



Velkommen til

Hamnehagen 5
3090 Hof

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hamnehagen 5
3090 Hof

Delikat enebolig fra 2025 i et barnevennlig og nyetablert boligområde i Hof - 4 soverom - Carport med lader - Stor hage!

Velkommen til Hamnehagen 5!

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Hof. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse. Det er kort avstand til daglige servicetilbud, skole og barnehage, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

1.etasje: Entré, vaskerom, bad og stue/kjøkken.
2.etasje: Stue, 4 soverom og bad.

Det medfølger carport med lader. Utgang til takterrasse fra stue i andre etasje. Det medfølger også utvendig bod.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 850 000
Omkostninger*	kr	147 300
Totalpris inkl. omk.	kr	5 997 300
BRA/BRA-I		168/160 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 969.60 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		2025

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Fredrik Simensen
Eiendomsmegler

482 37 971
fredrik.simensen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 850 000**
Omkostninger*	kr	**147 300**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 997 300**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 155 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 156 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

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

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 13 982 pr. år for 2026
Kommunale avgifter er basert på tidligere eiers forbruk. I dette inngår vann, avløp, renovasjon og feiegebyr. Kostnader til kommunale avgifter vil variere etter forbruk.

Det er installert vannmåler.

Årsgebyr for vann og avløp er beregnet etter et årsforbruk på 17m3. Gebyr for renovasjon inkluderer leie av plastbeholder, og tillegg for økt restavfallsvolum.
Kommunal eiendomsskatt: kr 6 116 pr. år for 2026
Kommunen fakturerer eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon angående eiendomsskatt ta kontakt med kommunen.

Registerbetegnelse
Gnr. 241, bnr. 226 i Holmestrand kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 160 m2
BRA-e: 8 m2
BRA total: 168 m2

1. etasje
BRA-i: 80 m2. Entré, vaskerom, bad og stue/kjøkken.
BRA-e: 8 m2. Bod.

2. etasje
BRA-i: 80 m2. Stue, 4 soverom og bad.
TBA: 30 m2. Terrasse.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Takhøyde stue 2,4 m.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i carport eller egen gårdsplass.

Tomt
Tomteareal er 969.60 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 969,60 m².

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel.

Byggeår
Ca. 2025.

Innhold
Moderne og nyere enebolig over to plan som inneholder følgende rom:

1.etasje: Entré, vaskerom, bad og stue/kjøkken.

2.etasje: Stue, 4 soverom og bad.

Det medfølger carport med takterrasse og utvendig bod.

Standard
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Ikea. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1.etasje:
Veggene har fliser. Malt takflate med downlights. Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran veddørterskel. I tillegg er det terskelkant på ca. 15 mm med membranoppbrett. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Utførelsen skal være dokumentert via uavhengig kontroll, i henhold til krav i teknisk forskrift. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Eier opplyser at lekkasjesikring av innebygget sisterne er utført med sealingbag eller tilsvarende løsning. Det er balansert ventilasjon. Tilførsel av luft under dør.

Bad 2.etasje:
Veggene er flislagt. Himling har malt overflate med innfelte downlights. Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel. I tillegg er det terskelkant på ca. 15 mm med membranoppbrett. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall mot sluk, målt til ca. 1:50. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Utførelsen skal være dokumentert via uavhengig kontroll, i henhold til krav i teknisk forskrift Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Registrert synlig drensåpning under wc for synliggjøring av evt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Det er balansert ventilasjon. Tilførsel av luft under dør.

Vaskerom:
Det er montert utgangsdør på vaskerommet. Veggene har malte plater. Taket er malt. Noe mindre sprekkdannelse i hjørner. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Utførelsen skal være dokumentert via uavhengig kontroll, i henhold til krav i teknisk forskrift Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er plassert varmtvannsbereder i rommet. Rørskapet er plassert i rommet. Det er balansert ventilasjon. Tilførsel av luft under dør.

Innbo og løsøre
Selger tar med seg speil på bad og vegglamper på soverom. Lampe over kjøkkenøy følger ikke med. Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet
Eiendommen ligger barnevennlig med mye sol. Boligen ligger ca 1,5 km fra Hof sentrum med alle fasiliteter.

Butikker, golfbane, Hof barne og ungdomsskole, Rakkerungen familiebarnehage og Hof barnehage, idrettshall og kunstgressbane. Hof fremstår i dag hvor oppvekstmiljø, skole og omsorg har sterkt fokus. Nærmiljøet preges av et rikt og aktivt foreningsliv og har et godt

utbygd kulturtilbud for barn og ungdom.

Flott turterreng, skiløyper og småvann rundt om i nærområdet. Kort vei til Vikevannet med gode bade- og fiskemuligheter, samt med fin turløype rundt vannet. Ved Vikevannet er det offentlig badeplass med fin strand.

Enkel av og påkjøring til nye E-18 og fra Hof er det ca 30 minutter til Tønsberg og Drammen, 15 minutter til Holmestrand og 45 minutter til Skien og Oslo. Fra Hof er det tilgang til ca. 1,5 mill. mennesker med en drøy times biltur ! Innenfor denne regionen ligger 13 byer. Hof ligger sentralt i vestfold!

- 2 lekeplasser i umiddelbar nærhet

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

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

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

Byggemåte
Tomteforhold
Dreneringen er fra 2025. Boligen er fundamentert med betongplate. Eiendommen ligger i et plant terreng. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig
Taktekkingen er av betongtakstein. Nedløp og beslag består av stål. Det er montert snøfangere på taket og montert vindusbeslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er etablert lufting bak kledning, og det er montert musebånd. Takkonstruksjon med to takflater utført med takstoler. Isolert med blåseisolasjon. Det er lufting i raft / takfot. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. To fløyet balkongdør i stue. Takterrasse over carport. Underlaget er tekket med asfaltpapp. Rekkverk i glass og aluminium.

Innvendig
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og støpt plate mot grunn. Det er ikke målt vesentlig retningsavvik utover det standarden tillater. Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp. Det er montert håndløpere på begge sider. Innvendig behandlede dører

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran på vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Skjult el anlegg fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG 2:

Innvendige overflater
Det er registrert sprekkdannelse i overgang vegg/himling i stue og trappegang, samt enkelte andre steder i boligen. Laminatgulv i stue er ikke tilstrekkelig dekket av fotlist mot endevegg. Det er registrert sprekk i en gulvflis i entré.

Vaskerom -overflater gulv
Det er målt svakt fall mot sluk, ca. 5 mm per meter. Høydeforskjell krav er for øvrig i ivaretatt. Noe hullyd kan forekomme ved bruk av storformatfliser og vurderes ikke nødvendigvis som et avvik isolert sett. -Overgangen mellom flis og rør i gulv/dekke fremstår som romslig utført med utskåret flis. Romslig utførelse rundt rørgjennomføringen kan gi økt risiko for fuktinntrengning. Tetting rundt gjennomføringen anbefales utbedret.

Vaskerom -sluk, membran og tettesjikt
Det er registrert rustdannelse på skruer i sluk.

TG 3:
Ingen

Konstruksjoner som ikke er undersøkt
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt. Våtsone er plassert mot yttervegg, og det er ikke registrert skjult tettesjikt på vegger. Fuktindikator viser ikke utslag.

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 17.11.2025. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 17.11.2025

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

Oppvarming
Oppvarming med strøm og ved. Det er balansert ventilasjon i boligen og vedovn i stuen..
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Brannvesenet har fått melding om ildsted i 2025, men ikke vært innom denne på tilsyn. Det ble under tilsynet ikke avdekket avvik ved anlegget og det foreligger ingen påbud om utbedring.
Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget har ikke blitt kontrollert.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av

bygningssakyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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

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

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

Ifølge opplysninger mottatt av kommunen ligger eiendommen i et område som har usikker aktsomhet for radon.

Regulering
Gjeldende regulering:
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan 3903 2018052 Reguleringsendring av detaljregulering for Prestegårdshagen. Datert den 14.11.2018.

Kommuneplan/kommunedelplan:
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse nåværende og ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035. Datert den 03.03.2023.

Relaterte planer:
HOF-07142012-001 Prestegårdshagen. Datert den 22.04.2008.

Regulering under arbeid:
Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:
Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

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

Kvikkleire:
På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhetsområde for kvikkleire. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut. Risiko for skred på eiendommen og konsekvens ved skred er satt til ingen.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

Verneklasse/sefrak
Eiendommen ligger i et område som er registrert i Riksantikvarens Kulturminnesøk og er berørt av automatisk fredede kulturminner, herunder eldre veg-/veianlegg, gravminne og kullfremstillingsanlegg. Kulturminnene kan være helt eller delvis skjult under terrenget og er en del av et kulturhistorisk miljø. Inngrep i grunnen, som graving, terrengendringer, fradeling eller byggearbeider, kan utløse søknadsplikt og krav om avklaring med kulturminnemyndighetene. Dersom kulturminner påtreffes under arbeid, plikter tiltakshaver å stanse arbeidet og varsle myndighetene. Kjøper overtar risikoen for forhold knyttet til kulturminner.

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

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 240 000 for 2026.
Sekundærverdi: Kr 4 960 000 for 2026.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

Andre opplysninger

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Eier
Knut-Lasse Bøen-Sognnes
Margrethe Bøen-Sognnes

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

3903/241/226:
19.06.2019 - Dokumentnr: 695648 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Lede AS
Org.nr: 979 422 679
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings kabelanlegg
Overført fra: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:186

19.06.2019 - Dokumentnr: 696038 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Lede AS
Org.nr: 979 422 679
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg
Overført fra: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:186

10.02.2020 - Dokumentnr: 2087707 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:67
Overført fra: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:186

10.02.2020 - Dokumentnr: 2087725 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:70
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:92
Overført fra: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:186

10.02.2020 - Dokumentnr: 2087743 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:68
Overført fra: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:186

10.02.2020 - Dokumentnr: 2087758 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:52
Overført fra: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:186

08.07.2020 - Dokumentnr: 2716210 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:31
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:67 -68
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:70
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:92
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:202 -206
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:1 -23
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:208 Snr:1 -15
Til lekeplasser
Overført fra: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:186

08.07.2020 - Dokumentnr: 2716210 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:186

20.10.2020 - Dokumentnr: 3199167 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:203 Bnr:25
Overført fra: Knr:3903 Gnr:241 Bnr:186

08.03.2022 - Dokumentnr: 262921 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3903 Gnr:241 Bnr:186

Elektronisk innsendt

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

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

Andre relevante opplysninger
EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

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

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:
Provisjon 0,9% (forutsatt salgssum 6 200 000): kr 55 800,-
Tilrettelegging: kr 17 950,-
Oppgjørshonorar: kr 9 900,-
Garantipremie: kr 3 100,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 360,-
Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr 545,-
Sletting av pant: kr 990,-
Visning per stk.: kr 3 500,-
Administrasjonshonorar: kr 1 500,-
Markedspakke: kr 16 000,-
Fotopakke 2 (foto + drone) : kr 6 900,-
Innhenting kommunal informasjon: kr 5 400,-

Totalt: kr. 119 805,-

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

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

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 6 200 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Drammen Takstsenter AS den 14.04.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Ufaglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet:
Bora hol i flis for opphenging av speil. Borhol er fylt med silikon før innseting av plugg, samt silikon i plugg før innføring av skrue.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja. I avløpsrøyr frå sluk i dusj 1.etasje har det blitt oppdaga ein stein i pakninga i overgangen mellom to røyr. Dette er reklamert til husbyggar og følgast opp for utbetring med innlegging av strømpe i overgangen.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja. Oppføring av nye bustader i nabolaget.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.
Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi

begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Opplysninger fra kommunen

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

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

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

Kontaktpersoner
Fredrik Simensen
Eiendomsmegler
Telefon: 482 37 971
E-post: fredrik.simensen@em1sornorge.no

Thea Fureid Michalsen
Eiendomsmegler
Telefon: 458 04 394
E-post: thea.michalsen@em1sornorge.no

Ansvarlig megler
Fredrik Simensen
Eiendomsmegler
Telefon: 482 37 971
E-post: fredrik.simensen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen
Hauges gate 2
3019 DRAMMEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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























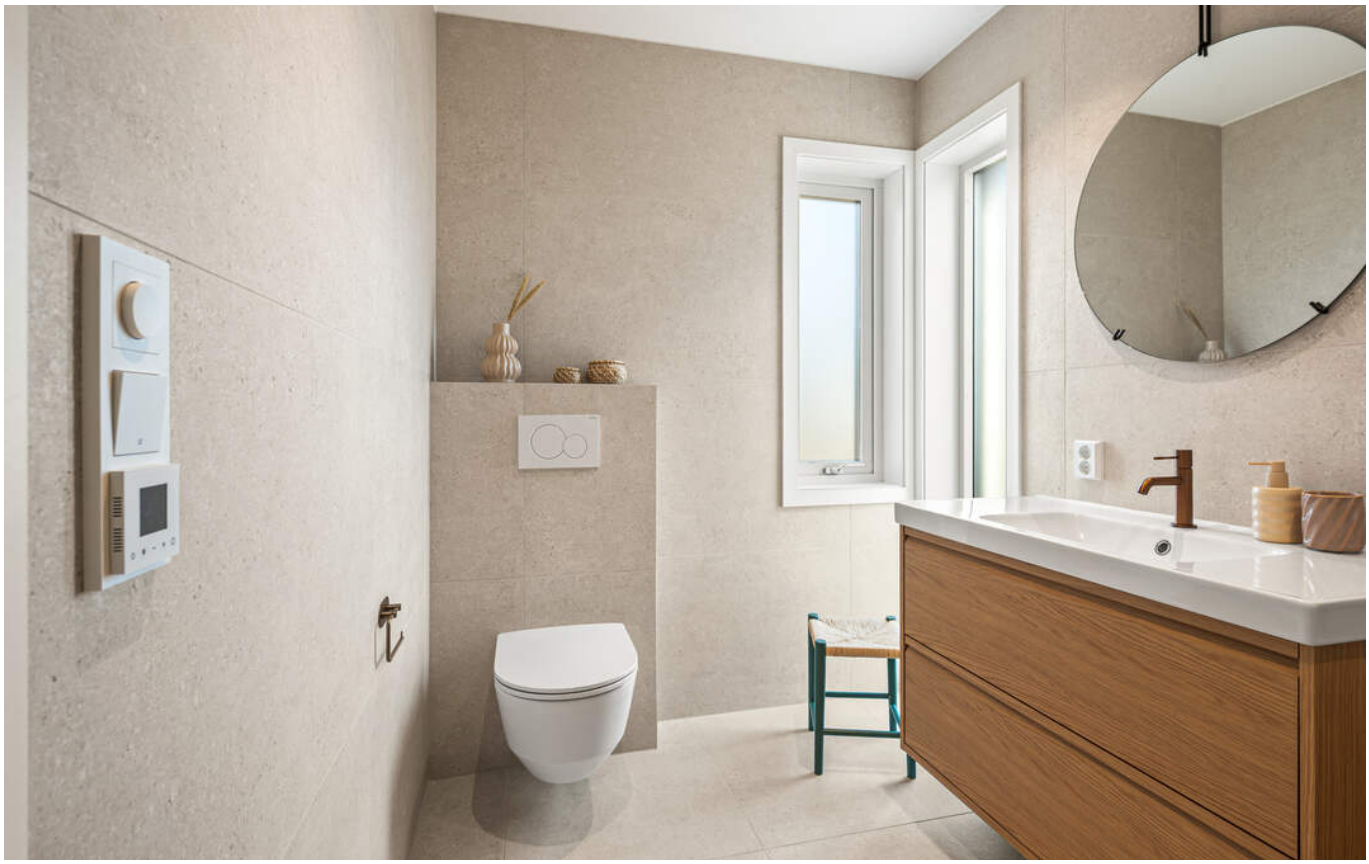














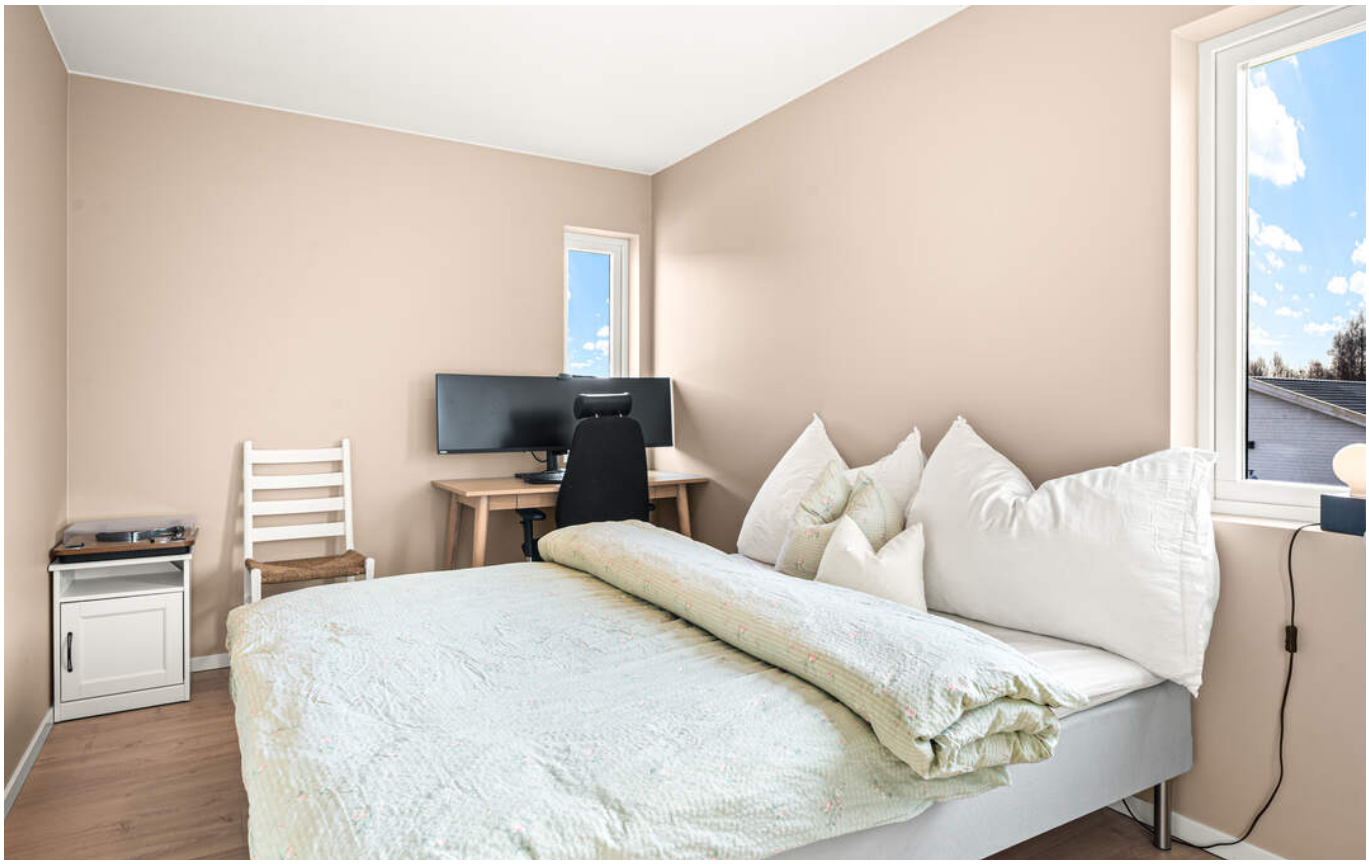


















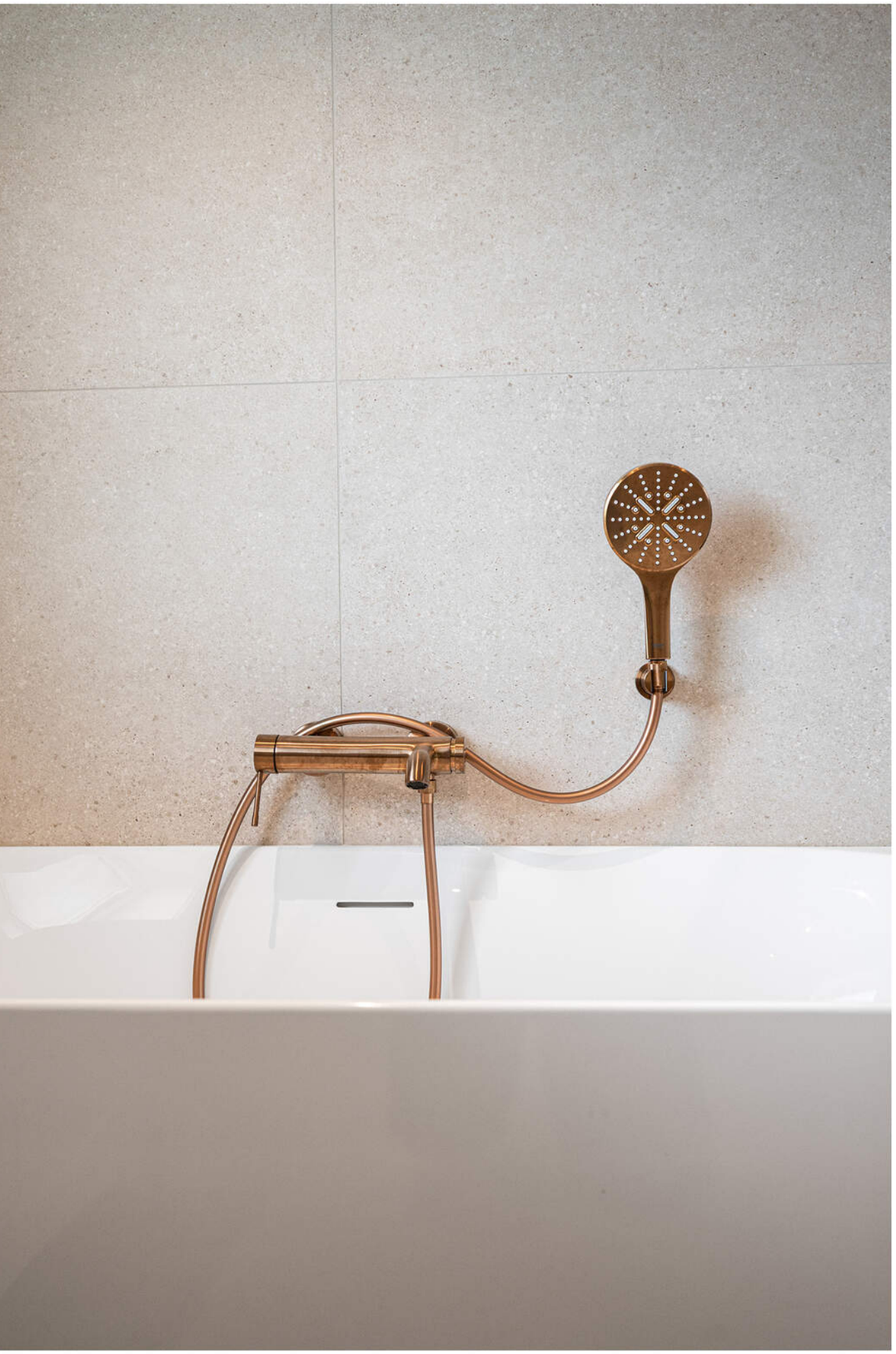






























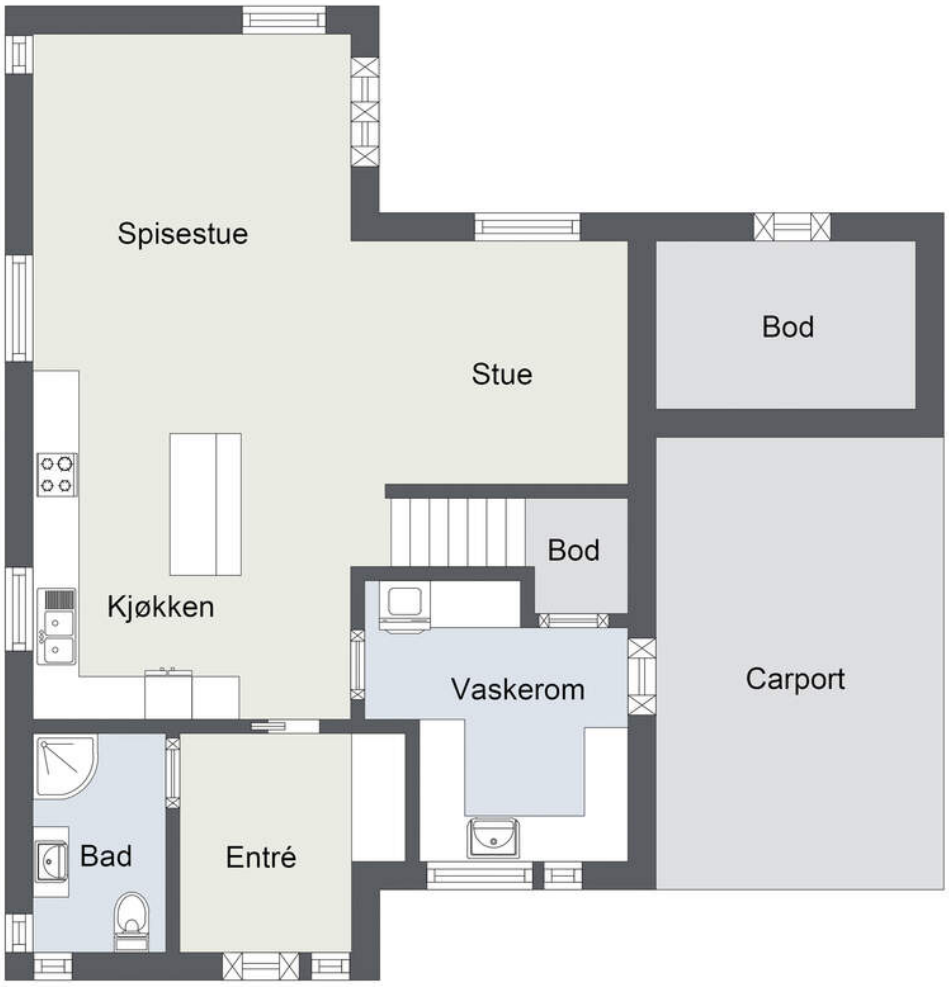

KALAGER


KIWI
mini
pris
7-23
Varesenteret
HOF
ODIN
Chocolate





Plantegning



KNIPZET HUSFOTOGRAF Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



KNIPZET HUSFOTOGRAF Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Hamnehagen 5 , 3090 HOF
HOLMESTRAND kommune
gnr. 241, bnr. 226

Markedsverdi

6 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21210-13598 **Referansenummer:** NF1516

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Steffen Hegle-Olsen

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig

Steffen Hegle-Olsen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@drammentakst.no
472 63 324

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Sos
"Din eiendomspartner"

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

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.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Beskrivelse av eiendommen

Nyoppført enebolig over to plan, oppført i trekonstruksjon på betongplate. Det medfølger carport og utvendig bod.

Boligen er oppført i 2025 og forutsettes utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter (TEK17).

Bygningens tilstand vurderes som normal sett i forhold til alder og byggeår. Det vil over tid være behov for vedlikehold og utskiftninger som følge av normal bruk og forventede levetider på bygningsdeler.

Det er registrert enkelte forhold ved overflater som selger opplyser er reklamert til utbygger.

For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger under de enkelte bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag består av stål.
Det er montert snøfangere på taket og montert vindusbeslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er etablert lufting bak kledning, og det er montert musebånd.

Takkonstruksjon med to takflater utført med takstoler. Isolert med blåseisolasjon.
Det er lufting i raft / takfot.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
To fløyet balkongdør i stue.

Takterrasse over carport. Underlaget er tekket med asfaltpapp.
Rekkverk i glass og aluminium.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og støpt plate mot grunn.
Det er ikke målt vesentlig retningsavvik utover det standarden tillater.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Det er montert håndløpere på begge sider.

Innvendig behandlede dører

VÅTROM Gå til side

Vaskerin
Det er montert utgangsdør på vaskerommet.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Noe mindre sprekkdannelse i hjørner.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Utførelsen skal være dokumentert via uavhengig kontroll, i henhold til krav i teknisk forskrift
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er plassert varmtvannsbereder i rommet.
Rørskapet er plassert i rommet.
Det er balansert ventilasjon. Tilførsel av luft under dør.
Hulltaking er ikke foretatt.
Våtsone er plassert mot yttervegg, og det er ikke registrert skjult tettesjikt på vegger.
Fuktindikator viser ikke utslag.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ferdigattest på bygget som tilsier bygget skal være oppført iht gjeldene krav.
Veggene har fliser. Malt takflate med downlights.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel.
I tillegg er det terskelkant på ca. 15 mm med membranoppbrett.
Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Utførelsen skal være dokumentert via uavhengig kontroll, i henhold til krav i teknisk forskrift
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Eier opplyser at lekkasjesikring av innebygget sisterne er utført med sealingbag eller tilsvarende løsning.
Det er balansert ventilasjon. Tilførsel av luft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Ved kjøkken.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ferdigattest på bygget som tilsier bygget skal være oppført iht gjeldene krav.
Veggene er flislagt. Himling har malt overflate med innfelte downlights.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel. I tillegg er det terskelkant på ca. 15 mm med membranoppbrett. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall mot sluk, målt til ca. 1:50.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Utførelsen skal være dokumentert via uavhengig kontroll, i henhold til krav i teknisk forskrift
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Registrert synlig drensåpning under wc for synliggjøring av evt

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Beskrivelse av eiendommen

lekkasjevann fra innebygget sisterne.
Det er balansert ventilasjon. Tilførsel av luft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Ikea.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Skjult el anlegg fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 2025.
Boligen er fundamentert med betongplate.

Eiendommen ligger i et plant terreng.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	168 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	168 m²
Totalpris	6 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

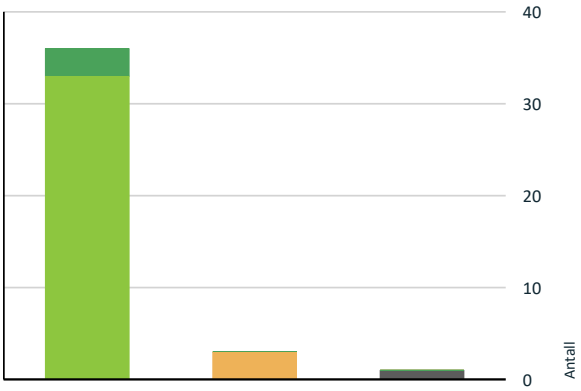
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier opp

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelse i overgang vegg/himling i stue og trappegang, samt enkelte andre steder i boligen.

Laminatgulv i stue er ikke tilstrekkelig dekket av fotlist mot endevegg.

Det er registrert sprekk i en gulvflis i entré.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Bemerket:
-Det er målt svakt fall mot sluk, ca. 5 mm per meter. Høydeforskjell krav er for øvrig i ivaretatt.

-Noe hullyd kan forekomme ved bruk av storformatfliser og vurderes ikke nødvendigvis som et avvik isolert sett.

-Overgangen mellom flis og rør i gulv/dekke fremstår som romslig utført med utskåret flis.
Romslig utførelse rundt rørgjennomføringen kan gi økt risiko for fuktinntrengning.
Tetting rundt gjennomføringen anbefales utbedret.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert rustdannelse på skruer i sluk

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2025

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er tilnærmet nytt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. 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.

Taktekking med betongtakstein har en estimert teknisk levetid på 30-50 år. Omfatter stein, sløyfer/lekter og underlagsbelegg.
Forutsatt nødvendig tilsyn og vedlikehold

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag består av stål.
Det er montert snøfangere på taket og montert vindusbeslag.

Beslag på tak/vegg har en estimert teknisk levetid på 25 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er etablert lufting bak kledning, og det er montert musebånd.

Søyler til takoverbygg har behov for overflatebehandling.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med to takflater utført med takstoler. Isolert med blåseisolasjon.
Det er lufting i raft / takfot.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er ca. 20–60 år.
Normal forventet tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er ca. 2–8 år.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
To fløyet balkongdør i stue.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse over carport. Underlaget er tekket med asfaltpapp. Rekkverk i glass og aluminium.

Limtredrager har behov for overflatebehandling.





Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Det kan stedvis forekomme overflateavvik der det ikke er flyttet på større innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelse i overgang vegg/himling i stue og trappegang, samt enkelte andre steder i boligen.

Laminatgulv i stue er ikke tilstrekkelig dekket av fotlist mot endevegg.

Det er registrert sprekk i en gulvflis i entré.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdene vurderes som avvik fra normal utførelse for ny bolig

Eier opplyser at forholdene er meldt som reklamasjon.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og støpt plate mot grunn.
Det er ikke målt vesentlig retningsavvik utover det standarden tillater.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Det er montert håndløpere på begge sider.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig behandlede dører

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom
Det er montert utgangsdør på vaskerommet.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Noe mindre sprekkdannelse i hjørner.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bemerket:
-Det er målt svakt fall mot sluk, ca. 5 mm per meter. Høydeforskjell krav er for øvrig i ivaretatt.

-Noe hullyd kan forekomme ved bruk av storformatfliser og vurderes ikke nødvendigvis som et avvik isolert sett.

-Overgangen mellom flis og rør i gulv/dekke fremstår som romslig utført med utskåret flis.
Romslig utførelse rundt rørgjennomføringen kan gi økt risiko for fuktinntrengning.
Tetting rundt gjennomføringen anbefales utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Tetting rundt rørgjennomføringen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå skader på underliggende materialer og redusert levetid for gulvkonstruksjonen.

Det er normalt lite fuktbelastning på gulvet, men rommet vurderes som våtrom. Det må påregnes at gulvet kan bli utsatt for fuktbelastning ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Utførelsen skal være dokumentert via uavhengig kontroll, i henhold til krav i teknisk forskrift

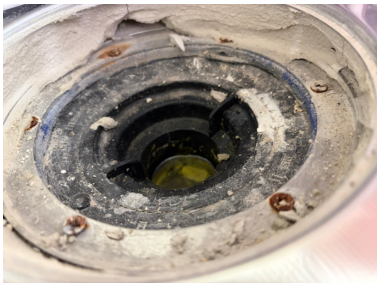
Bemerkes at det er noe rustdannelse på skruer til klemring i sluk. Dette kan forekomme i fuktutsatte miljøer, men kan også indikere at det ikke er benyttet rustfrie skruer. Forholdet bør følges opp

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert rustdannelse på skruer i sluk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rustdannelse på skruer i sluk er ikke forventet i en ny bolig og indikerer at det kan være benyttet skruer med mangelfull korrosjonsbestandighet.
Dette kan over tid påvirke klemringens funksjon og tetthet.
Det anbefales kontroll og ytterligere undersøkelser og eventuell utskifting til korrosjonsbestandige skruer.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er plassert varmtvannsbereder i rommet.
Rørskapet er plassert i rommet.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Tilførsel av luft under dør.

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.
Våtsone er plassert mot yttervegg, og det er ikke registrert skjult tettesjikt på vegger.
Fuktindikator viser ikke utslag.





1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ferdigattest på bygget som tilsier bygget skal være oppført iht gjeldene krav.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Malt takflate med downlights.

Bemerket: stikkontakt i våtsone ved servant.
Plassering av stikkontakt i våtsone/rett ved servant krever at utførelse, kapslingsgrad (IP-klasse) og utstyr er tilpasset bruk i fuktutsatt område.
Forholdet bør kontrolleres av kvalifisert elektriker for å avklare om løsningen er i samsvar med gjeldende krav.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel.
I tillegg er det terskelkant på ca. 15 mm med membranoppbrett.
Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall mot sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Utførelsen skal være dokumentert via uavhengig kontroll, i henhold til krav i teknisk forskrift



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Eier opplyser at lekkasjesikring av innebygget sisterne er utført med sealingbag eller tilsvarende løsning.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Tilførsel av luft under dør.

1.ETASJE > BAD

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

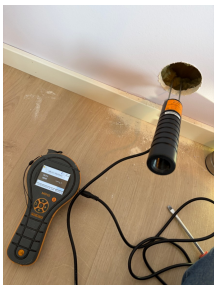
Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Ved kjøkken.

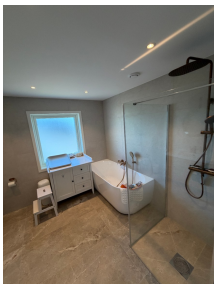


2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ferdigattest på bygget som tilsier bygget skal være oppført iht gjeldene krav.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt. Himling har malt overflate med innfelte downlights.

Bemerket:
Rommet har vindu plassert ved badekar, og området kan være utsatt for fuktbelastning. Listverk/treverk bør jevnlig vedlikeholdes og fuktbeskyttes.
Det er registrert noe sprekkdannelse i fuge i overgang mellom vegg og himling.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel. I tillegg er det terskelkant på ca. 15 mm med membranoppbrett. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall mot sluk, målt til ca. 1:50.

2.ETASJE > BAD

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Utførelsen skal være dokumentert via uavhengig kontroll, i henhold til krav i teknisk forskrift



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Registrert synlig drensåpning under wc for synliggjøring av evt lekkasjevann fra innebygget sisterne.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

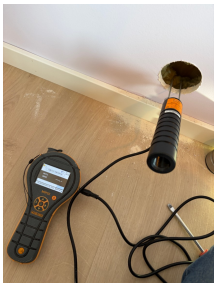
Det er balansert ventilasjon. Tilførsel av luft under dør.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Det vises til selgers egenerklæring for nærmere opplysninger om avløpsanlegget. Det fremgår at det er opplyst om stein oppdaget i pakning i overgang mellom rør ved kamera inspeksjon i avløpsrør fra sluk i dusj i 1. etasje. Forholdet er reklamert til husbygger og er opplyst å være under oppfølging.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult el anlegg fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Nytt anlegg

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?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

El-anlegget er relativt nytt og det ble ikke registrert eller opplyst om noe unormalt.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2025.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betongplate.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et plant terreng.

Kan påregnes noe opparbeidelse rundt eiendommen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Begrenset kontrollmulighet.
Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

168 m²/160 m²

Enebolig: Entré, Vaskerom, 2 Bad, Stue/kjøkken, Bod, Stue, 4 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 4 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 200 000**

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er i hensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent/eier.
Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.
Tomteverdi er ihht retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Sammenlignbare salg

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 900 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 900 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 900 000**

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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

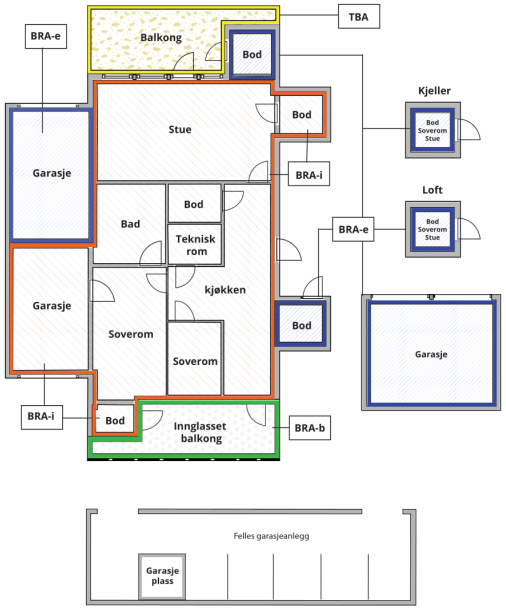
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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.

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	80	8		88	
2.Etasje	80			80	30
SUM	**160**	**8**			**30**
SUM BRA	**168**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, vaskerom, bad, stue/kjøkken	Bod	
2.Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		

Kommentar

Takhøyde stue 2,4 m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Steffen Hegle-Olsen	Takstingeniør
	Knut-Lasse Bøen-Sognnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	241	226		0	969.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hamnehagen 5

Hjemmelshaver
Bøen-Sognnes Knut-Lasse, Bøen-Sognnes Margrethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Hof. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse. Det er kort avstand til daglige servicetilbud, skole og barnehage, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at bygget ble reist høsten 2023 (elementmontasje), og at bygget deretter ble lukket med tett tak og vegger. Videre opplyses det at det var et opphold i byggearbeidene på ca. 18 måneder før innvendige arbeider ble gjenopptatt.
Det opplyses at bygget i perioden før ferdigstillelse ble gjennomgått utvendig av byggmester.

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hamnehagen 5 , 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 226
3903 HOLMESTRAND

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

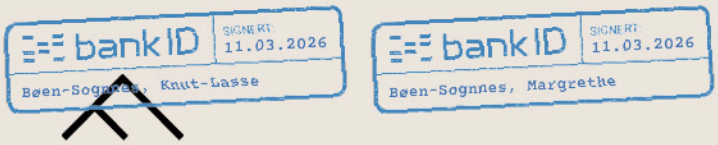
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Margrethe Bøen-Sognnes

Knut-Lasse Bøen-Sognnes

Boligen

Hamnehagen 5
3090 Hof

3903-241/226/0/0

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bora hol i flis for opphenging av spegel. Borhol er fylt med silikon før innsetjing av plugg, samt silikon i plugg før innføring av skrue.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

I avløpsrøyr frå sluk i dusj 1.etasje har det blitt oppdaga ein stein i pakninga i overgangen mellom to røyr. Dette er reklamert til husbyggar og følgast opp for utbetring med innlegging av strømpe i overgangen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Ja**

Oppføring av nye bustader i nabolaget.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Bolig selges med boligselgerforsikring

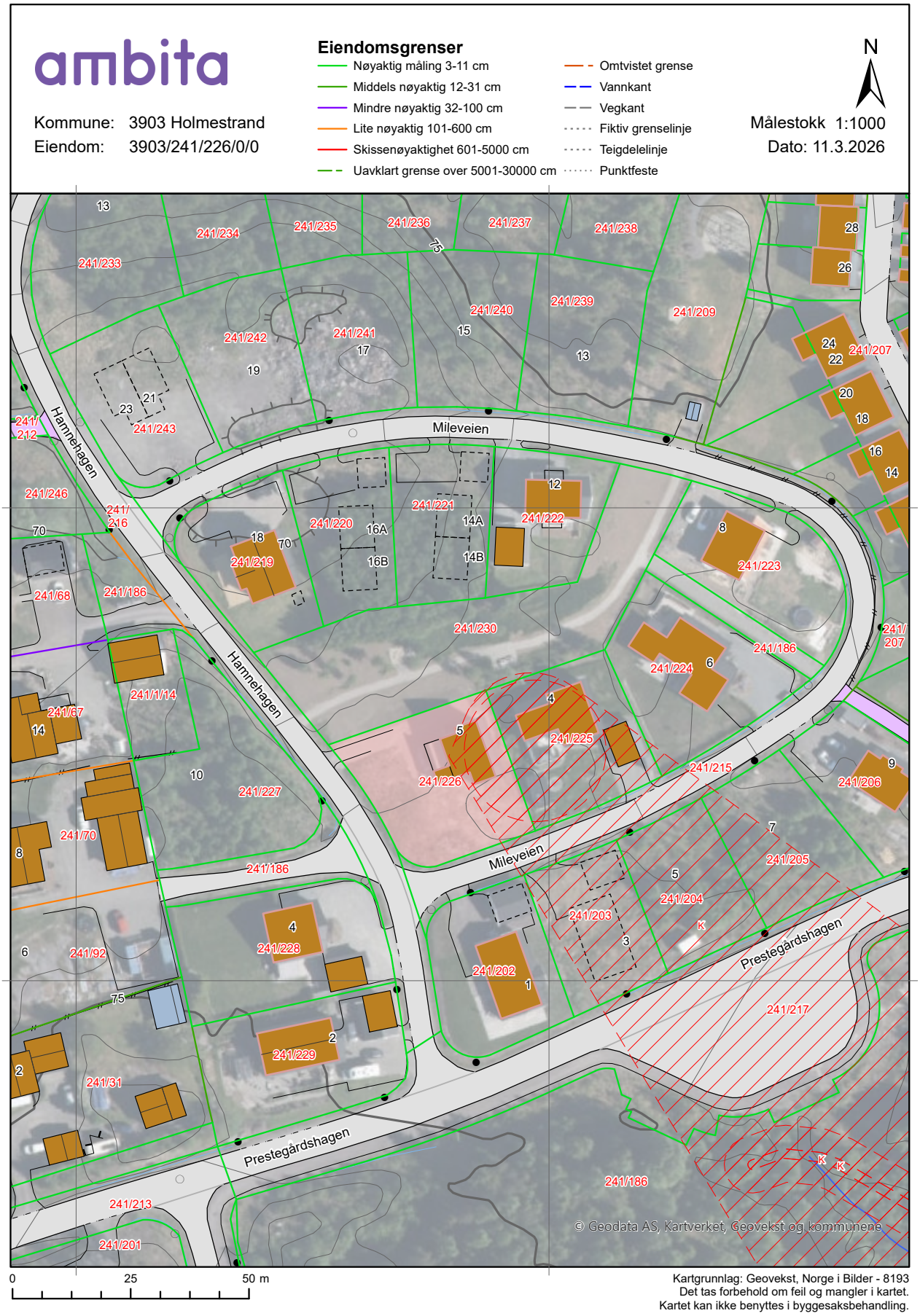
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

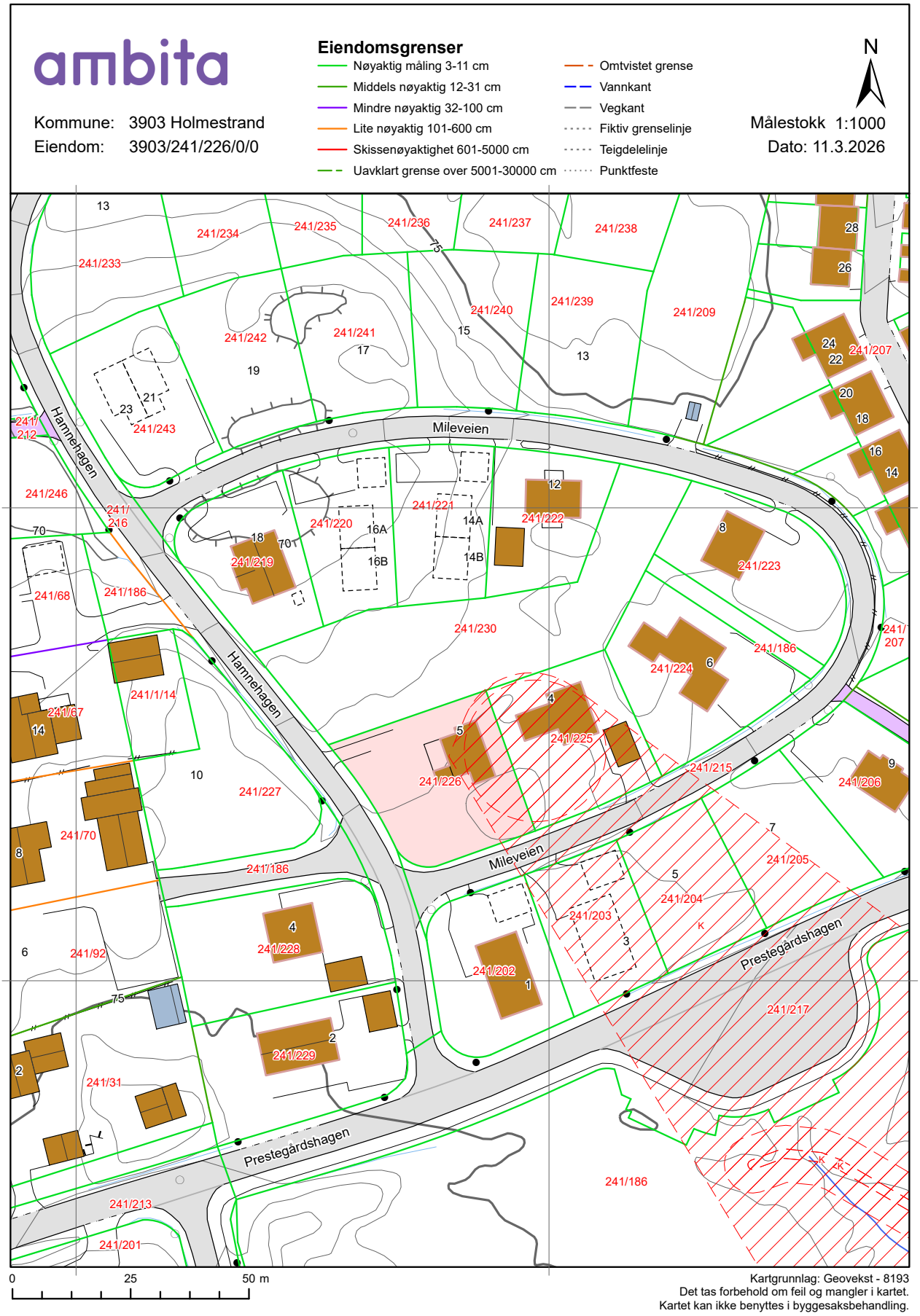
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

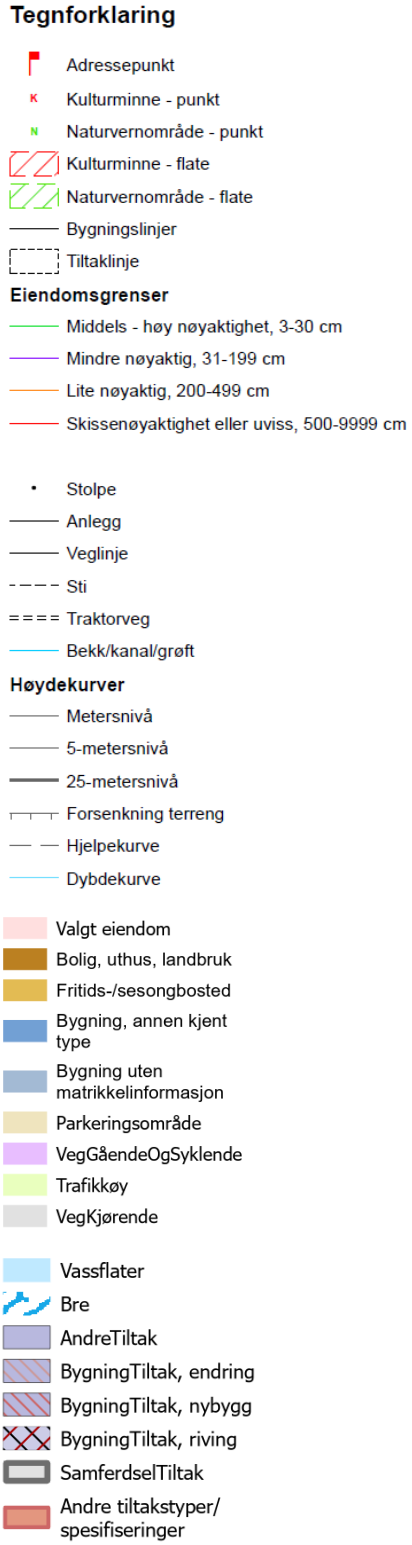
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

CK NOR BYGG AS
Skjellvikaveien 12C
3237 SANDEFJORD

Utvalg	Saksnummer
Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø	730/25

Saksbehandler: *Rune Nilssen*

Arkiv: GBNR-241/226, FA-L42

Deres ref.: Vår ref.: *25/79864*

17.11.2025

Gbnr 241/226 - Hamnehagen 5 - ferdigattest for enebolig - § 21-10

DELEGERT VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for enebolig. Tiltaksklasse 1.

Tiltakshaver:	Knut-Lasse Bøen-Sognnes
Ansvarlig søker:	Ck Nor Bygg As
Godkjent sak:	Sak 281/23 datert 15.05.2023. (vår ref.: 23/23760).
Gjennomføringsplan:	Datert 10.11.2025 versjon nr. 3
Type tiltak:	Enebolig

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

Det er redegjort for følgende betingelser:

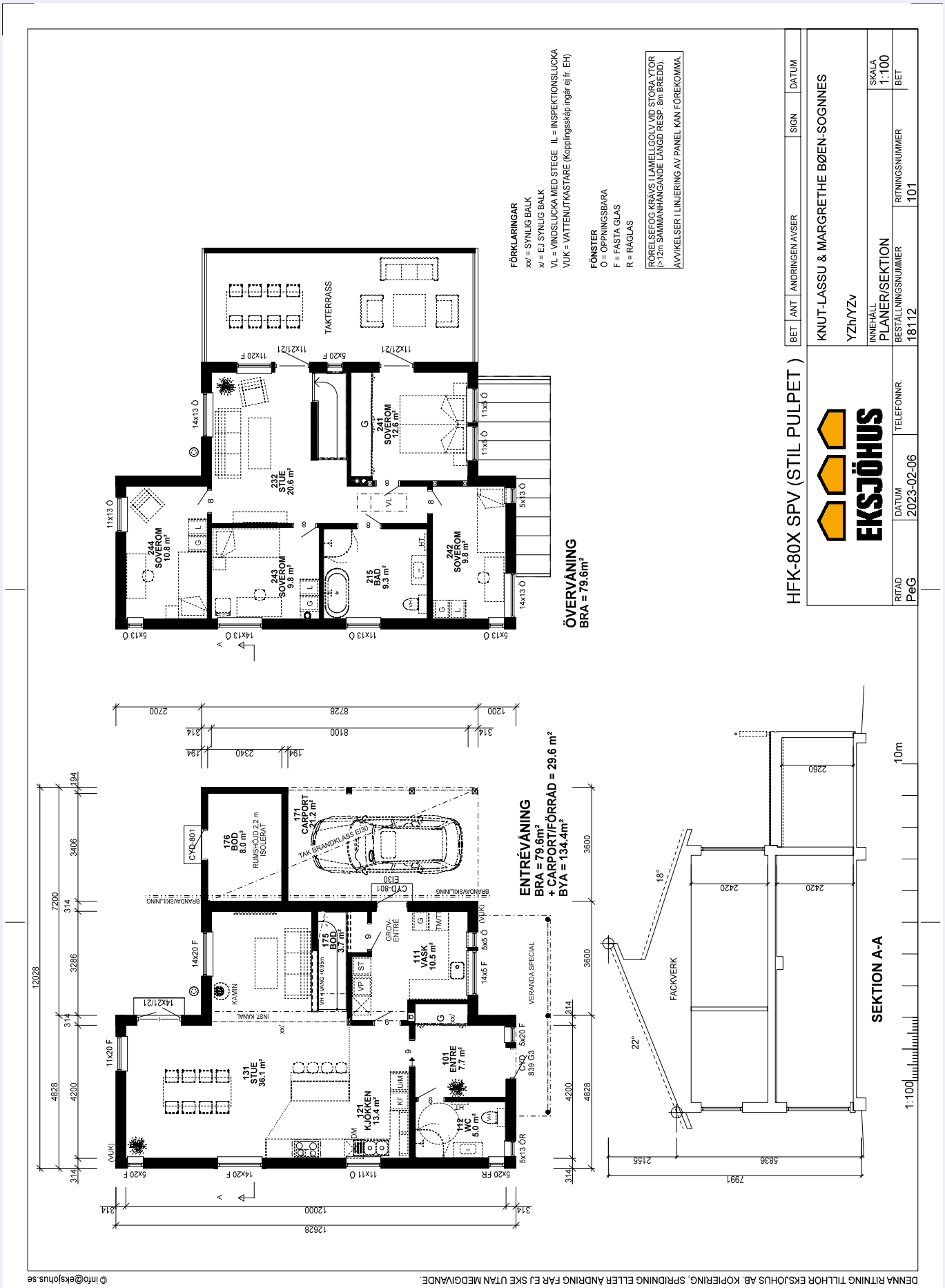
1. Det bekreftes innsendt søknad om ferdigmelding for sanitærabonnement datert 20.10.2025.
2. Det foreligger bekreftelse for utført innstallering av vannmåler datert 15.09.2025.
3. Ansvarlig søker har innsendt koordinater av innmåling, dette inkluderer høyeste møne/gesims, ferdig gulv 1.etg og fasadeliv. Beliggenhetskontroll OK.

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

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

KLAGEADGANG:
Vedtaket kan påklages innen 3 uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28 og § 29.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

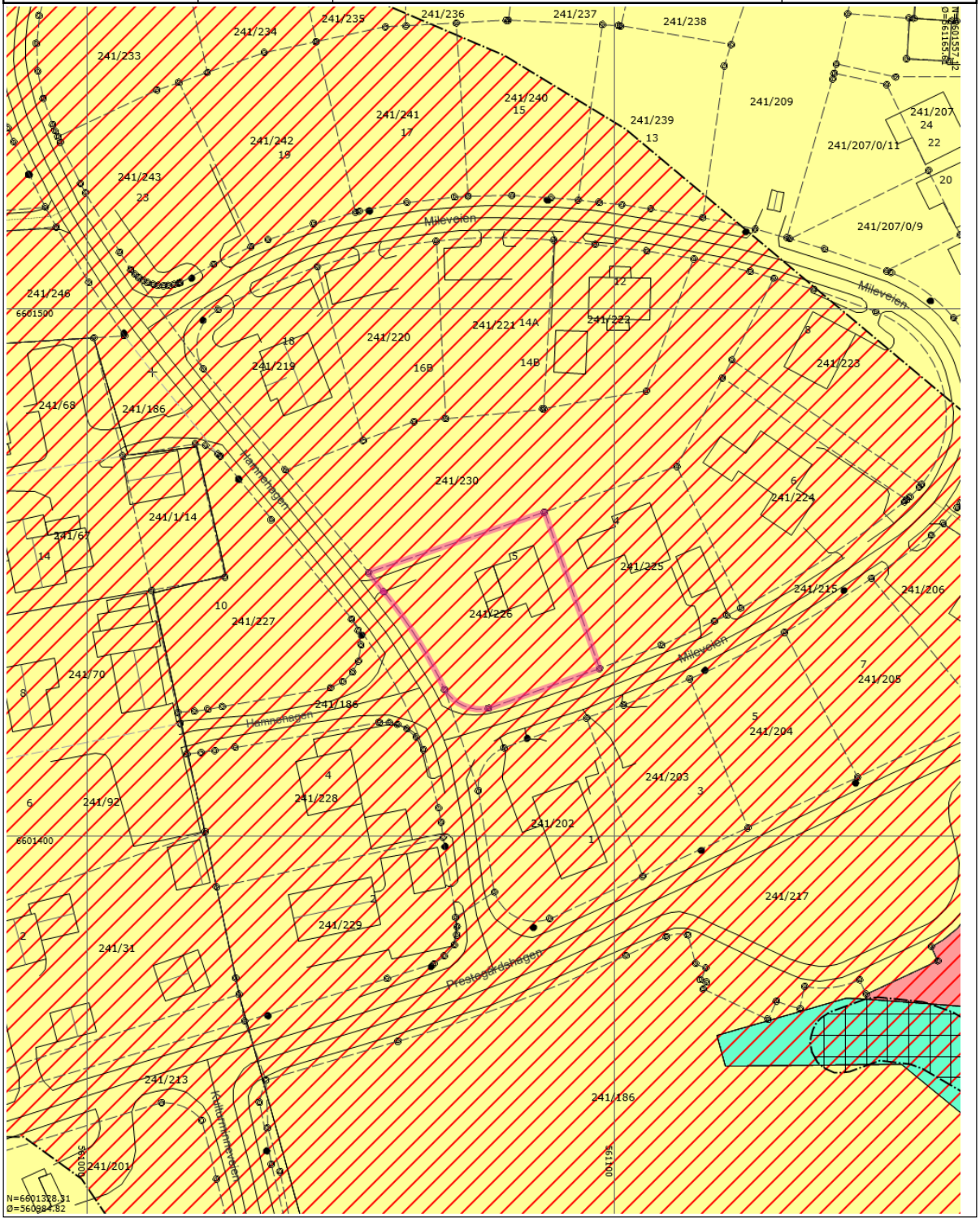


Vedlegg: Kommunalinformasjon



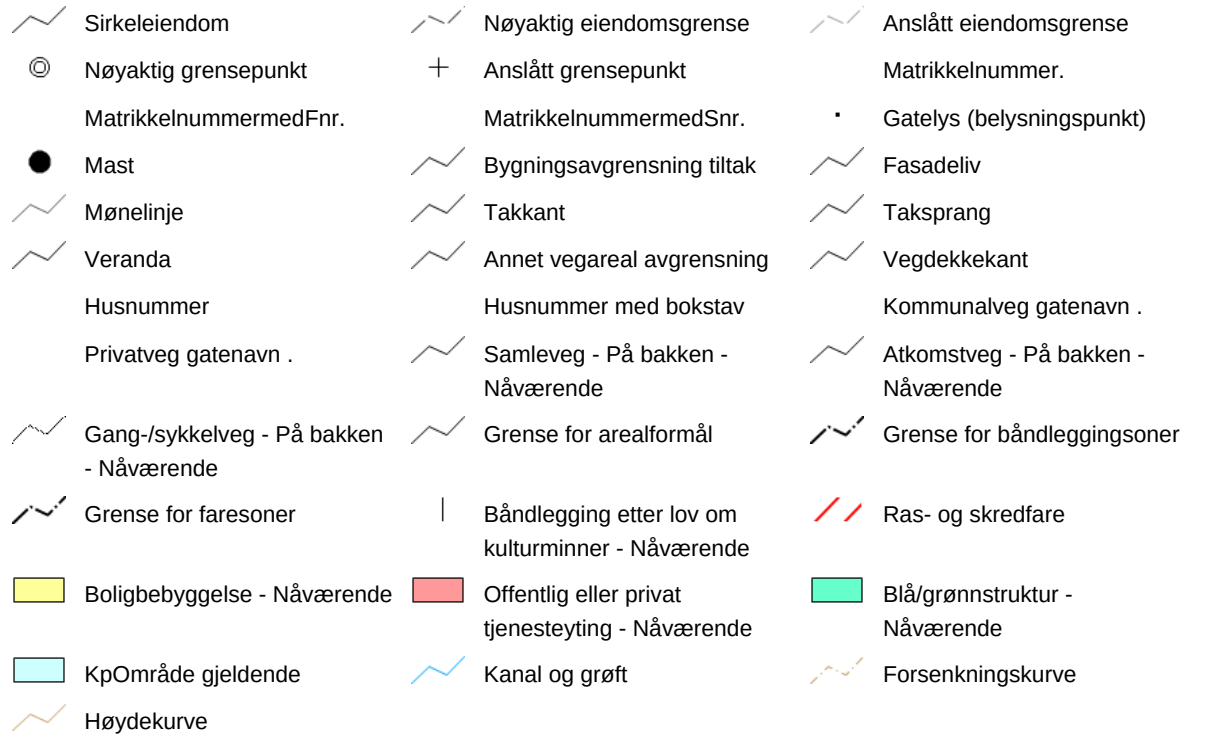
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Holmestrand kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 241	Bnr: 226	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hamnehagen 5 3090 HOF			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			



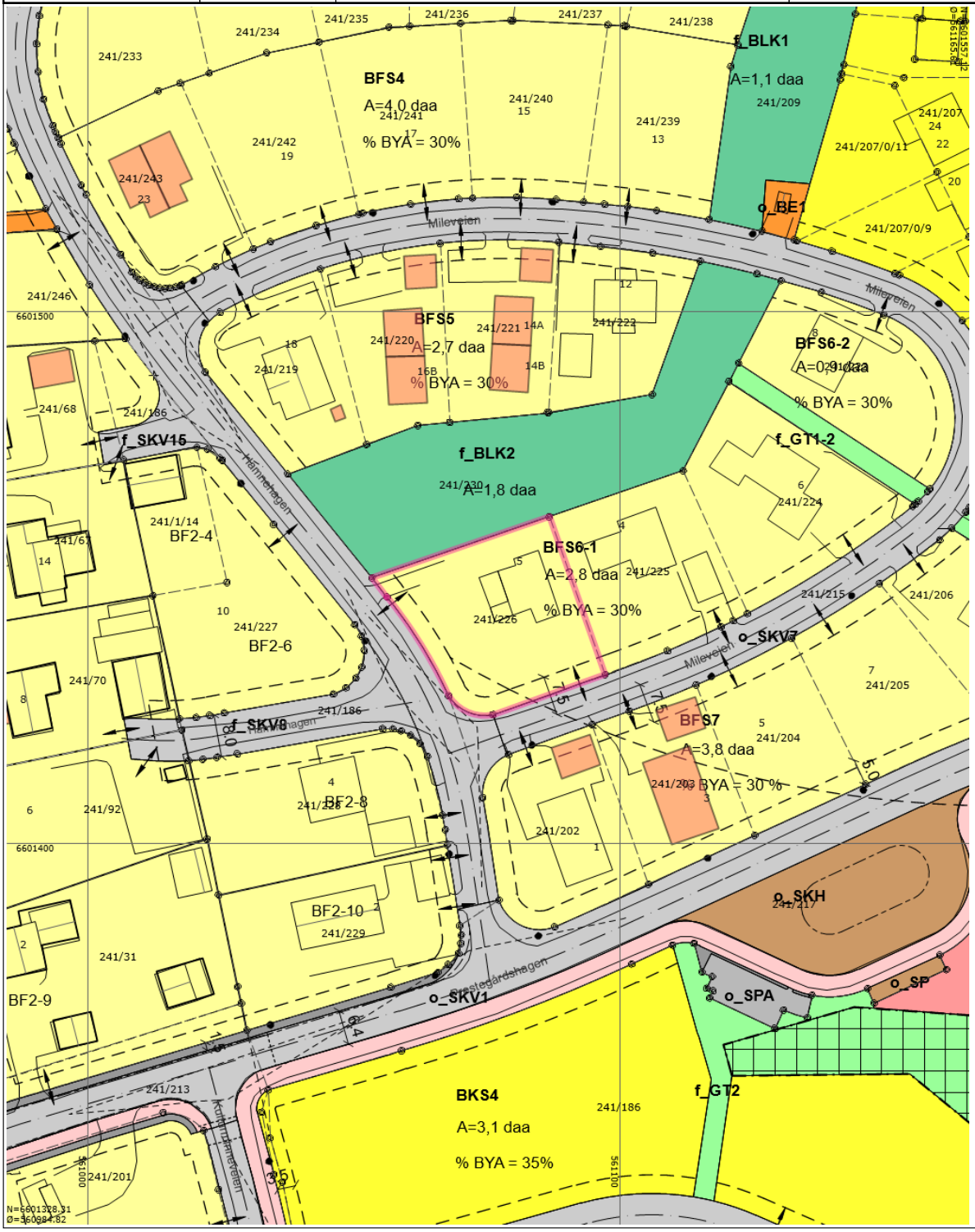
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Holmestrand kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 241	Bnr: 226	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hamnehagen 5 3090 HOF			
	Annen info:	Reguleringsendring av detaljeregulering			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring


Sirkeleiendom


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde detaljregulering/mindre endring

Matrikkelnummer.

MatrikkelnummermedFnr.

MatrikkelnummermedSnr.

Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Bygningsavgrensning tiltak


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Veranda


Godkjente byggetiltak


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant

Husnummer

Husnummer med bokstav

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpBåndleggingGrense


RpFormålgrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Eiendomsgrense som skal oppheves


Byggegrense


Bebyggelse som inngår i planen


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Regulert kant kjørebane


Regulert fotgjengerfelt


Regulert støyskjerm


Måle- og avstandslinje

Båndlegging etter lov om kulturminner


Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse


Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse


Barnehage


Energianlegg


Vann- og avløpanlegg


Lekeplass


Kjøreveg


Gang-/sykkelveg


Annen veggrunn - tekniske anlegg

Leskur/plattformtak

Kollektivholdeplass

Parkering

Naturområde

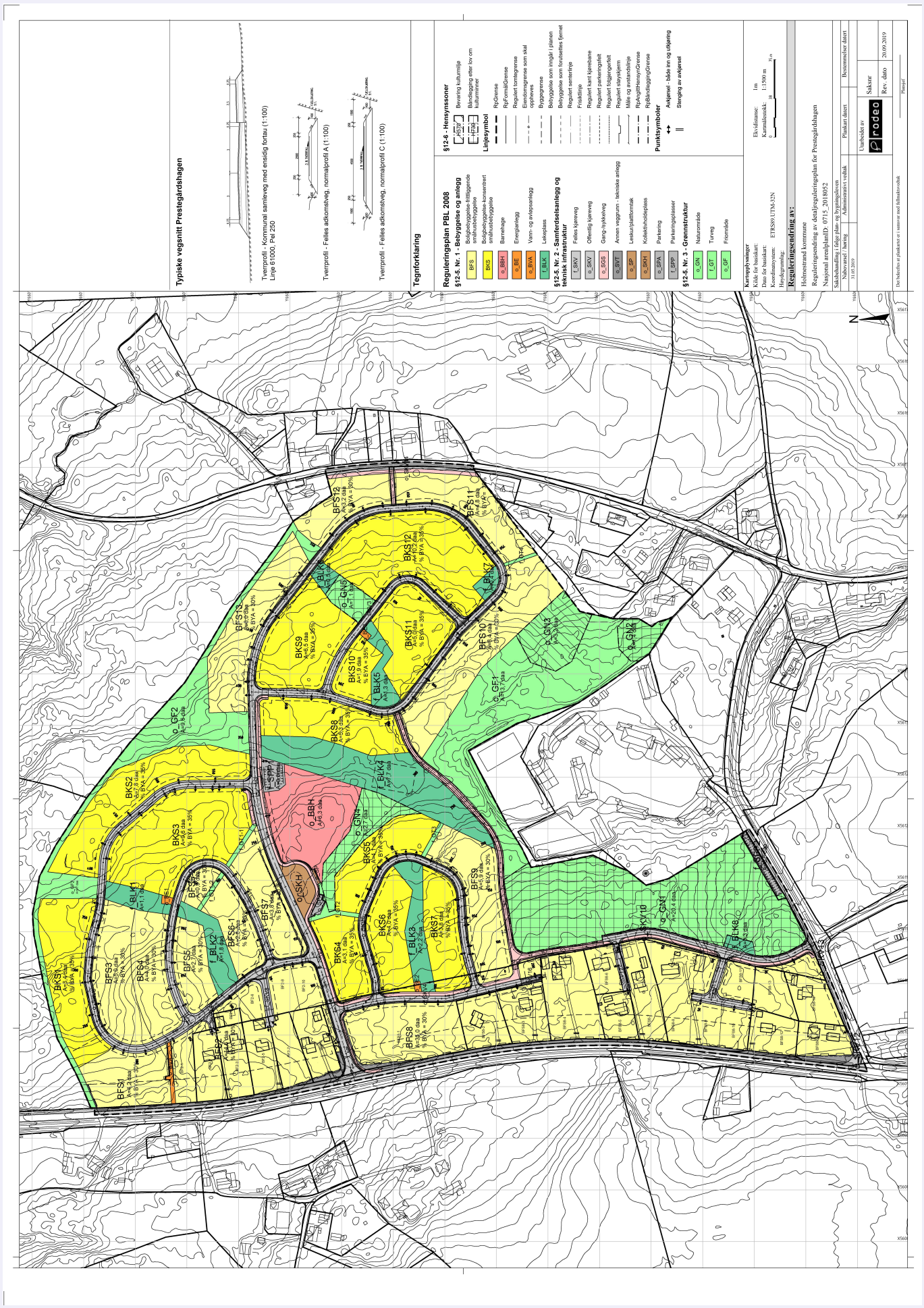
Turveg

Kanal og grøft

Forsenkningskurve

Høydekurve

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING PRESTEGARDSHAGEN, HOF - 2018052

Holmestrand kommune

Vedtak i kommunestyret	**22.04.2008**
Vedtak om mindre endringer i Utvalg for teknikk, landbruk og miljø	**18.06.2013**
Vedtak om reguleringsendring i Utvalget for regulering og kommunalteknikk	**14.11.2018**
Vedtak om reguleringsendring i Utvalget for regulering og kommunalteknikk	**09.10.2019**

§1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling §12-3. Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende og konsentrert utnyttelse av området samt tilhørende infrastruktur, felles parkering, lekearealer, grøntområder samt barnehage.

§2 REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)

a) Bebyggelse og anlegg (PBL §12.5 nr 1)
- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 til BFS13).
- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS1til BKS12).
- Offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage (o_BBH).
- Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg (o_BE1 til o_BE3).
- Andre typer bebyggelse og anlegg, vann og avløpsanlegg (o_BVA).
- Uteoppholdsareal, lekeplass (f_BLK1 til f_BLK8).

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr 2)
- Offentlig veg, kjøreveg (o_SKV1 til o_SKV7, o_SKV10 og o_SKV12 til o_SKV14).
- Felles veg, kjøreveg (f_SKV8, f_SKV11 og f_SKV15 til f_SKV17).
- Veg, gang- og sykkelveg (o_SGS).
- Veg, annen veggrunn -teknisk anlegg (o_SVT).
- Kollektivknutepunkt, kollektivholdeplass(o_SKH).
- Leskur/plattformtak (o_SP).
- Parkering, parkeringsplasser (f_SPP1 og f_SPP2).
- Parkering, parkeringsplasser sykkel (o_SPA).

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)
- Naturområde (o_GN1 til o_GN5).
- Turveg (f_GT1 til f_GT4).
- Friområde (o_GF1 og o_GF2).

d) Hensynssoner (PBL § 12.6)
- Sikringssoner, frisikt.
- Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø, nyere tidskulturminner.
- Båndleggingssone, båndlegging etter lov om kulturminner.

§3 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

a) Yrkeskjøretøy over 3,5 tonn skal ikke plasseres innenfor området. Bobiler, campingvogner og vinteropplag for båt og lignende tillates plassert på egen tomt så fremt de ikke er til sjenanse for utsikt og solforhold for naboer og ikke sperrer for frisiktlinjer til veg.

b) Næringsvirksomhet som kan medføre ulemper for bomiljøet tillates ikke.

c) Ved søknad om tillatelse til tiltak for boligene skal det utarbeides situasjonsplan med målsatt plassering av bolig og garasje. Terrengsnitt skal vise bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planert terreng, samt naboeiendom ogadkomstvei.

d) Ved etappevis utbygging skal det tas hensyn til etablert bomiljø. Det skal spesielt tas hensyn til barn og unges ferdsel og sikkerhet.

e) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge detaljert utomhusplan i 1:200. Utomhusplanen skal fastlegge følgende:
- Bebyggelsens plassering og høyde,
- Universell utforming og tilgjengelighet
- Eksisterende og fremtidige koter, stigningsforhold, forstøtningsmurer, profiler,
- Interne gang/sykkel og kjøreveger og kjøremønster
- Bil- og sykkelparkering.
- Utforming av vegetasjon og snøopplag
- Renovasjon
- Varelevering samt avfallshåndtering
- Belysning, skilt, gjerder, trapper
- Trafo
- Traseer for teknisk kabel, kabelgrøfter
- Tekniske installasjoner, ventilasjonsanlegg
- Plassering av boder
- Lekeplasser og fellesområder
- Fotgjengerovergang
- Overgangsfelt

f) Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som også omfatter regulerte fellesarealer som delfeltet har andel i. For delfelt hvor tomtedeling ikke er vedtatt i plan skal utomhusplanen omfatte hele delfeltet. Utomhusplanen skal dokumentere at krav til miste uteoppholdsareal (MUA), lekeareal og parkering er oppfylt i samsvar med bestemmelsene.

g) Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at det kan skje, må arbeidet straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan, under gitte forhold, forlenges.

h) I anleggsfasen skal gjeldende støyretningslinje om begrensning av støy fra anleggsvirksomhet legges til grunn. Dersom anleggsperioden varer lenger enn 6 uker skjerpes grenseverdiene for dag og kveld. Det må etableres gode rutiner for å varsle naboer som er utsatt for støy i anleggsperioden.

i) VA-plan som viser løsning for spillvann, vannforsyning og overvannshåndtering godkjent av kommunes VA-avdeling.

§4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Dokumentasjon vedrørende grunnforhold og eventuelle avbøtende tiltak skal utføres i henhold til godkjent geoteknisk plan/rapport før det gis igangsettelsestillatelse. Området skal godkjennes

for tiltakene som skal gjennomføres innenfor planområdet før det gis igangsettelsestillatelse.

b) Før det gis igangsettingstillatelse for vei, vann- og avløpsanlegg skal disse være ferdig prosjektert, og godkjent av Holmestrand kommune.

c) Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger i planområdet skal hovedkrysset inn fra fv35, o_SKV1 og o_SKH, med unntak av gang- og sykkelveg være ferdigstilt frem til og med f_SPP1.

d) Dokumentasjon på oppfyllelse av brannvannskrav må foreligge før det gis igangsettingstillatelse for hvert delområde.

e) Før det gis ferdigattest/ brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet må følgende punkter være oppfylt;

- alle eksisterende avkjørsler fra fv35 og en fra Vikeveien skal være sanert, og o_SKV 10 o_SKV4, o_SKV6 frem til f_SKV8, samt f_SKV11 og f_SKV15-f_SKV17 skal være ferdigstilt.
- gang- og sykkelveg ved hovedkrysset fra fylkesvegen og langs o_SKV1 og KH skal være ferdigstilt frem til og med f_SPP1. Dette gjelder også gang- og sykkelveg på motsatt side langs BKS3.
- gang- og sykkelveg langs o_SKV4, o_GN1 og o_SKV10 frem til Vikeveien skal være ferdigstilt.

b) o_SKV6 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til boliger innenfor felt BFS1 til 7 og BKS1 til 3.

c) o_SKV7 og f_GT1 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til boliger innenfor felt BFS5 til 7.

d) Gang- og sykkelveg fra o_SKV4 til o_SKV2 nord for o_GN1 og o_GF1 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til boliger innenfor felt BKS8 til 12 og BFS10 til 13.

e) o_SKV5, f_GT2 og f_GT3 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til boliger innenfor felt BKS4 til 7 og BFS9.

f) o_SKV1 med tilhørende gang- og sykkelveg fra f_SPP1 til o_SKV2, o_SKV2, f_GT4, samt gang- og sykkelveg mellom o_SKV2 og o_SKV14 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til boliger innenfor felt BKS8 til 12 og BFS10 til 13.

g) o_SKV3 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til boliger innenfor felt BKS9 til 12.

h) Lekeareal f_BLK1 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til BKS1 til BKS3 og BFS7.

i) Lekeareal f_BLK2 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til BFS3 til BFS6.

j) Lekeareal f_BLK3 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til BKS4 til BKS7 og BFS9.

k) Lekeareal f_BLK4 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til ny boenhet nr 5 innenfor reguleringsområdet.

l) Lekeareal f_BLK5 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til BKS8, BKS10, BKS11 og BFS10.

m) Lekeareal f_BLK6 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til BKS9, BFS13 og BFS12.

n) Lekeareal f_BLK7 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til BKS12 og BFS11.

o) Lekeareal f_BLK8 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/brukstillatelse til nye boliger i BFS8.

p) Før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor felt BFS10 skal voll og beplantning i o_GF1 være opparbeidet og ferdigstilt. Det skal dokumenteres at støynivået er innenfor gjeldende krav fra Miljøverndepartementet.

q) Før det gis igangsettingstillatelse til nye boenheter innenfor felt BFS1, BFS2, BFS8 og BKS1, skal støynivået fra fylkesveien være dokumentert. Det skal dokumenteres at støynivået er innenfor til enhver tid gjeldende retningslinjer fra Miljøverndepartementet, herunder kan det eventuelt stilles krav om støyskjerming fra fv35 innenfor det aktuelle felt. Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til boliger innenfor de respektive felt.

§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12.5 nr 1)

Bebyggelsen skal ha enhetlig preg innenfor hvert enkelt felt, og skal ha saltak, valmtak eller pulttak. Flatt tak kan også tillates. I områdene skal bebyggelse tilpasses eksisterende terreng.

For å ivareta en viss fleksibilitet i planen tillates mindre tilpasninger/justeringer av regulerte boligtyper og antall, såfremt totalt antall regulerte boenheter ikke overstiges innenfor hvert av de tre delområdene:

- Delområde 1, BKS1 til BKS3 og BFS1 til BFS7: inntil 107 boenheter
- Delområde 2, BKS4 til BKS7 og BFS8 til BFS9: inntil 71 boenheter
- Delområde 3, BKS8 til BKS12 og BFS10 til BFS13: inntil 96(105) boenheter

§5.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Byggeområder med frittliggende småhusbebyggelse tillates utbygd til 30%-BYA.

Maks. mønehøyde, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke overstige 9,5 m og maks gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med møne. Maks. gesimshøyde for arker eller takopplett, og bygninger med pulttak og flatt tak, settes til 8,5 meter.

Garasje skal ha et maksimalt bebygd areal på 50 m². Garasjens høyde skal ikke overstige 3,0 m til gesims og mønehøyden 5,4 m til møne. På tomter med allerede etablert bebyggelse kan garasje bygges med 3,0 m til gesims og mønehøyde 7,0 m (dette gjelder gnr/br 241/68, 241/67, 241/1/1, 241/70, 241/92, 241/31, 241/63, 241/65, 241/41, 241/93, 241/54, 241/53, 241/29, 241/61, 241/51, 241/52). Dersom innkjøring til garasje er vinkelrett på veg må avstanden mellom garasje og regulert tomtegrense være minst 5 meter. Dersom innkjøring er parallell med veg kan garasjen plasseres inntil 1,5 meter fra regulert tomtegrense.

For hver boenhet skal det avsettes parkeringsplasser til 2 biler, hvorav en i garasje eller carport, selv om den ikke skal bygges samtidig med boligen.

For sekundærleilighet over 30 m2 innenfor BFS10 kreves 1 ekstra parkeringsplass.

Utnyttelse:
BFS1 skal bebygges med inntil 6 boenheter - eneboliger eller 2-mannsboliger

BFS2 skal bebygges med inntil 20 boenheter - eneboliger eller 2-mannsboliger
BFS3 skal bebygges med inntil 6 boenheter - eneboliger
BFS4 skal bebygges med inntil 6 boenheter - eneboliger
BFS5 skal bebygges med inntil 6 boenheter - eneboliger eller 2-mannsboliger
BFS6 skal bebygges med inntil 8 boenheter - eneboliger
BFS7 skal bebygges med inntil 5 boenheter - eneboliger
BFS8 skal bebygges med inntil 36 boenheter - eneboliger eller 2-mannsboliger
BFS9 skal bebygges med inntil 5 boenheter - eneboliger
BFS10 skal bebygges med inntil 9 (18) boenheter - eneboliger (med mulighet for sekundærleilighet)
BFS11 skal bebygges med inntil 6 boenheter - eneboliger
BFS12 skal bebygges med inntil 4 boenheter - eneboliger
BFS13 skal bebygges med inntil 6 boenheter - eneboliger

§5.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Byggeområder med konsentrert småhusbebyggelse tillates utbygd til 35%-BYA.

Maks. mønehøyde, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke overstige 9,5 m og maks gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m for bygninger med møne. Maks. gesimshøyde for arker eller takopplett, og bygninger med pulttak og flatt tak, settes til 8,5 m.

Garasjens høyde skal ikke overstige 3,0 m til gesims og mønehøyden 5,4 m til møne. For hver bolig skal det avsettes parkeringsplasser til 1,7 biler.

Utnyttelse:
BKS1 skal bebygges med inntil 12 boenheter – rekkehus-flermannsboliger
BKS2 skal bebygges med inntil 15 boenheter - rekkehus
BKS3 skal bebygges med inntil 23 boenheter – rekkehus i tunformasjon
BKS4 skal bebygges med inntil 4-6 boenheter - boliger tilpasset bevegelseshemmede
BKS5 skal bebygges med inntil 8 boenheter – eneboliger i rekke
BKS6 skal bebygges med inntil 8 boenheter – boliger tilpasset bevegelseshemmede
BKS7 skal bebygges med inntil 8 boenheter – eneboliger i rekke
BKS8 skal bebygges med inntil 13 boenheter – rekkehus – flermannsboliger
BKS9 skal bebygges med inntil 15 boenheter – rekkehus i tunformasjon
BKS10 skal bebygges med inntil 5 boenheter – rekkehus i tunformasjon
BKS11 skal bebygges med inntil 13 boenheter – rekkehus i tunformasjon
BKS12 skal bebygges med inntil 25 boenheter – rekkehus –flermannsboliger

§5.3 Offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage (o_BBH)

Tillatt utnyttelsesgrad for byggeområde for allmennyttig barnehage er BYA = 20%.

Maks. mønehøyde, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke overstige 10,5 m og maks gesimshøyde skal ikke overstige 9,0 m for bygninger med møne. Maks. gesimshøyde for arker eller takopplett, og bygninger med pulttak, settes til 10 meter.

Innenfor området skal det opparbeides parkeringsareal for ansatte samt kjøre- og parkeringsareal for av- og påstigning som skal være tydelig merket og separert fra øvrig areal. Kjøre- og parkeringsareal skal ikke inkluderes i BYA ved beregning av unyttelse.

Ved byggemelding skal det foreligge detaljert situasjonsplan og utomhusplan med bebyggelsens plassering, parkering og kjøremønster, samt terrengbehandling, overflatebehandling og beplantning.

§5.4 Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg (o_BE)

På arealer avsatt til trafo tillates oppført transformatorstasjon/nettstasjon. Bygningen skal ha saltak og avdempet materialbruk. Ihht. FEF § 4-9 skal det sikres en avstand på min 5 m fra trafo til nærmeste brennbare bygningsdel.

§5.5 Andre typer bebyggelse og anlegg, vann og avløpsanlegg (O_BVA)

Innenfor dette formål for o_BVA tillates anlagt pumpestasjon og tilhørende ledningsnett.

§5.6 Uteoppholdsareal, lekeplass (f_BLK)

Arealet er felles for tilhørende boliger. Det skal etableres lekeplasser slik det er vist i plankartet. Den opparbeidede delen av lekeplassene skal ha en størrelse på minst 100 m2.

Leke/aktivitetsplassene skal ha solrik beliggenhet, være egnet for formålet og være skjermet mot forurensing og trafikkfare. Disse plassene skal kunne brukes av alle aldersgrupper til alle årstider og gi mulighet for samhandling mellom barn og voksne uansett funksjonsdyktighet.

Lekeplassene kan utgjøre delvis snøopplag dersom det ikke virker forstyrrende på lek.

På lekeplassene skal det som minimum av utstyr anlegges sandkasse og benk. På f_BLK1, f_BLK3 og f_BLK5 skal det i tillegg plasseres et valgfritt lekeapparat. På f_BLK4 skal det i tillegg anlegges balløkke.

Det arealet som ikke er opparbeidet til lekeplass skal skjøttes slik at det er fremkommelig og områdene fremstår som attraktive.

Tilhørlighet for lekeplassene fordeles slik:
- Delområde 1: f_BLK1 og f_BLK2
- Delområde 2: f_BLK3
- Delområde 3: f_BLK5 til f_BLK7
- Alle delområder: f_BLK4

§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr 2)

Trafikkområdene skal opparbeides med inndeling av kjørevei, gangvei og fortau som vist på planen.

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

§6.1 Offentlig veg, Kjøreveg (o_SKV)

Kommunale adkomstveger skal opparbeides med asfaltert på 4,5 m og 0,5m skulder, kommunale samleveger skal opparbeides med 6 m asfaltert kjørebane og 0,5 m skulder.
Arealet skal benyttes til offentlig kjøreveg og være dimensjonert for lastebil (Brannbil).

§6.2 Felles veg, Kjøreveg (f_SKV)

Arealet er felles adkomstveger for tilhørende boliger. f_SKV8, f_SKV11 og f_SKV17 skal opparbeides etter kommunens veinorm, normalprofil C. f_SKV15 og f_SKV16 skal opparbeides

etter kommunens veinorm, normalprofil A. Plassering av søppelkasser på private tomter og adkomst til disse forholder seg til gjeldende renovasjonsforskrift og Vesars retningslinjer.

§6.3 Veg, gang og sykkelveg (o_SGS)
Gang og sykkelveg langs kommunale samleveger og adkomstveger skal opparbeides som fortau. Gang og sykkelveger langs bebyggelse, lekeplasser og grønnstruktur skal opparbeides med bredde 2,5 meter og 2 x 0,25 meter sideareal.

§6.4 Veg, annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)
Arealet omfatter veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon, utenom selve trafikkarealet, og hvor trær og busker vil bli holdt nede eller ikke vil gro. Dette omfatter vegens vedlikeholdssoner med bl.a. rabatter, snøopplag og fjellskjæringer.

Vedlikeholdssoner/grøft skal tilsås med gras inntil 2 m fra skulderkant og vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte. Annen veggrunn – tekniske anlegg er offentlig veganlegg.

§6.5 Kollektivknutepunkt, kollektivholdeplass (o_SKH)
Området skal benyttes til bussholdeplass/snuplass for buss.

§6.6 Parkering, parkeringsplasser (f_SPP)
Arealene skal opparbeides som vist i planen. Plassene skal asfalteres og merkes. P-plassene f_SPP1 og f_SPP2 knyttes til hhv. Barnehage (o_BBH) og Nordre Vestfold fengsel avd. Hof (utenfor planområdet).

§6.7 Parkering, parkeringsplasser sykkel (o_SPA)
Området skal opparbeides som vist i planen og tilrettelegges for sykkelparkering. Området er offentlig.

§7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 n 3)

§7.1 Naturområde (o_GN)
Innenfor naturområde er varige inngrep ikke tillatt.

Det må ikke settes i gang arbeid som kan skade kulturminner. Det skal ikke oppføres bygninger eller anlegg av noe slag. Det tillates ikke anlagt turveier innenfor disse områdene. Forsiktig skjøtsel av vegetasjonen kan tillates. Naturområdene er offentlige formål.

§7.2 Turveg (f_GT)
For områdene f_GT1-f_GT4 skal det etableres gruset sti. Grunnen langs turvegen skal i størst mulig grad være så naturlig og vedlikeholdsfri som mulig. Der dette ikke er mulig skal grunnen tilsåes for enkelt vedlikehold. Turvegene er fellesareal.

§7.3 Friområde (o_GF)
Normal skjøtsel av vegetasjonen tillates. Det tillates anlagt turstier på en skånsom måte i terrenget. Skogen skal skjøttes slik at den er fremkommelig og områdene fremstår som attraktive.

Friområdene er offentlige formål.

a) For området o_GF1 skal det anlegges støyvoll mot fengselet. Støyvollen skal anlegges på en slik måte at skjøtsel og vedlikehold av vollen blir enkel.

b) I området o_GF2 skal det ikke oppføres bygninger eller anlegg.

§8 HENSYNSSONER (PBL § 12.6)

§8.1 Sikringssoner, Frisikt
I området mellom frisiktlinjen og veiformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. (krf. Bestemmelsene i veilovens §31.)

§8.2 Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø, nyere tids kulturminner.
Innenfor området o_GN3 finnes det kulturminner fra nyere tid. Det må ikke settes i gang arbeid som kan skade kulturminner.

§8.3 Båndleggingssone, båndlegging etter lov om kulturminner
Områdene o_GN1, o_GN2, o_GN4 og o_GN5 er båndlagt etter kulturminneloven.

Innenfor områdene ligger det forhistoriske gravminner. Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet, eller fremkalle fare for at dette kan skje. Forsiktig skjøtsel av vegetasjonen kan tillates. Hogst må avtales med regionale kulturminnevernmyndigheter.

Oslo, 20.09.19
Planarkitekt,
Rodeo Arkitekter AS

Notater

Notater

Notater

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3903-241/226, Hamnehagen 5, 3090 HOF

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.03.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	02.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	02.03.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.54 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.64 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.34 km
Forurenset grunn	02.03.2026	Ikke funnet	1.9 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.03.2026	Ikke funnet	0.24 km
Skredfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	46.9 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	7.1 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.06 km

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

ambita

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	02.03.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

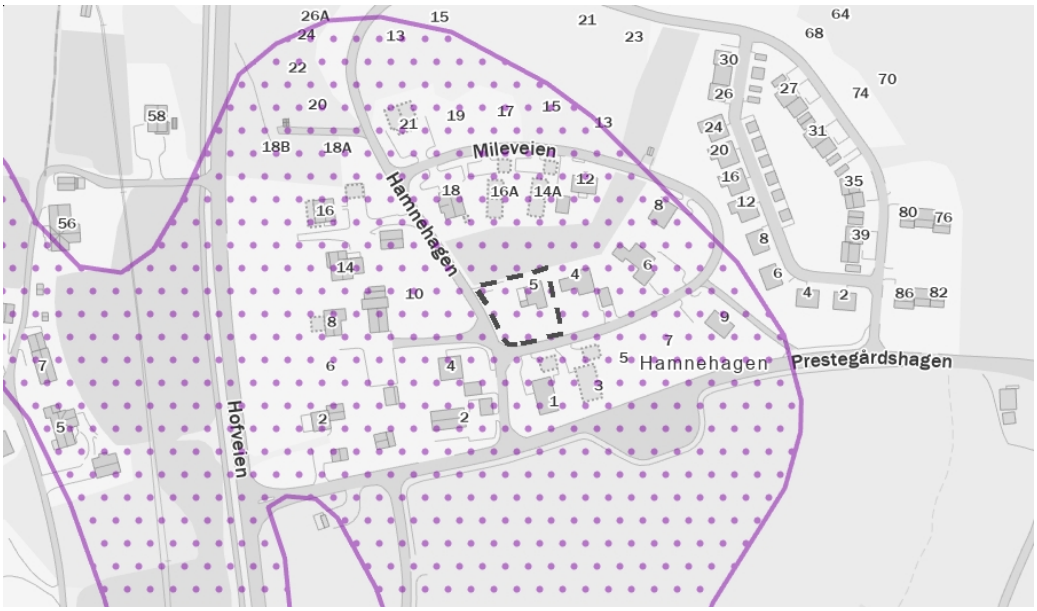
En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	02.03.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

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

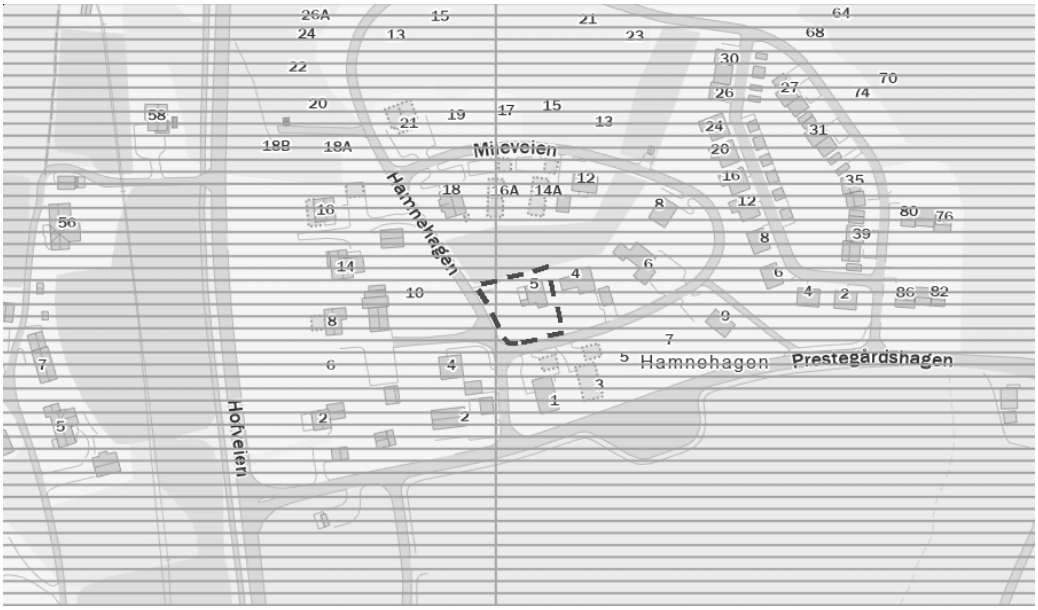
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	02.03.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

HAMNEHAGEN 5

Nabolaget Hof - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovland Linje 41, 43	**3 min** 0.2 km
Sande stasjon Linje RE11	**13 min** 13.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**43 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 27 min**

SKOLER

Hof skole (1-10 kl.) 334 elever, 22 klasser	**15 min** 1.3 km
Sande videregående skole 500 elever	**21 min** 17.7 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	**22 min** 17.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

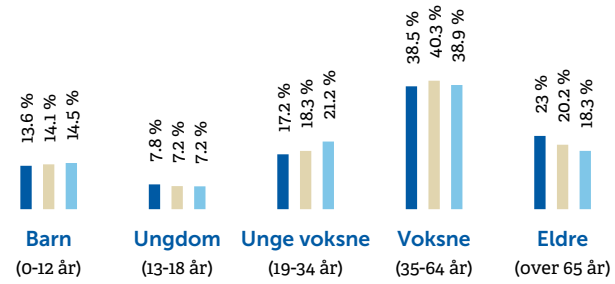
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hof	1 392	642
Holmestrand kommune	25 681	11 721
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hof barnehage (0-6 år) 56 barn	**14 min** 1.2 km
Eidsfoss barnehage (0-5 år) 19 barn	**6 min** 6.3 km
Espira Sundbyfoss barnehage (0-5 år) 82 barn	**8 min** 5.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hof PostNord	**4 min** 2.4 km
Spar Sundbyfoss Post i butikk, PostNord	**7 min** 5.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

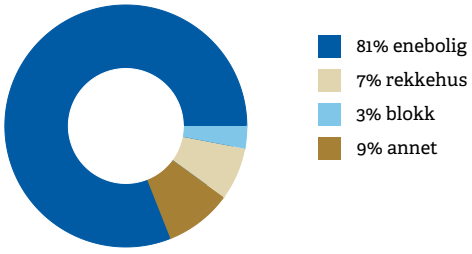
GATEPARKERING

Lett 93/100

SPORT

Hofhallen Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**15 min** 1.4 km
Vollshagen fotballbane Fotball	**5 min** 2.7 km
Feelgood	**4 min**
Kick Tr.senter Hvittingfoss	**13 min**

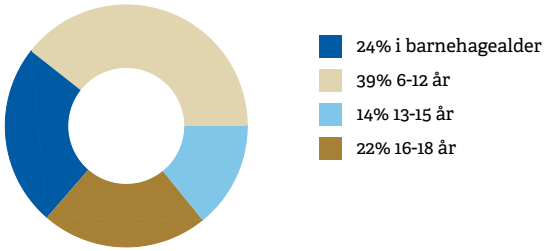
BOLIGMASSE



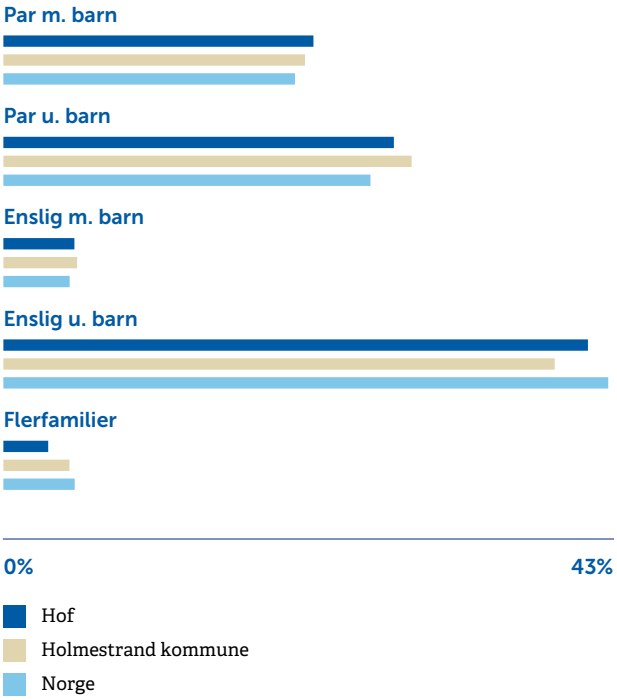
VARER/TJENESTER

Torggården Sande	**15 min**
Boots apotek Hvittingfoss	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

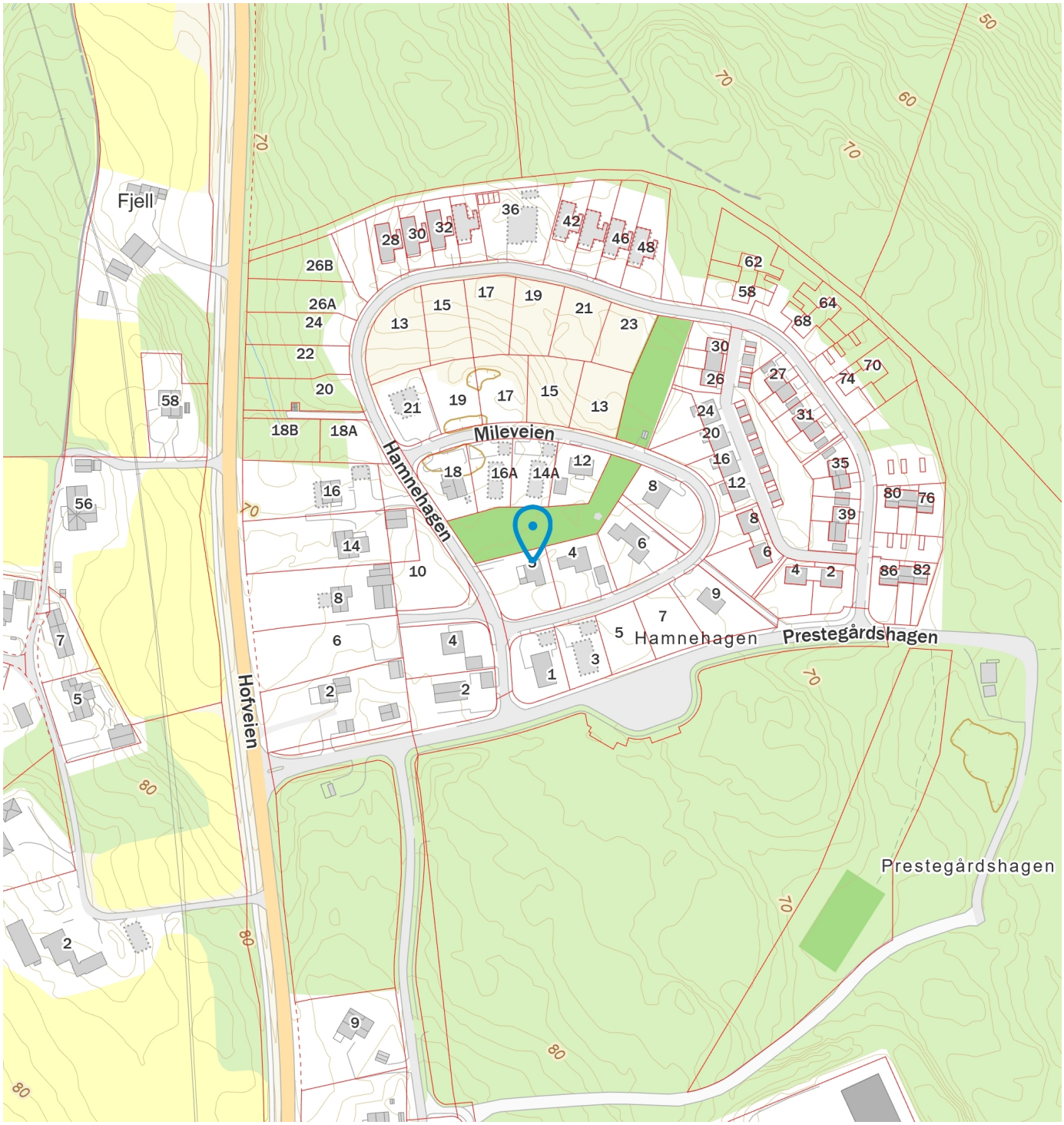


SIVILSTAND

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2861260124 / Fredrik Simensen, tlf. 482 37 971
Hamnehagen 5, 3090 Hof
Gnr. 241, bnr. 226 i Holmestrand kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

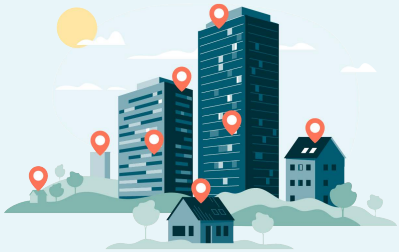
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2861260124
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.09.2026

Fredrik Simensen
Eiendomsmegler

482 37 971
fredrik.simensen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen
Hauges gate 2, 3019 DRAMMEN

eiendomsmegler1.no