35 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det ble påvist spredte råteskader i utvendig kledning og vindskier.
Enkelte vindskier har falt av.
Det er ikke tilfredsstillende avstand mellom kledning og terreng/plattinger.

I murverk ble det registrert avflasset puss og maling. Teglsteinsfasade mangler fuktsperre og dreneringsåpning i nedkant av mur.

Ved innvendig kjellernedgang ble det observert fuktighet i yttervegg ved overgang mot grunnmur som følge av utettheter i overgang mot mur / utvendig trappekonstruksjon og kapilærsug fra murverk.

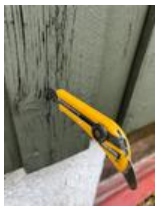
Bygget er oppført etter gammel byggeskikk og er følgelig svært dårlig isolert jfr. dagens standard til isolering og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av konstruksjon. Basert på tilstand bør det påregnes utskiftning av klimaskall/kledning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltaksform. Det er adkomst til loft via loftsluke i gang i 1 etg.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er avvik:

Det ble registrert lekkasje i tak, fuktskjolder, soppdannelse og råteskader i taktro, gulv og knevegger på loft samt tegn til lekkasje rundt pipestokk og utlufting for kloakk.

På deler av loftet er det registrert begrenset lufting mellom undertak og isolasjon ved gesims.
Loftsluke er uisolert.

Det ble registrert noe skjevhet i takkonstruksjonen samt i utvendig gesims/takutstikk.

Konsekvens/tiltak
- De påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Lufting/ventilering av skrå takflater fra utvendig gesims til kaldt loft bør forbedres. Begrenset ventilering av takflater kan føre til kondens og ytterligere råteskader.

Det bør påregnes utskiftning av loftsluke.

Det må påregnes ytterligere undersøkelser vedr. påviste råteskader og skjevheter. Tiltak må påregnes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er påvist råte i samtlige vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må påregnes utskiftning av vinduer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse fundamentert på støpte fundament.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper i trapp opp til terrasse.
Det ble påvist betydelige råte, svikt og skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftning av terrasse.

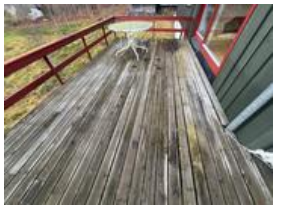
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Gurannveien 40 , 3089 HOLMESTRAND
Gnr 35 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Det er støpt trapp forran inngangsdør

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det ble påvist manglende rekkverk på trapp

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør påregnes etablering av rekkverk.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er påvist sprekker og fuktskjolder/råteskader i malte himlingsplater og vegger. Parkett og laminat er fuktskadet.
Fuktskjolder og råteskader skyldes lekkasje fra tak samt utettheter rundt vinduer og tilslutningsdetaljer.

Generelt bærer overflatene preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg. er av betong.
Det ble målt 9mm høydeforskjell gjennom rommet i stuen.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det ble påvist manglende isolasjon i etasjeskiller mot kjeller.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør påregnes isolering av etasjeskiller i forhold til dagens standard / krav til varmeisolering mot kald kjeller.

TG 2 Gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det ble målt 29mm høydeforskjell gjennom rommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU`s kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med "usikker" forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har vedovner tilknyttet mursteinspipe i stue og kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Det er avvik:

Det ble registrert enkelte sprekker og bekdannelse på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pipen bør undersøkes nærmere av fagperson / feier.





TG 2 Pipe og ildsted - Peisstue

Boligen har peis tilknyttet elementpipe i peisstue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble påvist manglende overflatebehandling / pipehatt på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende puss / pipehatt kan lede vann inn i pipe konstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner. Det bør påregnes tiltak for å lukke avviket. Tilstand på pipen bør undersøkes nærmere av fagperson / feier.





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gurannveien 40 , 3089 HOLMESTRAND
Gnr 35 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Tilstandsrapport

Gulvet har plater, er av furu og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot terreng . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25,5.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utluftning.
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 3 Innvendige trapper

Det er innvendig tretrapp mellom 1 etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappe løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør påregnes utbedring av trapp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom entré og baderom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 27,1.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Det er avvik:
Det ble registrert soppdannelse på stender i vegg.
Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Andre tiltak:
Det bør påregnes ytterligere undersøkelser og tiltak for å lukke avviket. Soppdannelse på stolpe i vegg indikerer fuktighet / råte i konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og benkebeslag. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Utstyret er ikke teknisk kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
• Det er avvik:
Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:
Lekkasje i vann- og avløpsrør kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.
Røropplegget bør undersøkes nærmere og utbedres av fagperson.

Det bør påregnes oppgradering av kjøkkenet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det ble ikke registrert noen avtrekksvifte på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
• Det er registrert avvik med avtrekk.
Konsekvens/tiltak
• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Gurannveien 40 , 3089 HOLMESTRAND
Gnr 35 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det ble registrert en trykktank i kjeller, som ikke virket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:
Det ble påvist manglede isolasjon på vannrør som er utsatt for kulde/frost.
Det ble registrert en trykktank i kjeller, som ikke virket på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Varmepumpen er ikke teknisk kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det ble registrert manglende deksel forran vifte på varmepumpe.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Manglende deksel forran vifte utgjør en fare for omgivelsene, da uønskede gjenstander og organismer kan komme i kontakt med roterende vifte. Det må påregnes tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

Tilstand på tanken er ikke nærmere undersøkt.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skru sikringer er plassert i gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960 Installasjonsår er ukjent.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

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?
Ukjent

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

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarslere og husbrannslange, plassert i trappegang til kjeller.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler pulverapparat.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Tilstand på husbrannslange er ikke kontrollert.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til

Gurannveien 40 , 3089 HOLMESTRAND
Gnr 35 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det ble påvist manglende fuktsikring og drenering rundt boligen

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må påregnes tiltak vedr. etablering av utvendig fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble observert fukt og saltutslag på innsiden av grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ref. pkt. vedr. "utvendig fuktsikring og drenering" bør det påregnes tiltak med utbedring.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er relativt flat.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1961. Det er slamavskiller (septiktank) med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1961. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Ref. tilstandsvurdering på avløpsanlegget fra Holmestrand kommune er slamavskilleren underdimensjonert. Utslippet er heller ikke i samsvar med dagens krav til utslipp. Det opplyses om at anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Tilstand på slamavskiller bør undersøkes nærmere og tiltak påregnes vedr. oppgradering av anlegg. Ev. utslippstillatelse må omsøkes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Oljetank

Tilstandsrapport

Det ble registrert en dagtank for parafin i entré/gang.

Utvendig oljetank ble ikke funnet på befaringsdagen. Det er uvisst om denne er fjernet/sanert.

Vurdering av avvik:
- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
- Oljetank må påregnes sanert.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Gurannveien 40 , 3089 HOLMESTRAND
Gnr 35 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Grillhytte



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Tilstand på bygningen er ikke vurdert.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Grillhytte av "laftebord"av tre. Bygget er ikke nærmere vurdert.

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

Garasje / Verksted



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår er basert på byggemeldingstegning.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasje / verksted er fra 1982. Fundamentert med støpt plate på mark. Det er støpte vegger og lettklinker i øvre del av vegger. Takkonstruksjonen består av mønedrager i stål og selvbærende stålplater. Garasjeporten er leddet og må åpnes manuelt.

Det ble observert sprekk i flere av vinduene samt manglende glass i garasjeporten. Kledningen er oppsprukket og det mangler takrenner og nedløp. Det ble registret råte i boddør i bakkant av garasjen og fravær av tilfredsstillende tetting og tilslutningsbeslag. På innsiden av garasjen ble det observert sopp i innvendig platelag samt avflasset maling på undersiden av takplater.

Generelt bærer bygningen preg av alder, slitasje og manglende vedlikehold. Det må påregnes rehabilitering av bygget.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

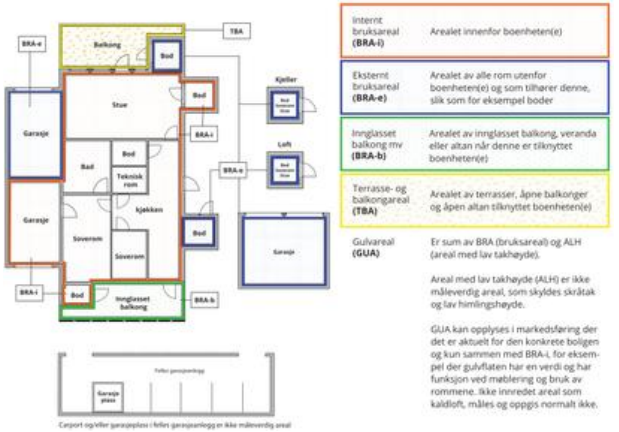
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Gurannveien 40 , 3089 HOLMESTRAND
Gnr 35 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	104			104	26
Kjeller	74			74	
SUM	**178**				**26**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, gang (gammelt soverom /mellomgang til peisstue), bad, peisstue		
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod m/trapp		

Kommentar

Ikke målbart gulvareal på loft, ble målt til 32,6m².
Takhøyde i kjeller ble målt til 2m.

Det gjøres oppmerksom på at kjeller iht. dagens forskrift, som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, ikke medregnes i etasjeantallet. Ref. TEK 17, § 6-1. Etasjeantall.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort div. endringer på planløsningen. Baderom er utvidet slik at wc i gang/entré er tillagt badet. Integrert garasje er innredet til peisestue. Soverom fungerer som en mellomgang til peisstue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller ble målt til ca. 2m.

Grillhytte

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje / Verksted

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		77		77	
SUM		**77**			
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er gjort en endring på dør og vindusplassering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	104	74
Grillhytte	0	0
Garasje / Verksted	0	77

Gurannveien 40 , 3089 HOLMESTRAND
Gnr 35 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Kommentar

Enebolig	Ikke målbart gulvareal på loft, ble målt til 32,6m². Takhøyde i kjeller ble målt til 2m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
05.11.2025	André Eldevik	Takstingeniør
	Sivert Sørvik	Bygningsingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3903 HOLMESTRAND	35	6		0	2782.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gurannveien 40

Hjemmelshaver
Solberg William

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en landlig og fin beliggenhet i nærheten av Stubberud i Holmestrand. Eiendommen har en vestvendt beliggenhet med gode lysforhold, kort vei til skole, barnehage, idrettsplass og dagligvare.
I nærområdet finnes også flott tur terreng, skiløype og alpinanlegg og det er kort vei til Holmestrand sentrum med flere fasiliteter, brygge, badestrender, spisesteder etc. E-18 er kun få minutter unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, svakt skrånende mot vest.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	
2	08.11.2025	Tilstandsgraden på enkelte bygningsdeler justert. Garasje / Verksted er lagt til i rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Gurannveien 40 , 3089 HOLMESTRAND
Gnr 35 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BW6323

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Teisbekk, Marianne E	9578-5999-4-1474559	2025-11-08 10:59:52

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. nov. 2025

Oppdragsnummer
25-0138/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gurannveien 40, 3089 HOLMESTRAND

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Bjørg Dalseth

Fullmektige
Marianne Elisabeth Teisbekk for Bjørg Dalseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. William Solberg

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 26784794
Forsikret i: Landkreditt

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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: Det er ingen kunnskap om takets tilstand utover tilstandsrapporten. Det har vært en vannlekkasje fra utvendig tak inn i stuen høsten 2025. Lekkasjen fra det utvendige taket er provisorisk utbedret. Himlingen i stuen er utbedret.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0138/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Teisbekk, Marianne E	2025-11-08

Identifikasjon

bankID Teisbekk, Marianne E

Signicat

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

Tilsynet for små avløpsanlegg

Holmestrand Gurannveien 40 Tilstandsvurdering Avløpsanlegg

Kommune:	Holmestrand
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	35/6/0/0
Anleggsadresse:	Gurannveien 40
Anleggsansvarlig:	SOLBERG WILLIAM
Dato for skjema:	28.10.2025

Type avløpsanlegg

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Anleggsvolum i m^3:	1.5
Tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Forrige slamtømming:	16.07.2025
Neste slamtømming:	16.07.2027

Utslippstillatelse **Ja**☐ **Nei**☒

Tilsynet er ikke kjent med at det foreligger en utslippstillatelse her. Dersom det foreligger en eldre utslippstillatelse kan den ligge i Holmestrand kommunes sakssystem eller arkiver.

Generell informasjon om utslippstillatelser

- Utslipp etablert etter 1. februar 1986 skal ha en tillatelse.
- Utslipp etablert før 1972 er lovlige, selv om de ikke har tillatelse. Det var ikke søknadsplikt for utslipp etablert før 1972.
- Utslipp etablert mellom 1972 – 1986 kan ha vært unntatt fra søknadsplikten. Utslipp omfattet av unntaksreglene kunne etableres lovlig, uten tillatelse.

Dersom det foreligger en utslippstillatelse, anbefaler vi at denne sendes til tilsynet@lier.kommune.no.

Er dagens utslipp i henhold til dagens krav? **Ja**☐ **Nei**☒

Generelt
Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig, vurderes det at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav til utslipp, fastsatt av forurensningsforskriften kapittel 12 og lokal forskrift om utslipp.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Det foreligger ikke dokumentasjon på at avløpsanlegget er etablert ved bruk av anerkjent dimensjonering og utforming.

Informasjon om anlegg

Slamavskiller

- Slamavskilleren er underdimensjonert. Slamavskilleren klarer ikke å oppfylle sine funksjonskrav, inkludert fjerning av avløpssøppel, fett og suspendert stoff. Anlegget har ingen forutsetning for å klare dagens rensekrav og en underdimensjonert slamavskiller vil kunne forkorte levetiden betydelig.

Slamavskiller med antatt etterfølgende infiltrasjonsanlegg/spredergrøfter:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er benyttet eller anleggets størrelse og plassering er tilpasset de aktuelle vannmengdene og grunnforholdene på stedet.
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 1985 eller er eldre enn 30 år bør det erstattes
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 2011 bør det undersøkes av fagkyndige om de har en akseptabel utforming og funksjon eller om anlegget bør skiftes ut

Slamavskiller med antatt etterfølgende synkekum

- Dersom utslippet fra slamavskiller føres videre til en synkekum er dette ikke iht. dagens krav. Det foregår ingen rensing av avløpsvann i en synkekum. Ubehandlet avløpsvann fra synkekummer kan forurense grunnvannet og nærliggende vassdrag

Kartdata

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt uegnet eller lite egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det antas derfor å være utfordrende å disponere renset avløpsvann på egen eiendom på en god måte.

Bør avløpsanlegget oppgraderes? **Ja**☒ **Nei**☐

Begrunnelse:
Vurderingen legger til grunn at utslippet ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift om utslipp.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om stans i utslipp og oppgradering av avløpsløsningen.

Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen.

Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.

Hjemmel:
Forurensningsloven § 7 fjerde ledd
Forurensningsforskriften §§ 12-14 og 12-16
Forurensningsloven § 24 a. første punktum

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED AVLØPSANLEGG:
Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret eller 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 i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenhen med eiendomsinformasjon.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Megleropplysninger Avløpsanlegg

Generelt

Kommune:	Holmestrand
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	35/6/0/0
Anleggsadresse:	Gurannveien 40
Ansvarlig:	SOLBERG WILLIAM
Dato:	28.10.2025

Anleggsinformasjon

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Totalt slamvolum (m^3):	1.5

Slamtømming

Minimum tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Anleggets tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Dato forrige tømming:	16.07.2025
Dato neste tømming:	16.07.2027

Tømmefrekvens er avhengig bruken og tilstanden av anlegget.

Slamtømmefirma som skal benyttes

Firma:	Arnkværn Miljø og Renovasjon
E-post:	oslo@va365.no
Telefon:	95 30 23 00

Kostnader (inkl. mva.) avløpsanlegg

Slamtømming (per tømming) *:	2223,-
Tilsynsgebyr 2025 **:	633,-
Utestående fakturert beløp:	0,-

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger om restanser og/eller legalpant.

* Slamtømming faktureres etterskuddsvis. Kravet har pant i eiendom.

** Tilsynsgebyret faktureres til registrert eier per 01.07. samme år. Prisjustering ved politisk behandling hvert årsskifte.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Foreligger det pålegg om endring av anlegget: **Ja** ☐ **Nei** ☒

Se vedlagt tilstandsvurdering for mer informasjon om avløpsanlegget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret eller 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 i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

Særutskrift

av møtebok for Botne bygningsråd
i møte den 7.november 1961
Av 8 medlemmer var 6 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr. 132/61 Byggeanmeldelse fra William Solberg for oppføring av boligbygg på "Granly" gnr.35 bnr.6 på Gurann.

Vedtak.

Godkjennes.

Ansvarshavende må anmeldes og godkjennes før byggearbeidet tar til. Huset plasseres i samråd med kommuneteknikerem.

Rett utskrift
Randi Engeren.
ktr.ass.

B O L I G B Y G G

i 1 etasje m/delvis kjeller

for

herr William Solberg, Botne.

Netto boligareal ca. 75 m^2

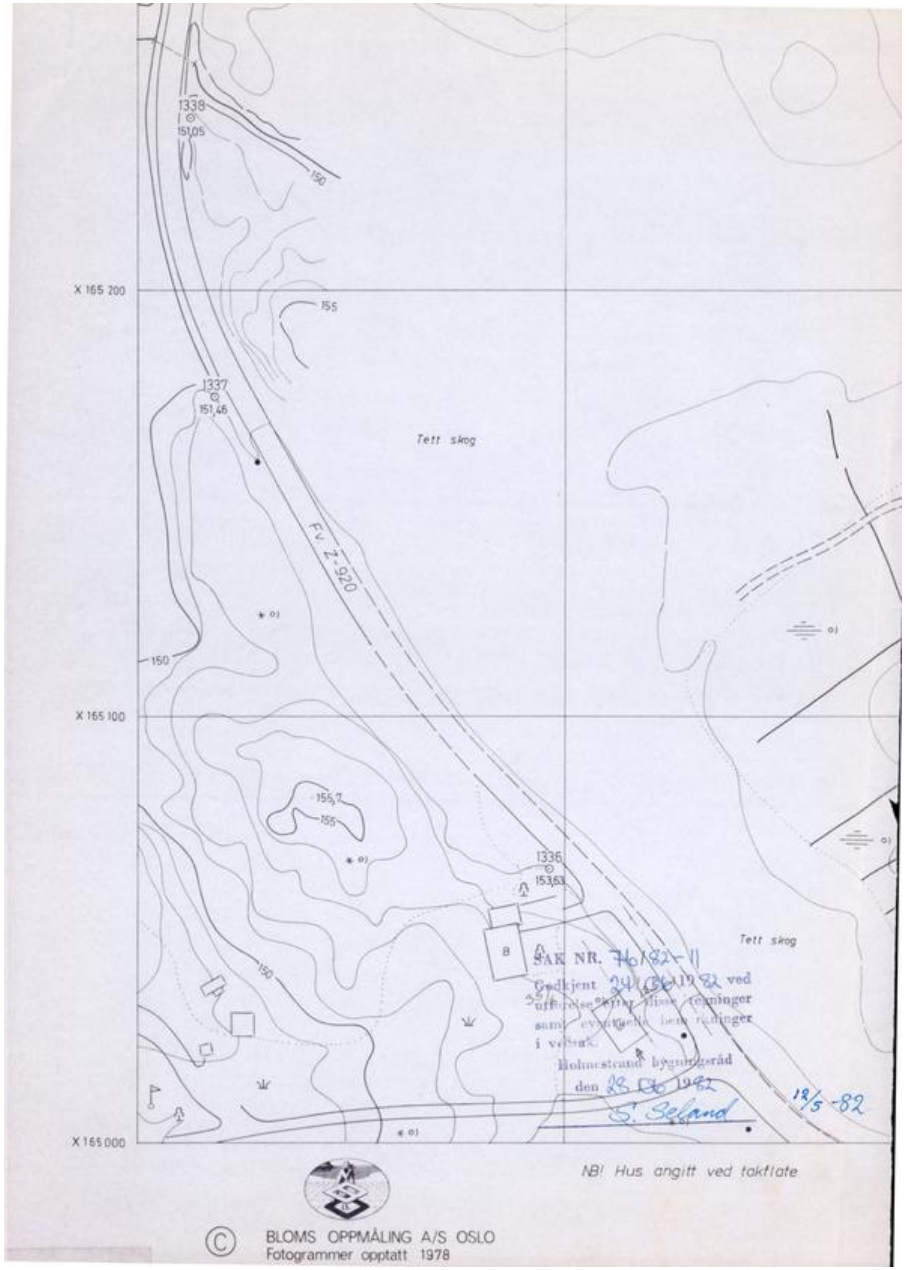
Tegninger:

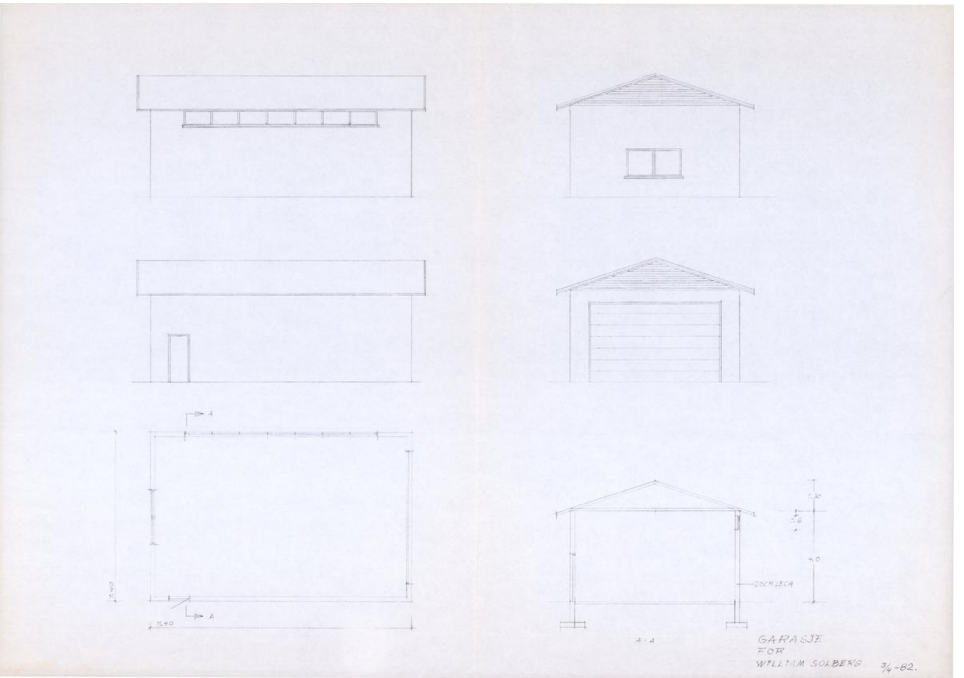
Planer og snitt ....målestokk 1:50
Fasader ..... " 1:100

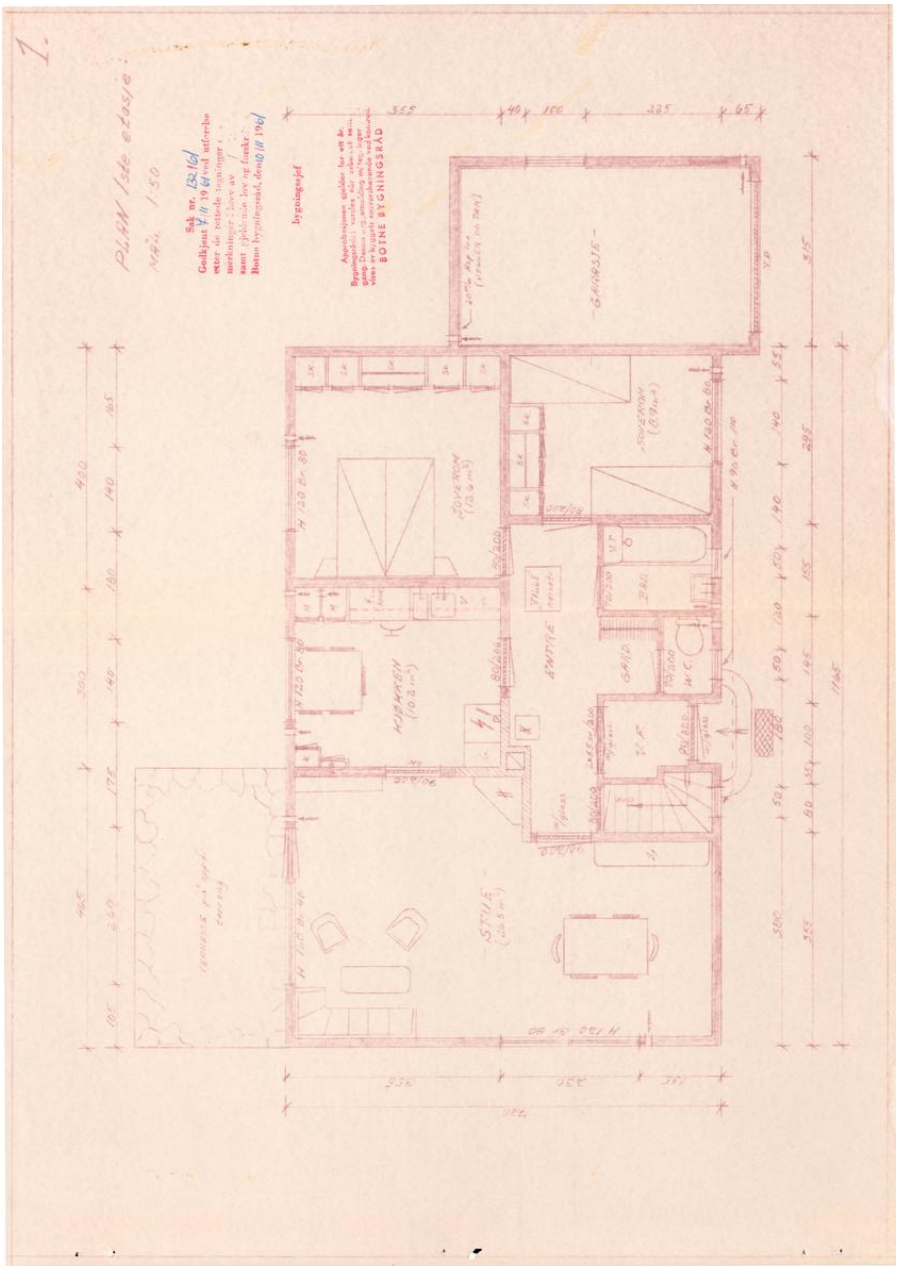
Tegn. 7 sept. 1961.

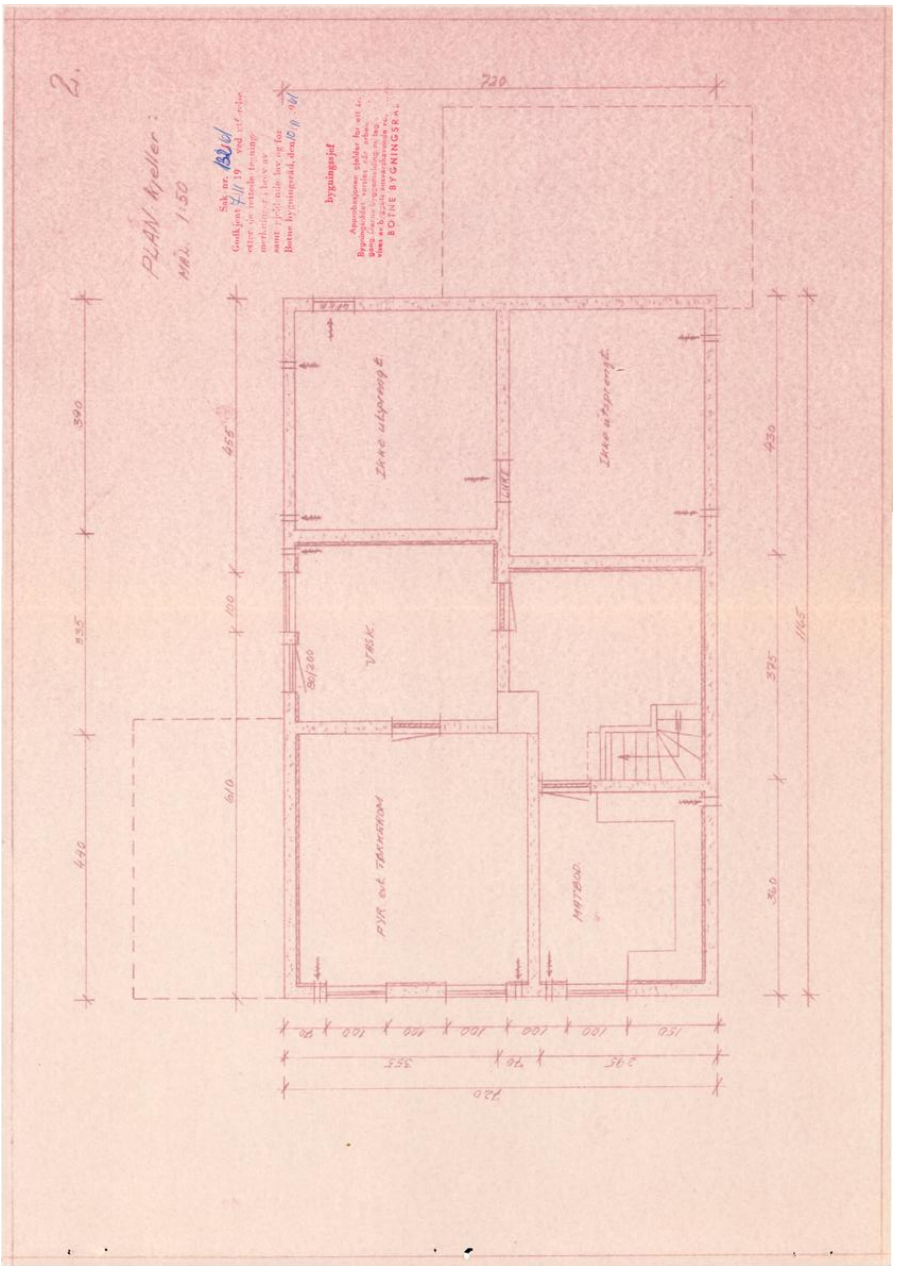
Th.Klever.

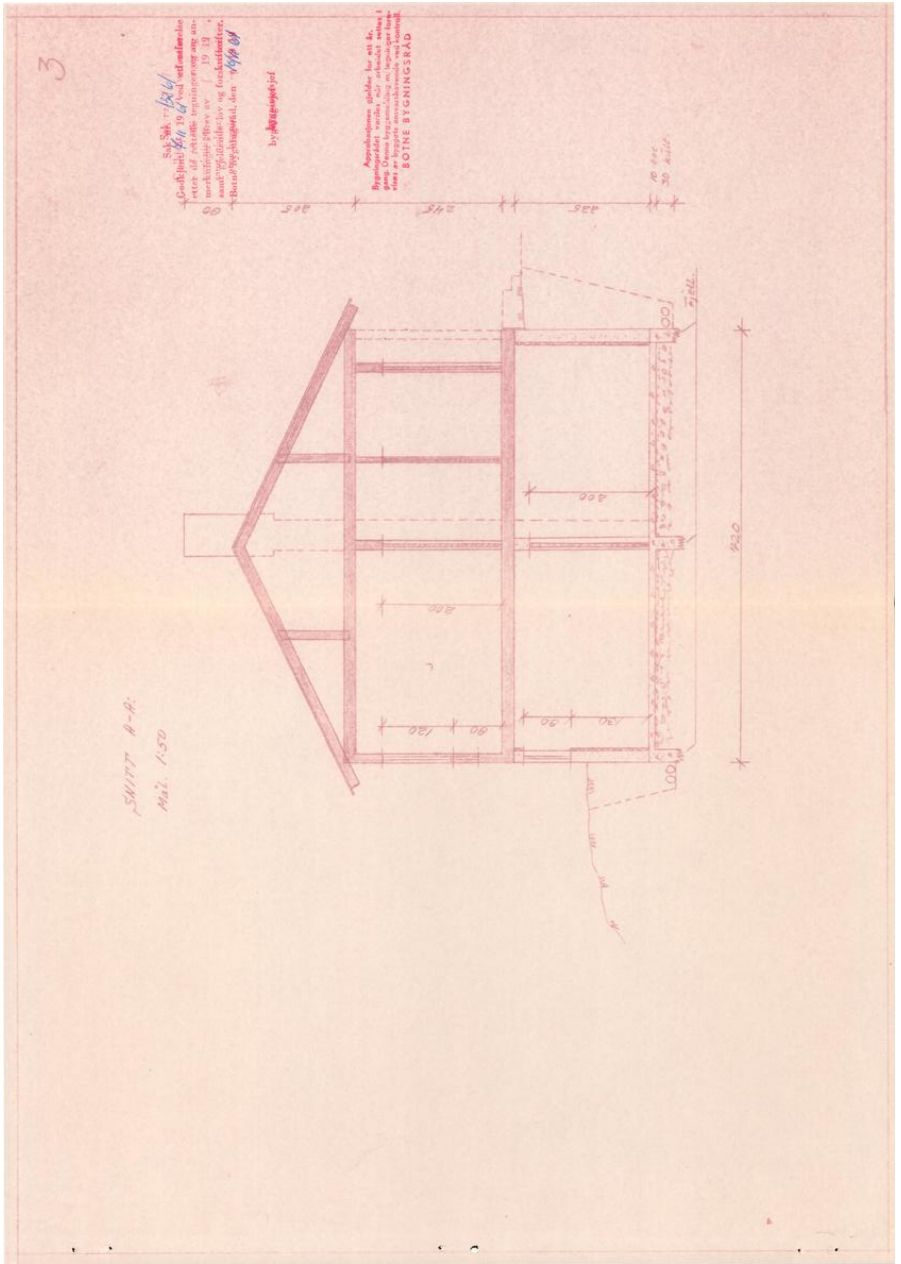
35/6

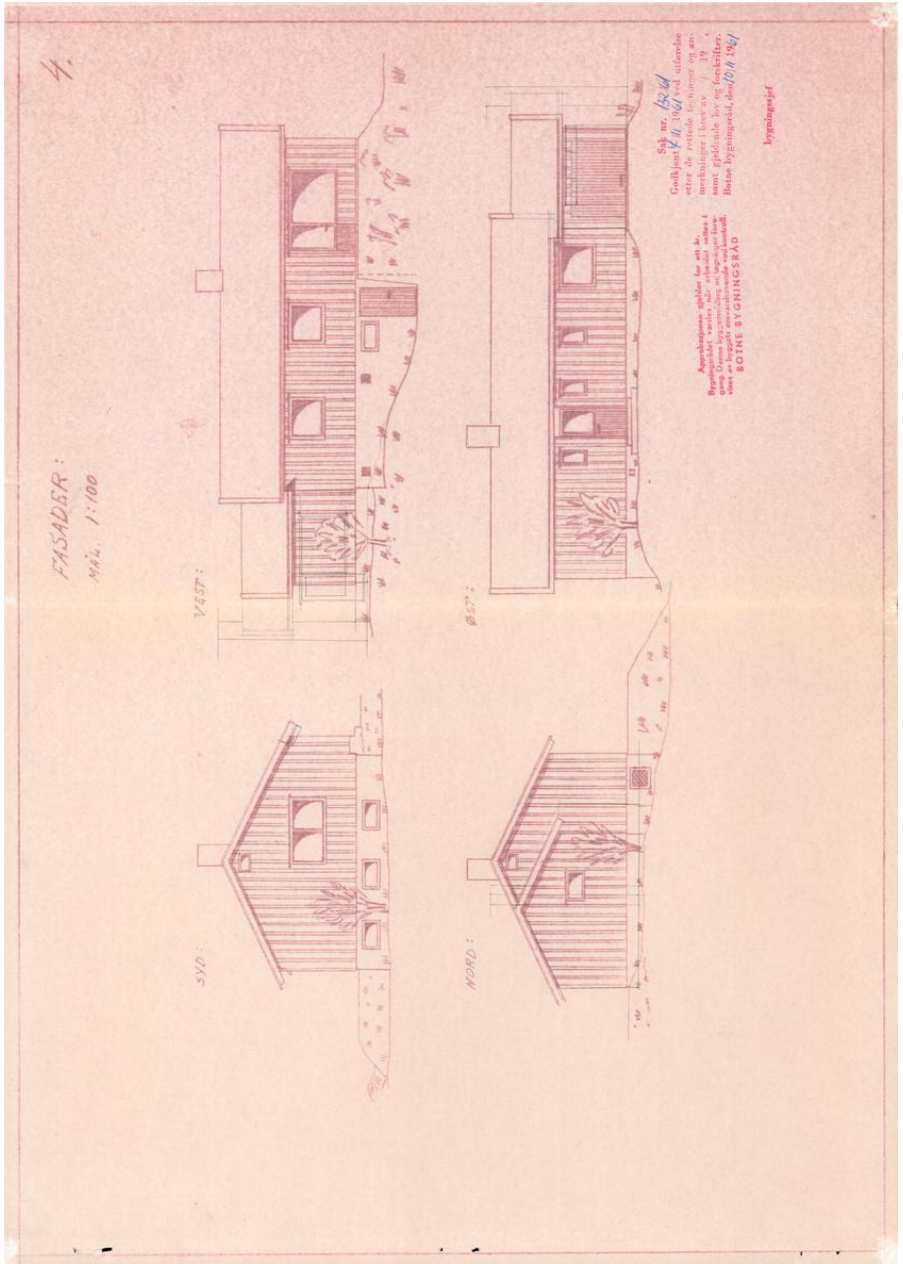

X 165 200
X 165 100
X 165 000
1338
151,05
1337
151,46
1336
153,63
155
155,7
150
Tett skog
Tett skog
Fv Z-920
B
SAK NR. 76/82-11
Godkjent 24/06-1982 ved
Bolnes strand byggesråd
den 23.06.1982
S. Seland
13/5-82
NB! Hus angitt ved taktlate
© BLOMS OPPMÅLING A/S OSLO
Fotogrammer opptatt 1978


A-A
GARASJE
FOR
WILLIAM SOLBERG
34-82.

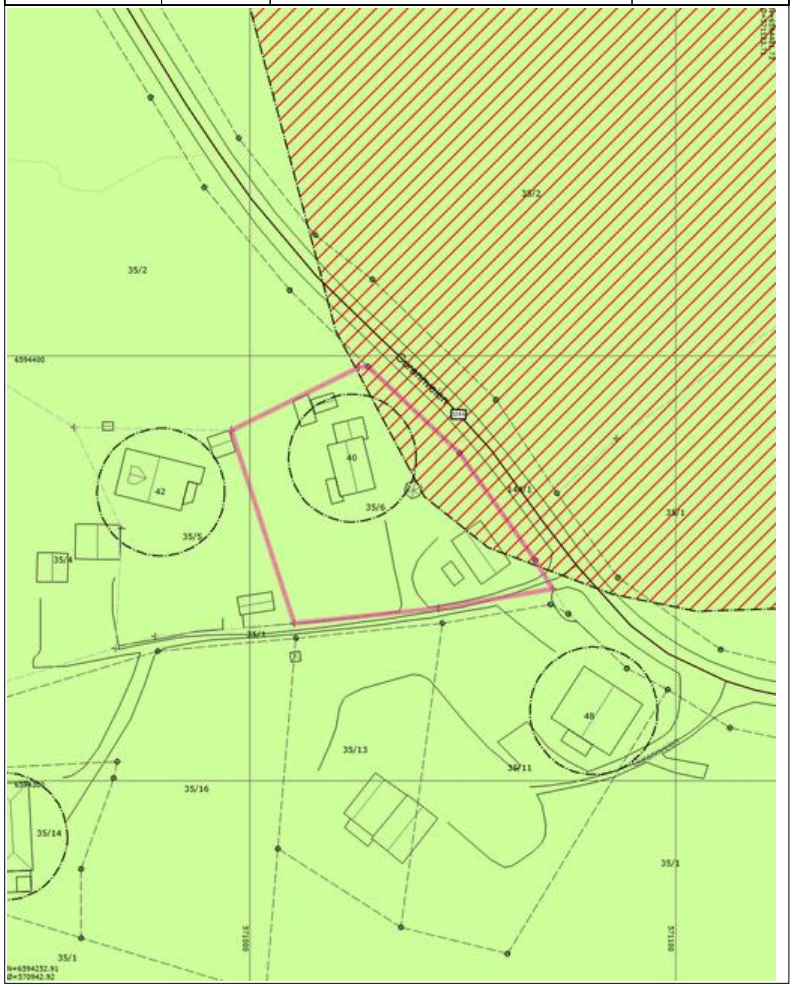

1.
PLAN 1/st etasje
M½. 1:50
Byggingsgjesf
BOINE BYGNINGSRÅD
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
SOVEROM
ENTRE
GANG
HALL
SKRANKE
SKRANKE
HENGEPARTI
GARASJE
for 2 biler
Terrasse på 1ste etasje


2.
PLAN Kjeller
M½. 1:50
Byggingsgjesf
BOINE BYGNINGSRÅD
Ikke utgravet
Ikke utgravet
VASK
FYR OG TØRKEROM
HOBBY


3
SNITT A-A:
Maz. 1:50
Søk. Søk. nr. 124/64
Godkjent F.U. 19 6/ ved uttagelse
Aprobasjonen gjelder her ett år.
Byggingsarbeidet vanlig, når arbeidet settes i
BOTNE BYGNINGSRÅD
byggingssjef


4.
FASADER:
Maz. 1:100
VEST:
ØST:
SYD:
NORD:
Søk. nr. 124/64
Godkjent F.U. 19 6/ ved uttagelse
Aprobasjonen gjelder her ett år.
Byggingsarbeidet vanlig, når arbeidet settes i
BOTNE BYGNINGSRÅD
byggingssjef

Holmestrand kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 35	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Gurannveien 40 3089 HOLMESTRAND			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Høydekurve

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**35**	**6**	**0**	**0**	Gurannveien 40, 3089 HOLMESTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Adkomstvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	2782.08m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	485.41m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

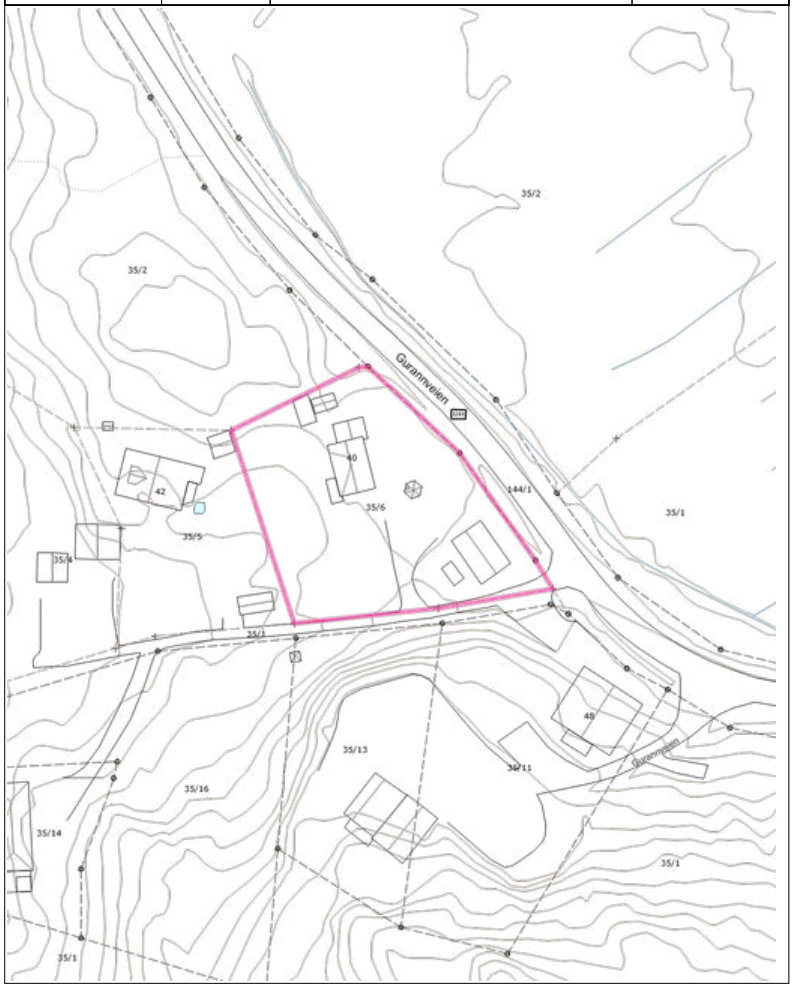
Det tas forbehold om feil og mangler.

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 35	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gurannveien 40 3089 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Høydekurve
- Innsjø

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/15993
Dokumentdato	20.11.2023
Kontrolldato	20.11.2023
Saksbehandler	Kristian Jul Pedersen
Gnr/bnr.	35/6
Adresse	Gurannveien 40
Leilighet	H0101

WILLIAM SOLBERG
GURANNVEIEN 40
3089 HOLMESTRAND

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Gurannveien 40, bruksenhet H0101, 3089 HOLMESTRAND den 20.11.2023

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. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: WILLIAM SOLBERG
For brannvesenet: Kristian Jul Pedersen

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Kristian Jul Pedersen på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 32**.

Med vennlig hilsen

Kristian Jul Pedersen
Feier

-

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

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

27.10.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3903/35/6/0/0
Adresse: Gurannveien 40,
3089 HOLMESTRAND

	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 20.11.23 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	23.08.22	X	

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Holmestrand kommune
Adresse Postboks 312, 3081
Telefon

Utskriftsdato: 27.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 35 **Bruksnr.:** 6
Adresse: Gurannveien 40, 3089 HOLMESTRAND
Referanse: 25-0138/25

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
Adresse Postboks 312, 3081
Telefon

Utskriftsdato: 27.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 35 **Bruksnr.:** 6
Adresse: Gurannveien 40, 3089 HOLMESTRAND
Referanse: 25-0138/25

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon		3613
Branntilsyn, feiing		587
Eiendomsskatt		2919

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.

Skatteetaten

Dato
24.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Gnr 35 Bnr 6 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gurannveien 40, 3089 HOLMESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 704 959
Som sekundærbolig:	kr 2 819 834

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

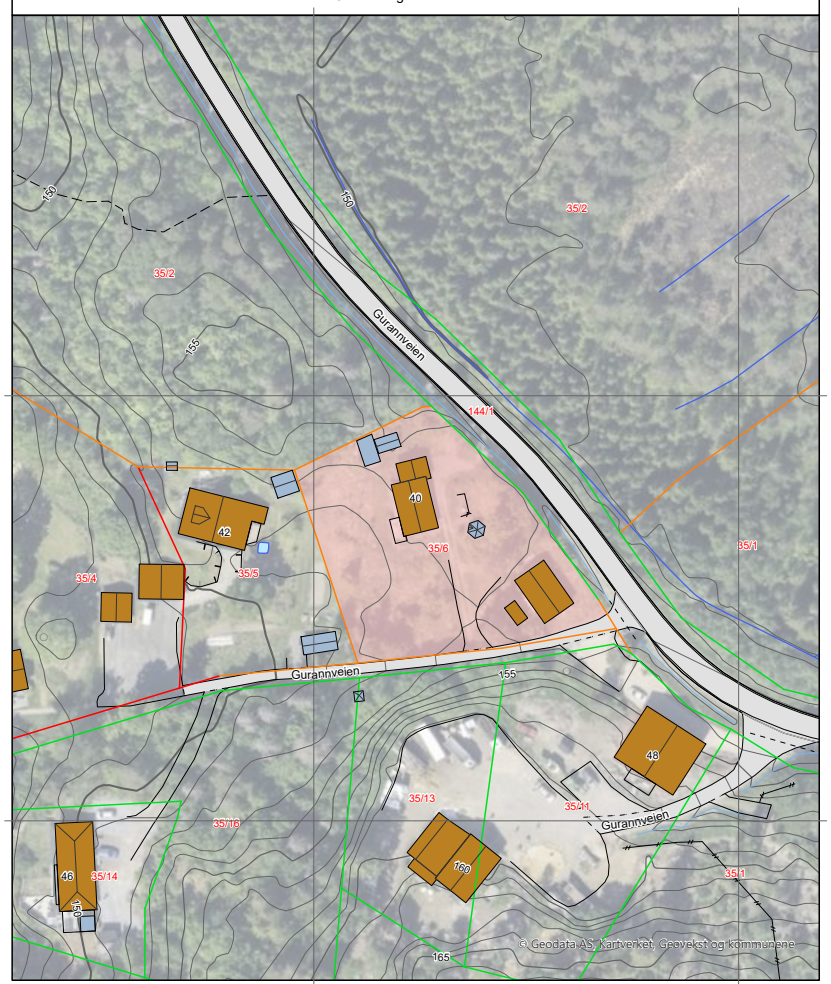
ambita

Kommune: 3903 Holmestrand
Eiendom: 3903/35/6/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.10.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

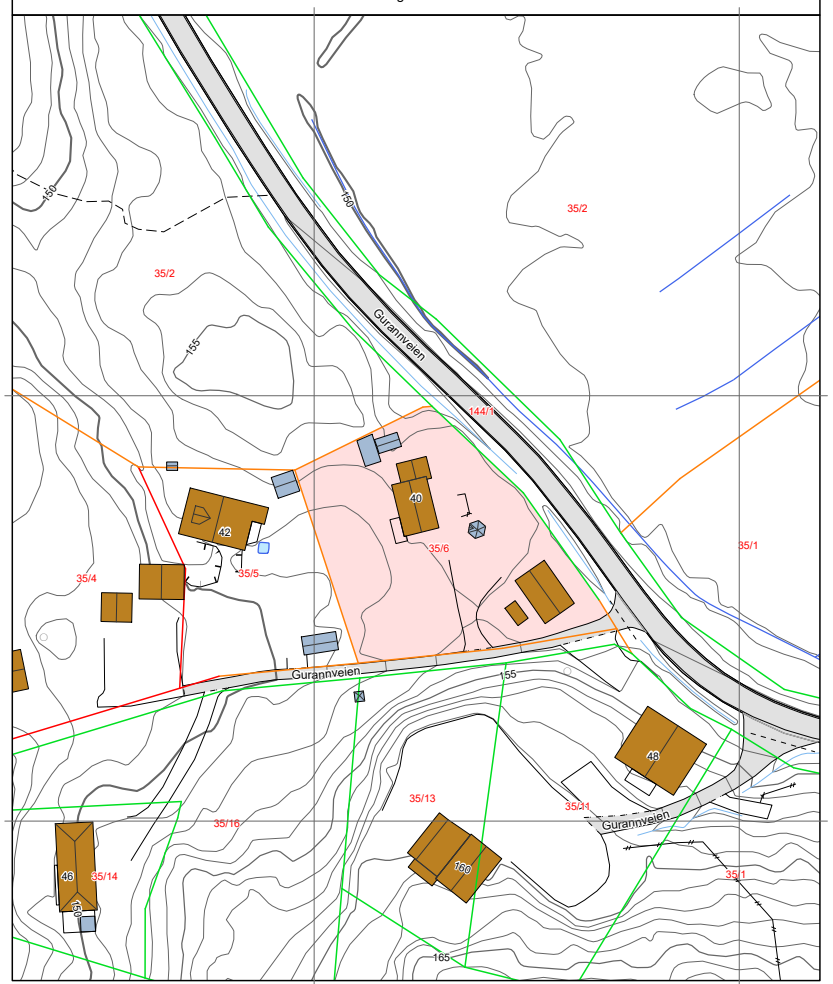
ambita

Kommune: 3903 Holmestrand
Eiendom: 3903/35/6/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.10.2025



0 25 50 m

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 35, Bruksnr 6	**Kommune:**	3903	Holmestrand
Adresse:				
Veiadresse:	Gurannveien 40, gatenr 1225 3089 Holmestrand	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	301 3	Korsgården Botne/Gjøklep
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	4030404	Botne

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Granly	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.07.1959	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 782,1 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	251130	Solberg William	1/1	Død

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3903/35/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3903/35/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.11.2018	Berørt	3903/35/1	0,0
	Matrikkelført:	03.12.2019	Berørt	3903/35/4	0,0
			Berørt	3903/35/5	0,0
			Berørt	3903/35/6	0,0
			Berørt	3903/35/13	0,0
			Berørt	3903/35/14	0,0
			Berørt	3903/144/1	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	3903/35/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Skylddeling	Forretning:	15.07.1959	Avgiver	3903/35/1	-2 740,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3903/35/6	2 740,0
Feilretting	Forretning:	19.05.1959	Avgiver	3903/35/1	0,0
	Matrikkelført:	23.10.2025	Berørt	3903/35/5	0,0
			Mottaker	3903/35/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gurannveien 40	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	193711383			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (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:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	193753108			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (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:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	193753116			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

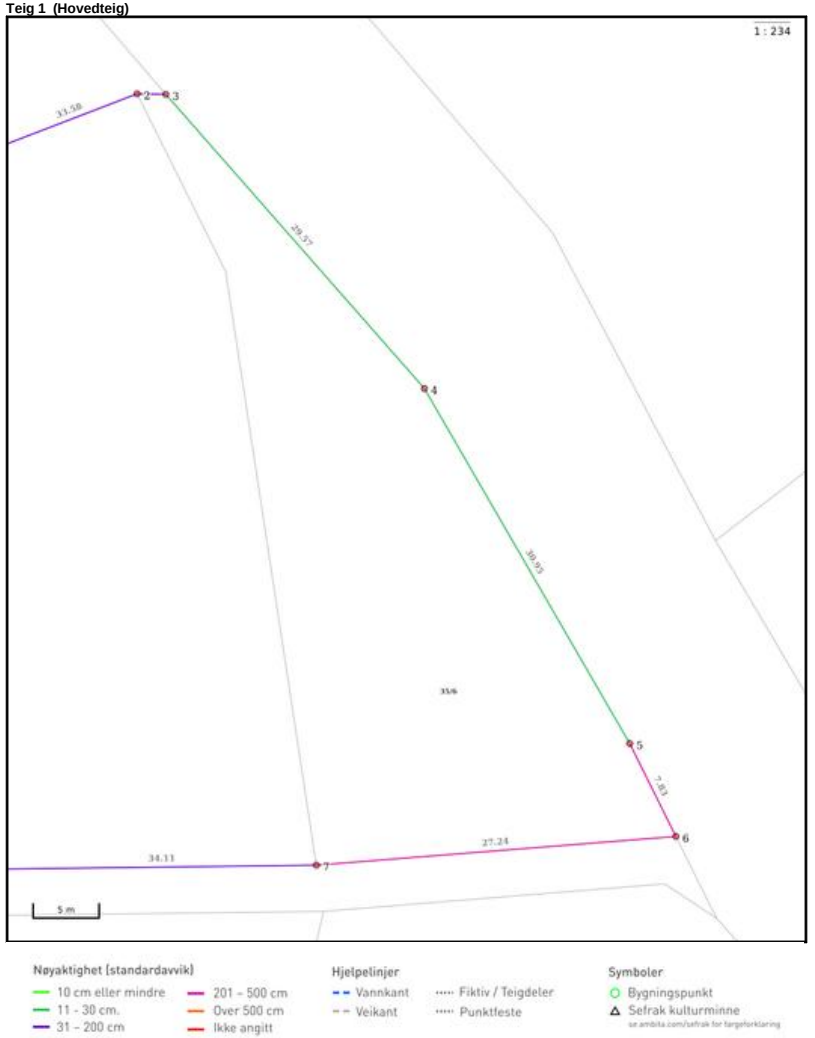
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 35, Bruksnummer 6 i 3903 HOLMESTRAND kommune

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 2 782,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 594 382,54	570 995,46	33,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
2	6 594 397,36	571 025,59	2,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Fjell	Nei	Bolt
3	6 594 397,52	571 027,75	29,57m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
4	6 594 377,17	571 049,21	30,95m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Rør
5	6 594 351,89	571 067,06	7,83m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Rør
6	6 594 345,22	571 071,17	27,24m	Beregnet	400		Jord	Nei	Umerket
7	6 594 340,61	571 044,32	34,11m	Beregnet	200		Jord	Nei	Umerket
8	6 594 337,12	571 010,40	0,00m	Beregnet	200		Jord	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

Thomassen Advokatfellesskap Drift As
Marianne Teisbekk
Postboks 2645
3129 Tønsberg

Saksbehandler: *Kjersti Bråten*
Tlf. dir.: *902 26 701*
Deres ref.: Vår ref.: *25/74694*

23.10.2025

Gbnr 35/6 - matrikkelbrev - retting av matrikkel

Ihht matrikkelloven § 24 og matrikkelforskriften § 9 oversendes vedlagt matrikkelbrev for eiendommen gbnr 35/6 etter utført matrikkelføring av retting av matrikkelen for eiendommene gbnr 35/5 og 35/6.

Klagerett:
I tilknytning til oppmålingsforretningen, kan det klages på innkallingen, landmålers utførelse av forretningen og matrikkelføringen av saken, jf. matrikkellovens § 46 og forvaltningslovens §§ 28 og 29. Klagefristen er tre uker fra underrettelse om at matrikkelføring er utført. Aksepterte grenser under forretningen kan ikke påklages. En klage skal være skriftlig og sendes evt innen 3 uker fra du mottar dette brevet, til Holmestrand kommune, postboks 312, 3081 Holmestrand eller til postmottak@holmestrand.kommune.no

Med hilsen

Kjersti Bråten
Tjenestekoordinator

Vedlegg:
23.10.2025 35_6 matrikkelbrev 877211

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3903 - HOLMESTRAND	Utskriftsdato/klokkeslett:	23.10.2025 kl. 12:20
Gårdsnummer:	35	Produsert av:	Kjersti Bråten
Bruksnummer:	6	Attestert av:	Holmestrand kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	GRANLY
Etableringsdato:	15.07.1959
Skyld:	0,04
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 35 / 6	2 782,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	251130	SOLBERG WILLIAM			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	251130	SOLBERG WILLIAM			

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6594355	571052		2 782,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3903 - 35/6 3802 - 35/6		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3802 - 35/6 0715 - 35/6		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	02.01.2018	smatmynd_nnriap645_1	01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0715 - 35/6 0702 - 35/6		
Skylddeling	15.07.1959				
Skyldfeling		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0702 - 35/1 0702 - 35/6	Arealendring -2 740 2 740	
Retting av forretning	19.05.1959			kjersbrat	23.10.2025
Feilretting	25/10424	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Avgiver Mottaker Berørt	0702 - 35/1 0702 - 35/6 0702 - 35/5	0 0 0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	21.11.2018			bechbj	03.12.2019
Oppmålingsforretning	18/3601				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0715 - 35/1	0
Berørt	0715 - 35/4	0
Berørt	0715 - 35/5	0
Berørt	0715 - 35/6	0
Berørt	0715 - 35/13	0
Berørt	0715 - 35/14	0
Berørt	0715 - 144/1	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Gurannveien	1225	40			Grunnkrets	0301 Korsgården	Nei
						Stemmekrets:	3 Botne/Gjøklep	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04030404 Botne	
				6594376	571024	Postnr.område:	3089 HOLMESTRAND	
						Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 193 711 383
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6594376 Øst: 571024
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1225 Gurannveien 40	H0101	Bolig	0	0		0	0	35/6

Bygningsnr: 193 753 108
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6594353 Øst: 571055
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

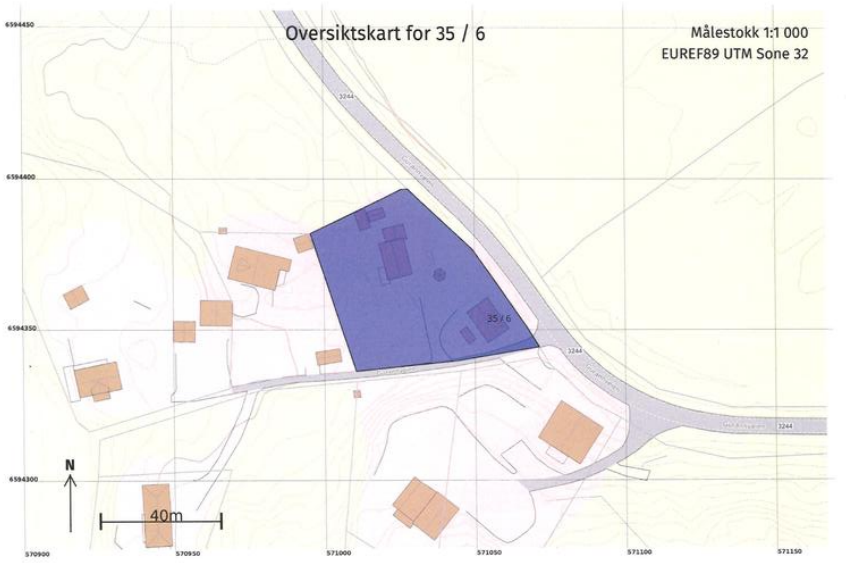
Bruksenheter

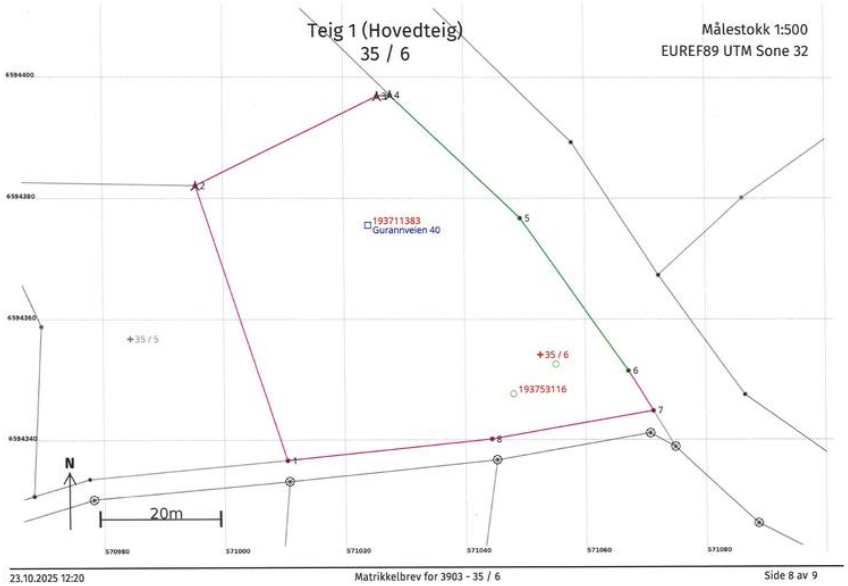
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/6

Bygningsnr:	193 753 116	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6594348 Øst: 571048	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/6





Areal og koordinater

Areal: 2 782,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6594355 **Øst:** 571052

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6594337,12	571010,40	Jord 47,81	Umerket	69 Beregnet	200	
2	6594382,54	570995,46	33,58	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6594397,36	571025,59	Fjell 2,17	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6594397,52	571027,75	Fjell 29,57	Bolt	10 Terrengmålt	13	
5	6594377,17	571049,21	Jord 30,95	Rør	10 Terrengmålt	13	
6	6594351,89	571067,06	Jord 7,83	Rør	10 Terrengmålt	13	
7	6594345,22	571071,17	Jord 27,24	Umerket	69 Beregnet	400	
8	6594340,61	571044,32	Jord 34,11	Umerket	69 Beregnet	200	

Tinglysing Holmestr.

DAGBOKFØRT
20 APR 79 01561 - 1574
SORENSKRIVEREN I HOLMESTRAND

Utdrag av
Rettsbok
for

V E S T F O L D J O R D S K I F T E R E T T

forsåvidt angår grensegang med grenseregulering mellom nedennevnte bruk og eiere i Holmestrand og Våle herred:

Gnr.	31,	bnr.	2,	eier Magne Christoffersen,	Holmestrand herred.
"	32,	"	1,	" Ivar Rønningen,	"
"	33,	"	1,	" Odd Haugerud,	"
"	34,	"	1,	" Magne Brunborg,	"
"	35,	"	1,	" Ansgar Solberg,	"
"	35,	"	2,	" Leif Løvald,	"
"	35,	"	4,	" John Solberg,	"
"	35,	"	5,	" Peder Solberg,	"
"	35,	"	6,	" William Solberg,	"
"	35,	"	7,	" Gustav Neperud,	"
"	40,	"	1,	" Johannes Bakkehaug.	"
"	48,	"	2,	" John Sigvart Rønningen,	"
"	59,	"	1,	" Trygve Egenes,	"
"	60,	"	2,	" Anton Knatten,	"
"	121,	"	1,	" Øistein Dahlen.	Våle

Sak nr. 15/1976.

Sluttet 15. desember 1978.

M.239-1
Vilco A3-565

- 2 -

År 1977 den 14. juli kl. 10^{00} ble jordskifterett holdt i huset til Odd Haugerud på Løvald i Holmestrand.

Rettens administrator: Jordskiftedommer Magnus Standnes.

Protokollfører: Administrator.

Sak nr. 15/1976.

Parter:

1. Magne Christoffersen, eier av gnr. 31, bnr. 2 i Holmestrand.
2. Ivar Rønningen, " " " 32, " 1 m.fl. "
3. Odd Haugerud, " " " 33, " 1 "
4. Magne Brunborg, " " " 34, " 1 m.fl. "
5. Ansgar Solberg, " " " 35, " 1 "
6. Leif Løvald, " " " 35, " 2 "

Nye parter: Se oppstilling i sluttmøtet.

Saka gjelder: Grensegang etter jordskiftelovens § 82.

Til stede:

Følgende møtte personlig: Odd Haugerud, Magne Brunborg, Ansgar Solberg, Leif Løvald, Ivar Rønningen.

Magne Christoffersen var lovlig varslet, men møtte ikke.

Ingen hadde noe å bemerke til rettens habilitet.

Rettens administrator la fram:

1. Krav om voldgiftsmessig grensegangssak av 31/3 1976.
2. Brev fra herredsagronomen i Holmestrand, dat. 7/4 1976.
3. Varsel til partene av 3/3 1977.
4. Innkalling til rettens møte i dag, dat. 7/6 1977 vedheftet postverkets kvittering for innlevert rek. brev til partene.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/1561/27
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 07:27

- 3 -

En hadde dessuten til stede økonomisk kart i 1:5000 over området.

Partene fikk så anledning til å redegjøre for saka.

Det er grensene rundt gnr. 33, bnr. 1 som ønskes gått opp. De øvrige parter er motstøtende naboer. I tillegg ønskes grensene regulert mellom gnr. 34, bnr. 1 og gnr. 35, bnr. 2. Det vil her bli aktuelt med et makebytte hvor også gnr. 33, bnr. 1 kommer med. Det er antydet på det økonomiske kart i 1:5000. Dette kartet brukes som grunnlag for makebyttet og de beregninger som er nødvendig. Det er også aktuelt med utretting og makebytte andre steder langs de forskjellige grenser. Dette blir å vurdere etter hvert av den som leder avmerkingsarbeidet.

Samtlige grenser er uomtvistet, og partene fant det unødvendig å se på delene i marka på nåværende tidspunkt.

Partene plikter å holde handtlangerhjelp og merkemateriell.

Hovedrekvirenten Odd Haugerud ønsket å ta med grenser mot gnr. 48, bnr. 2 i Holmestrand og gnr. 122, bnr. 1 i Våle. Det er intet i vegen for dette dersom de underskriver grensegangskravet.

Saka ble så utsatt på ubestemt tid for å få tid til avmerking m.m.

De påløpne omkostninger ble innbetalt av Odd Haugerud med kr. 45,-.

Rettsboka ble referert. Ingen hadde noe mer å tilføye.

Løvald vestre, den 14. juli 1977.

Retten hevet.

Magnus Standnes.

År 1978 den 15. desember kl. 10 ble jordskifterett holdt i huset til Odd Haugerud på Løvald i Holmestrand.

Rettens administrator: Jordskiftedommer Magnus Standnes.

Protokollfører: Jordskiftelandmåler Ivar Magistad.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/1561/27
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 07:27

- 4 -

Sak nr. 15/1976 - utsatt fra 14. juli 1977.

Parter ved avslutningen av saka ordnet etter gnr. og bnr.

Navn	Gnr.	Bnr.	Herred	Merknad
Magne Christoffersen	31	2	Holmestrand	
Ivar Rønningen	32	1	"	
Odd Haugerud	33	1	"	Hovedpart
Magne Brunborg	34	1	"	
Ansgar Solberg	35	1	"	
Leif Løvald	35	2	"	
John Solberg	35	4	"	Ny part
Peder Solberg	35	5	"	"
William Solberg	35	6	"	"
Gustav Neperud	35	7	"	"
Johannes Bakkehaug	40	1	"	"
John Sigvart Rønningen	48	2	"	"
Trygve Egenes	59	1	"	"
Anton Knatten	60	2	"	"
Øistein Dahlen	121	1	Våle	"

Til stede: Ansgar Solberg, Odd Haugerud, Magne Brunborg, William Solbert og Leif Løvald.

De øvrige parter var lovlig innkalt, men møtte ikke.

Det kom ingen merknad til rettens administrasjon.

Rettens administrator la fram:

5. Underskrifter av de nye parter påført fotostatkopi av kravet.
6. Brev av 19. juli 1977 om sammenføyning av bruk.
7. Innkalling til rettens møte i dag, dat. 24. november 1978 sendt rek. til samtlige parter.
8. Fotostatkopi av skylddeling for gnr. 35, bnr. 7 av 15. september 1960, innlevert av Gustav Neperud.

En rekke hjemmelsdokumenter har vært forevist under arbeidet De er tilbakelevert etter hvert.

- 5 -

Siden forrige møte er samtlige aktuelle grenser avmerket i marka under ledelse av jordskiftelanmåler Ivar Magistad. En del nye parter er kommet til. De har underskrevet det opprinnelige kravet og godtatt at saka utføres etter jordskiftelovens § 82.

Samtlige parter har vært varslet om avmerkingen, og de fleste har vært med under arbeidet i marka.

Det er oppnådd full enighet om de grenser som nå er avmerket.

Det er gjennomført et mindre jordskifte mellom gnr. 33, bnr. 1, gnr. 34, bnr. 1 og gnr. 35, bnr. 2 i forbindelse med lukking av åpen grøft. Det er videre foretatt en del mindre jordskifte for å få bedre arrondering på de aktuelle bruk. Grensene er for en stor del regulert. Dette gjelder bl.a. grensa mellom gnr. 35, bnr. 1 og gnr. 35, bnr. 7 hvor sistnevnte bruk har fått et mindre tillegg. Tillegget er så lite i forhold til de aktuelle bruk at skylddeling anses unødvendig.

De avmerkede grenser fastlegges ved slik:

Grensebeskrivelse.

Grense nr. 1 mellom Odd Haugerud gnr. 33, bnr. 1 på vestre og søndre side og Ansgar Solberg gnr. 35, bnr. 1 på de motsatte sider går ut fra nedsatt 4 toms plastrør (grensemerke nr. 1) i grensa mot gnr. 35, bnr. 2 og går i retning 187,5^{g}, 284,0 m til plastrør (2), herfra i retning 131^{g}, 44,6 m til plastrør (3), her vinkler grensa og går i retning 51,5^{g}, 116,0 m til merkestein (4) i foten av bakken, herfra i retning 100^{g} til grensa for Løvalddalsvegen, fylkesveg 765 sin eiendom. Grensa fortsetter fra østre grense for fylkesveg 765 sin eiendom og går i samme retning 100^{g} til merkestein (5) nedsatt 50,5 m fra grensemerke 4 og 5,0 m fra østre kant av vegbanen, herfra i retning 124^{g}, 76,0 m til merkestein (6) og samme retning 36,0 m til merkestein (7), herfra i retning 91^{g}, 78,3 m til kors i østre kant av liten fjellrygg (8), samme retning 63,0 m til kors på fjellrygg (9) og samme retning 47,3 m til kors i stein på fjellkant (10) i grensa mot gnr. 32, bnr. 1.

- 6 -

Grense nr. 2 mellom Odd Haugerud gnr. 33, bnr. 1 på vestre og nordvestre side og gnr. 32, bnr. 1, Ivar Rønningen på motsatte sider går ut fra grensemerke 10 i endepunktet for grense nr. 1 og går i retning 163^{g}, 41,3 m til kors i sørøstre kant av liten loddrett fjellvegg (11), herfra i retning 182^{g}, 35,0 m til kors på fjellkant (12), herfra i retning 211^{g}, 32,2 m til kors på fjellknaus (13), herfra i retning 256^{g}, 41,0 m til kors på fjellknaus (14), herfra i retning 273^{g}, 51,0 m til kors på avlang stein (15), herfra i retning 320^{g}, 48,9 m til kors på fjell (16), herfra i retning 333^{g}, 39,0 m til kors på fjellknaus (17), herfra i retning 298^{g}, 78,0 m til kors på fjell (18) på bakketopp, herfra i retning 262^{g}, 69,9 m til kors i fjell (19), samme retning 59,9 m til armeringsjern i jordbakke (20) tidligere nedsatt av Statens Vegvesen i østre grense for fylkesveg 765 sin eiendom.

Grensa fortsetter på vestre side av fylkesveg 765 i armeringsjern i jordbakke (21) i vestre grense for fylkesveg 765 sin eiendom, tidligere nedsatt av Statens Vegvesen. Grensemerke 21 er nedsatt 276^{g}, 14,5 m fra grensemerke 20.

Fra grensemerke 21 går grensa i retning 276^{g}, 138,5 m langs vestre kant av gårdsveg til plastrør (22), herfra i retning 273^{g}, 265,5 m til plastrør (23), herfra i retning 149,5^{g}, 174,3 m til plastrør (24), herfra i retning 251^{g}, 58,3 m til kors i nordre kant av fjell (25), herfra i retning 194^{g}, 45,6 m til kors på fjellkant (26), herfra i retning 198^{g}, 35,0 m til kors i sørøstre fjellkant (27), herfra i retning 223^{g}, 61,4 m til kors på fjell (28) i grensa mot gnr. 31, bnr. 2.

Grense nr. 3 mellom Magne Christoffersen gnr. 31, bnr. 2 på sørvestre og søndre side og Odd Haugerud gnr. 33, bnr. 1 på de motsatte sider går ut fra grensemerke 28 i endepunktet for grense nr. 2 i retning 320^{g}, 55,0 m til kors i fjell (29) og samme retning 65,7 m til merkestein (30), herfra i retning 332,5^{g}, 76,7 m til kors i stein (31), samme retning 79,5 m til kors på fjellrygg (32), herfra i retning 325^{g}, 69,8 m til kors i fjell (33) og samme retning 93,7 m til kors på søndre ende av liten fjellknaus (34), herfra i

retning 17^{g}, 72,0 m til kors i stein (35), herfra i retning 356^{g}, 66,5 m til kors oppå brottkant (36), herfra i retning 350^{g}, 43,6 m til kors i fjell (37) og samme retning 37,0 m til merkestein (38), herfra i retning 335^{g}, 72,5 m til kors på fjellknaus (39), herfra i retning 331^{g}, 92,1 m til merkestein (40) og samme retning 82,4 m til kors på åsrygg (41), herfra i retning 322,5^{g}, 76,4 m til kors i fjell (42), samme retning 81,5 m til kors i fjell (43), samme retning 61,7 m til kors i fjell (44) og samme retning 50,7 m til plastrør (45), herfra i retning 360^{g}, 57,2 m til plastrør (46) og samme retning 56,8 m til plastrør (47), herfra i retning 304^{g}, 67,0 m over skogsbilveg til merkestein (48), samme retning 59,2 m til kors i fjell (49) i fjell og samme retning 97,8 m til kors i fjell (50), herfra i 294^{g}, 127,8 m til kors i fejll (51), samme retning 40,0 m til kors i liten stein (52) og samme retning 3,8 m til grensa mot gnr. 121, bnr. 1 i Våle.

Grense nr. 4 mellom gnr. 33, bnr. 1, Odd Haugerud på østre side og gnr. 121, bnr. 1, Øistein Dahlen på motsatt side er tidligere oppgått i grensegangssak nr. 45/1958, sluttet 10. juni 1960.

En del av merkene viste seg å være borte slik at partene ønsket grensa avmerket på nytt. Dette ble gjort, og grensa skrives nå slik:

Grensa går ut fra endepunktet for grense nr. 3 og går i retning 399^{g}, 0,9 m til kors i stein (53), merke 6 i sak nr. 45/1958 og samme retning 38,5 m til kors i fjellvegg (54), merke nr. 5 i sak nr. 45/1958, herfra i retning 3^{g}, 50,7 m til nytt kors i fjellvegg (55), herfra i retning 1^{g}, 36,8 m til nytt kors i stein (56) i foten av skråning, herfra i retning 195^{g}, 69,6 m til merkestein (57), merke nr. 2 i sak 45/1958, herfra i retning 176^{g}, 31,5 m til grensa mot gnr. 122, bnr. 1 i Våle.

Grense nr. 5 mellom Odd Haugrud gnr. 31, bnr. 1 på østre side og Kjell Bugge gnr. 122, bnr. 1 i Våle på motsatt side er tidligere beskrevet i grensegangssak nr. 4/1976, men tas med her for sammenhengens skyld.

Grensa går ut fra endepunktet for grense nr. 4 (merkepunkt 94 i sak 4/1976) og går i retning 176^{g}, 6,5 m til kors på fjellkant (58) (grensemerke nr. 93 i sak 4/1976), herfra i retning 385^{g}, 37,0 m til kors på brottkant (59), (grensemerke nr. 92 i sak 4/1976) i grensa mot gnr. 48, bnr.2.

Grense nr. 6 mellom gnr. 33, bnr. 1, Odd Haugerud på søndre side og gnr. 48, bnr. 2, John Sigvart Rønningen på motsatt side går ut fra grensemerke 59 i endepunktet for grense nr. 5 på Løvaldborgen og går i retning 281^{g}, 31,0 m til merkestein (60) på Løvaldborgen, samme retning 103,8 m til merkestein (61), samme retning 67,5 m til kors på fjell (62) vest for skogsbilvegen, samme retning 49,8 m over skogsbilvegen til plastrør i myr (63) og samme retning 124,1 m over myra til plastrør (64) i grensa mot gnr. 34, bnr. 1 m.fl.

Grense nr. 7 mellom Odd Haugerud gnr. 33, bnr. 1 på vestre og søndre side og Magne Brunborg gnr. 34, bnr. 1 m.fl. på motsatte sider går ut fra grensemerke 64 i endepunktet for grense nr. 6 og går i retning 206^{g}, 66,6 m til plastrør i myr (65) og samme retning 65,0 m til merkestein (66), herfra i retning 204^{g}, 52,5 m til plastrør i myr (67), herfra i retning 152^{g}, 73,7 m til plastrør i myr (68), herfra i retning 114^{g}, 74,2 m til kors på fjell (69) og samme retning 54,0 m til kors på fjellrygg (70), herfra i retning 81,5^{g}, 49,0 m til kors i fjell (71), samme retning 91,2 m til kors i fjell (72), samme retning 78,5 m til kors i fjell på haug (73), samme retning 58,0 m til merkestein (74) og samme retning 71,8 m til kors (75) i nordøstre kant av fjell, herfra i retning 57,5^{g}, 28,7 m til kors i vestre kant av stein (76) på fjellkant, samme retning 81,9 m til merkestein (77) og samme retning 66,2 m til kors på fjell (78), herfra i retning 72^{g}, 34,9 m til merkestein på bakkekant (79), samme retning 36,6 m til merkestein (80) og samme retning 67,7 m til kors på fjellknaus (81), herfra i retning 85^{g}, 74,7 m til merkestein (82), samme retning 75,3 m til kors i stein på fjellkant (83) og samme retning 31,6 m til merkestein

- 9 -

(84), herfra i retning 132^{g}, 41,0 m til plastrør (85), herfra i retning 174,5^{g}, 59,0 m til plastrør (86). Her vinkler grensa og går i retning 78^{g}, 87,4 m til plastrør (87) i grensa mot gnr. 35, bnr. 2 på innmarka.

Grense nr. 8 mellom Odd Haugerud gnr. 33, bnr. 1 på sørvestre side og Leif Løvald gnr. 35, bnr. 2 på motsatt side går ut fra grensemerke 87 i endepunktet for 7. grenselinje og går i retning 160^{g}, 209,6 m til grensemerke 1 i utgangspunktet for grense nr. 1.

Grense nr. 9 mellom Ansgar Solberg gnr. 35, bnr. 1 på søndre side og Leif Løvald gnr. 35, bnr. 2 på motsatt side går ut fra grensemerke 1 i utgangspunktet for grense nr. 1 og endepunktet for grense nr. 8 og går i retning 75^{g}, 147,3 m til 1 toms galvanisert jernrør (88) i kanten av dyrka marka, herfra i retning 101^{g}, 37,7 m til merkestein (89), herfra i retning 175^{g}, 31,7 m til armeringsjern i jordbakke (90) og samme retning 0,6 m til umerka punkt.

Her vinkler grensa og går i retning 90,5^{g}, 0,9 m til armeringsjern i jordbakke (91) og samme retning 43,5 m til kors i fjell (92) mellom husene, herfra i retning 85^{g}, 34,5 m til plastrør (93), her vinkler grensa og går i retning 23^{g}, 24,1 m til plastrør (94), herfra i retning 64^{g}, 60,2 m over Løvalddalsvegen til armeringsjern i jordbakke (95), tidligere nedsatt av Statens vegvesen i østre grense for Løvalddalsvegen, fylkesveg Z 765 sin eiendom, herfra i retning 88^{g}, 82,3 m til plastrør (96) og samme retning 31,2 m til armeringsjern i jordbakke (97), herfra i retning 109^{g}, 28,9 m til armeringsjern i jordbakke (98), herfra i retning 76,5^{g}, 20,2 m til armeringsjern i jordbakke (99), herfra i retning 40,5^{g}, 51,6 m til plastrør (100), herfra i retning 158^{g}, 39,5 m til armeringsjern i jordbakke (101) i grensa for gnr. 35, bnr. 4.

- 10 -

Grense nr. 10 mellom gnr. 35, bnr. 2 Leif Løvald på nordre side og gnr. 35, bnr. 4 John Solberg sin tomt på motsatt side går ut fra grensemerke 101 i endepunktet for grense nr. 9 og går i retning 116^{g}, 35,4 m til bolt i kors i fjell (102), herfra i retning 136,5^{g}, 39,32 m til armeringsjern i jordbakke (103) i grensa mot gnr. 35, bnr. 5. Grensa er rekonstruert etter målene i skylddelinga.

Grense nr. 11 mellom Leif Løvald gnr. 35, bnr. 2 på nordre side og Peder Solberg gnr. 35, bnr. 5 på motsatt side går ut fra grensemerke 103 i endepunktet for grense nr. 10 og går i retning 109^{g}, 34,55 m til armeringsjern i fjell (104) i grensa for gnr. 35, bnr. 6. Grensa er rekonstruert etter målene i skylddelinga.

Grense nr. 12 mellom Leif Løvald gnr. 35, bnr. 2 på nordre side og William Solberg gnr. 35, bnr. 6 på motsatt side går ut fra grensemerke 104 i endepunktet for grense nr. 11 og går i retning 72^{g}, 33,1 m til armeringsjern i fjell (105) og samme retning 3,6 m til grensa for Bekk - Guranvegen, fylkesveg 920, sin eiendom.

Grense nr. 13 mellom Ansgar Solberg gnr. 35, bnr. 1 på sørvestre side og Leif Løvald gnr. 35, bnr. 2 på motsatt side går ut fra armeringsjern (106) i østre grense for Bekk-Guranvegen, fylkesveg 920, nedsatt av Statens vegvesen, og går i retning 62^{g}, 63,1 m til betongstolpe (107), samme retning 20,1 m til betongstolpe (108) og samme retning 27,5 m til betongstolpe (109), herfra i retning 67,5^{g}, 21,3 m til betongstolpe (110), herfra i retning 73^{g}, 37,4 m til betongstolpe (111), herfra i retning 75^{g}, 21,4 m til betongstolpe (112), herfra i retning 76^{g}, 23,2 m til betongstolpe (113), herfra i retning 71^{g}, 25,9 m til betongstolpe (114) i grensa mot gnr. 59, bnr. 1.

Grense nr. 14 mellom Ansgar Solberg gnr. 35, bnr. 1 på sørvestre side og Trygve Egenes gnr. 59, bnr. 1 på motsatt side går ut fra grensemerke 114 i endepunktet for grense nr. 13 og går i retning 128^{g}, 76,9 m til plastrør (115), herfra i

- 11 -

retning 158g, 50,0 m til plastrør (116), samme retning 45,7 m til plastrør (117), herfra i retning 162g, 50,0 m til plastrør (118) og samme retning 54,0 m til plastrør (119), herfra i retning 206g, 15,0 m til tidligere nedsatt armeringsjern i jordbakke i i nordvestre hjørne for tomt, gnr. 35, bnr. 10.

Grense nr. 15 mellom Ansgar Solberg gnr. 35, bnr. 1 på vestre side og Anton Knatten gnr. 60, bnr. 2 på motsatt side går ut fra tidligere nedsatt vannledningsrør i jordbakke (120) i sørvestre hjørne av tomt, gnr. 35, bnr. 10 og går i retning 212g, 51,0 m til merkestein (121) og samme retning ca. 2,0 m til fylkesveg 920 Bekk - Guranvegen sin eiendom.

Grensa for gnr. 35, bnr. 1 sin eiendom følger herfra grensa for fylkesveg 920 vestover (140,0)m kartmål.

Grense nr. 16 mellom Ansgar Solberg gnr. 35, bnr. 1 på vestre side og Gustav Neperud gnr. 35, bnr. 7 sin tomt på motsatt side går ut fra søndre grense for fylkesveg 920 sin eiendom, 5,3 m nordvest for armeringsjern i jordbakke nedsatt av Statens vegvesen og går i retning 222g, 2,0 m til vinkeljern i jordbakke (122) og samme retning 40,6 m til vinkeljern i jordbakke (123) i grensa mot gnr. 32, bnr. 1.

Grense nr. 17 mellom Ansgar Solberg gnr. 35, bnr. 1 på nordre side og Ivar Rønningen gnr. 32, bnr. 1 på motsatt side går ut fra grensemerke 123 i endepunktet for grense nr. 16 og går langs kant av veg i retning 288g, 12,6 m til umerka punkt i vegkant. Her vinkler grensa og går i retning 337g, 5,5 m til kors i liten stein (124) og samme retning 50,3 m til 1,5 toms"aksel"i jordbakke (125), herfra i retning 283g, 30,4 m til kors i kant av fjell (126) og samme retning 19,5 m til kors på fjellkant (127), herfra i retning 269g, 28,4 m til kors i stein (128), samme retning 68,1 m til kors i fjell (129) og samme retning 54,0 m til kors oppå liten fjellkant (130), herfra i retning 249g, 23,7 m til merkestein (131), herfra i retning 280g, 19,1 m til kors i enden av fjell (132), herfra i retning 281g, 55,8 m til kors i stein (133), herfra i retning 293g, 31,7 m til kors i stein (134), herfra i retning 275g, 44,8 m til grensemerke 10 i enndepunktet for grense nr. 1.

- 12 -

Grense nr. 18 mellom Leif Løvald gnr. 35, bnr. 2 på sørvestre side og Trygve Egenes gnr. 59, bnr. 1 på motsatt side går ut fra grensemerke 114 i endepunktet for grense nr. 13 og utgangspunktet for grense nr. 14 og går i retning 326g, 45,0 m til betongstolpe (135) og samme retning 34,5 m til betongstolpe (136), herfra i retning 376g, 48,6 m til betongstolpe (137), herfra i retning 353,5g, 28,8 m til betongstolpe (138) og samme retning 30,4 m til plastrør (139), herfra i retning 388g, 42,7 m til plastrør (140), herfra i retning 348g, 30,4 m til merkestein (141), herfra i retning 378g, 20,4 m til plastrør (142) i grensa mot gnr. 36, bnr. 2 og 3.

Grense nr. 19 mellom Leif Løvald gnr. 35, bnr. 2 på sørøstre og nordøstre side og Magne Brunborg gnr. 34, bnr. 1 m.fl. på motsatte sider går ut fra grensemerke 87 i endepunktet for grense nr. 7 og utgangspunktet for grense nr. 8 og går i retning 78g, 147,3 m til plastrør (143) i kant av gardsvegen til Sukke, her vinkler grensa og går i retning 368g, 51,3 m langs sørvestre kant av gårdsvegen til plastrør i vegkant (144).

Videre grensegang mellom partene er ikke forlangt.

Grense nr. 20 mellom Magne Brunborg gnr. 34, bnr. 1 m.fl. på søndre og sørøstre side og John Sigvart Rønningen gnr. 48, bnr. 2 på motsatte sider går ut fra grensemerke 64 i endepunktet for grense nr. 6 og utgangspunktet for grense nr. 7 og går i retning 89g, 73,5 m til kors i fjell (145) og samme retning 23,3 m til merkestein (146) oppå brottet, Her vinkler grensa og går langs brottet først i retning 398g, 32,1 m til kors i fjell (147)

og samme retning 31,5 m til kors i fjell (148) oppå brottet, herfra i retning 1g, 39,0 m til kors på brottet (149), herfra i retning 381g, 47,3 m til kors i stein (150), herfra i retning 24g, 46,0 m til kors på fjell (151) på brottet, herfra i retning 13g, 35,0 m

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/1561/27
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 07:27

til kors i fjell (152) på brottet, herfra i retning 2,5^{g}, 63,1 m til kors på fjellknaus (153) og samme retning 37,2 m til kors i stein på fjellrygg (154) i grensa mot gnr. 40, bnr. 1.

Grense nr. 21 mellom Magne Brunborg gnr. 34, bnr. 1 m.fl. på sørøstre side og Johannes Bakkehaug gnr. 40, bnr. 1 på motsatt side går ut fra grensemerke 154 i endepunktet for grense nr. 20 og går i retning 99,5^{g}, 58,1 m til kors på fjellrygg (155), herfra i retning 64^{g}, 58,5 m til kors på fjellrygg (156) og samme retning 9,0 m til merkestein i østre kant av fjellrygg (157), herfra i retning 42,5^{g}, 51,9 m til merkestein (158), samme retning 46,5 m til kors på fjellknaus (159) og samme retning 70,5 m til vannledningsrør (160) i grensa mot gnr. 40, bnr. 12, tidligere nedsatt og beskrevet i grensebeskrivelse utført av herredsagronom Harald D. Meberg, tinglyst 25/5 1972.

Grensa videre mellom de samme to parter er merket og beskrevet i ovennevnte grensebeskrivelse.

De oppgitte retninger er omtrentlige og i forhold til sant nord samt 400^{g} inndeling av kompasset.

Alle mål er horisontale.

Forskjellig:

1. De foretatte jordskifter og reguleringer ligger innenfor de avmerkede grenser.

2. De nå fastlagte grenser erstatter de tilsvarende grenser i brukenes hjemmelsdokumenter m.m.

3. Skog som på grunn av jordskifte eller reguleringer står på grunn som skifter eier, kan hogges av den tidligere eier innen 1. april 1980.
   Det som står eller ligger igjen etter dette tidspunktet, tilfaller vederlagsfritt den nye grunneier.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/1561/27
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 07:27

4. Saka trer i kraft etter 2 måneder regnet fra avslutningsdatoen.

5. Tinglyst utskrift sendes eieren av gnr. 33, bnr. 1 til oppbevaring. Samtlige parter får tilsendt utskrift direkte.

6. Eiendommen til en del parter omfatter flere gnr. og bnr. uten at eierne kan påvise grensene mellom disse. Tinglysingen foretas på de bruk som har størst skyld, men gjelder alle berørte gnr. og bnr. innen eiendommen.

7. Kostnader:

   Partene pålegges å innbetale til retten hva det koster å tinglyse saka på de enkelte bruk slik disse er oppført foran, i alt kr. 450,-.
   De øvrige omkostninger med saka plikter partene å innbetale til Odd Haugerud etter oppgjørsnøkkel utarbeidet av jordskifteretten.
   Partene står solidarisk ansvarlig for alle omkostninger som innbetales under rettslig tvang.

Beløpene ble innbetalt i det vesentligste av Odd Haugerud. Dessuten betalte Magne Brunborg og Leif Løvald sin andel.

Saka ble erklært avsluttet ved opplesing av rettsboka så langt partene ønsker det. Opplesingen trer i stedet for forkynnelse. Ankereglene ble gjennomgått.

Ingen av de tilstedeværende hadde noe mer å tilføye.

Løvald, den 15. desember 1978.

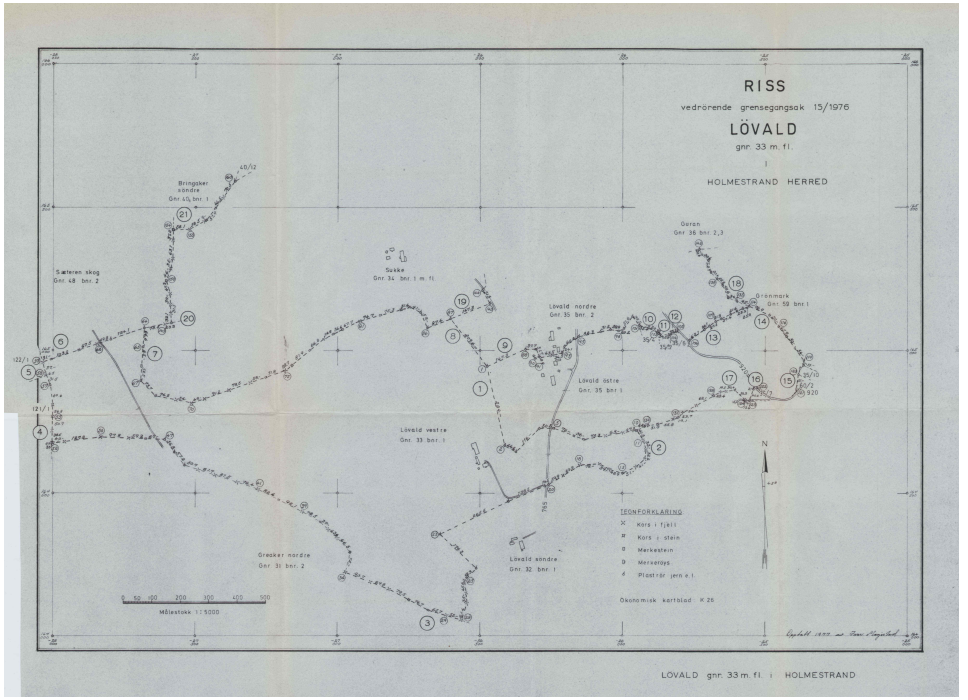
Retten hevet.

Magnus Standnes.

JORDSKIFTEDOMMEREN I VESTFOLD

Rett utskrift:
Ellen Rinholm

088


RISS
vedrørende grensegangsak 15/1976
LÖVALD
gnr. 33 m. fl.
i
HOLMESTRAND HERRED
Bringsker søndre
Gnr. 40, bnr. 1
Sæteren skog
Gnr. 48 bnr. 2
Sukke
Gnr. 34 bnr. 1 m. fl.
Løvald nordre
Gnr. 35 bnr. 2
Løvald østre
Gnr. 35 bnr. 1
Løvald vestre
Gnr. 33 bnr. 1
Løvald søndre
Gnr. 32 bnr. 1
Grecker nordre
Gnr. 31 bnr. 2
Geran
Gnr. 36 bnr. 2,3
Grønmark
Gnr. 59 bnr. 1
TEGNFORKLARING
Kors i fjell
Kors i stein
Merkestein
Merkeplugg
Plaströr jern e. l.
Økonomisk kartblad M 26
Målestokk 1:5000
LÖVALD gnr. 33 m. fl. i HOLMESTRAND

Nr. 549 B.
Baardsen & Co., Halden.
4—57

Hfpl. 29/10-62 kr
Lnsm. i Botne 24/ks 765,-

SKJØTE[1]

Dagbok nr. 3625 dbf. 29/10-62
Holmestrand Sorenskriverembete.

Undertegnede WILLIAM SOLBERG

født 25/11.1930

skjøter herved til min bror ANSGAR SOLBERG

født 19/1.1934

eiendommen Lövald östre

gnr. 35 bnr. 1 av skyld mark i Botne herred[2]

matr. nr. i [2]

for en kjøpesum stor kr. 75.000,00 - syttifem tusen kroner
som er avgjort på omforenet måte.

overensstemmende med kjöpekont-rakt av 21/9.1962.

Parsellene Eikås, Leikvang og Granli har stedsevarig rett til vann fra en brönn på eiendommen og rett til vedlikehold av brönn og ledninger uten erstatning, men plikt til å holde brönnen inngjerdet.

Lövald i Botne den 28 / 9. 19 62.

William Solberg [3]
Utstederens underskrift.

Det bekreftes at William Solberg har underskrevet skjøtet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år. og ugift.

1. Bjørn M. Hansen. 2. Henry Hansen.

Som utstederens ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

..... den / 19.....

Ektefellens underskrift.

Til vitterlighet:

1. 2.

[1] Skjøte eller kjøpekontrakt må være stemplet innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. Ellers må det betales dobbelt stempelavgift.
[2] Stryk den linje som ikke passer.
[3] Underskriften må bekreftes enten av to vitterlighetsvitner eller av en notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/3625/27
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 07:27

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/1666/27
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 07:26

LANDBRUKSDEPARTEMENTET
Tilskott- og kredittkontoret
Skjema nr. 11, T + K.

Dagbok nr. 1666, dbf. 21/6. 1961.
Holmestrand Sorenskriverembete.

Erklæring.

Undertegnede som har fått statstilskott til utbygging av vannforsyningsanlegg
på våre eiendommer Granly og Eikås
i Botne herred Vestfold fylke,
forplikter oss gjensidig og overfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre forplikter vi oss til vederlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over våre eiendommer.

Vi forplikter oss til å la andre delta i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår som oss.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på våre eiendommer.

Botne i Vestfold, den 20. juni 19 61

1. William Solberg født den 25.november 1930
eier av gnr. 35 bnr. 6 av skyld mark 0,06 (Granly)

2. John Solberg født den 29.januar 1936
eier av gnr. 35 bnr. 4 av skyld mark 0,04 (Eikås)

3. ..... født den .....
eier av gnr ..... bnr. ..... av skyld mark .....

4. ..... født den .....
eier av gnr ..... bnr. ..... av skyld mark .....

5. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

6. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/1666/27
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 07:26

7. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

8. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

9. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

10. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

11. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

12. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

13. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

14. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

15. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

16. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 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.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

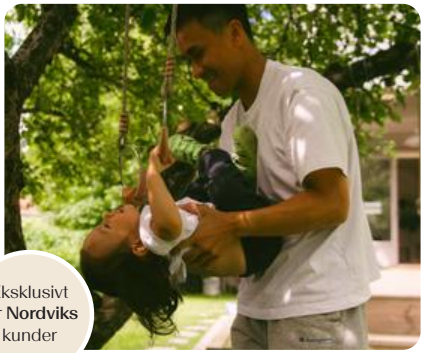
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 25-0138/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gurannveien 40 3089 HOLMESTRAND

Betegnelse: Gnr 35, bnr 6 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no