



Velkommen til

Bilet 33
3080 Holmestrand

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bilet 33
3080 Holmestrand

Lys og oppusset 3 roms selveierleilighet i 2 etasje md stor, solrik balkong - kort gangavstand til sentrum og Hagemann

Velkommen til Bilet 33. Innbydende 3-roms selveierleilighet med stor veranda og sentral beliggenhet i Holmestrand.
Boligen har en sentral beliggenhet med kort gangavstand til Holmestrand sentrum, båthavn og badestrand ved Dulpen. Fra den lyse stuen er det utgang til en romslig veranda med utsyn mot nærområdet og gløtt av sjøen.
Leiligheten ligger i 2 etg. med felles inngang i 1 etasje. gløtt av sjøen.Gang/hall, 2 soverom, kjøkken, bad/wc, stue med utgang til stor solrik balkong, 1 stor kjellerbod. Biloppstillingsplass.
Kjøkkenet er praktisk innredet med overmalte fronter, heltre benkeplate fra 2026 og god plass til spisebord. Planløsningen rommer videre to gode soverom, en praktisk entré og nymalte overflater fra 2026. Opprinnelig byggeår 1928 - men totalrenovert i i 1999.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 650 000
Andel fellesgjeld pr 22.10.2026	kr	46 700
Omkostninger*	kr	68 490
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 765 190
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 600
BRA/BRA-I		70/70 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1928
Etasje		1
Energimerking		D

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!



Inger Lise Hvam
Eiendomsmegler

488 98 421
inger.lise.hvam@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 650 000**
Andel fellesgjeld pr 22.10.2026	kr	**46 700**
Omkostninger*	kr	**68 490**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**2 765 190**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**3 600**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 67 400
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 68 490

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 3 600 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, TV og internett og diverse vedlikehold/drift.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 22.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue
Kr 14 661 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Sameiets fellesgjeld
Total fellesgjeld for sameiet er kr 326 903,58 pr. 30.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: DnB
Lånenummer: 1213 78 74367
Type: Annuitet, 12 terminer pr. år
Restsaldo pr. 30.10.2026: kr 326 903,58
Andel av saldo: kr 46 700,-
Innfrielsesdato: 30.10.2033
Type Rente: Flytende
Rente: 8,55 %
Merknad: Rehabilitering av gml bygning

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 24 437 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp og renovasjon, samt eiendomsskatt.

Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 128, bnr. 65, snr. 6 i Holmestrand kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet Bilet 33 er et eierseksjonssameie bestående av 7 boligseksjoner, opprettet i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 22.03.1999. Sameiet omfatter eiendommen gnr. 128, bnr. 65 i Holmestrand kommune (org.nr. 983 758 444).

Høydepunkter fra ordinært årsmøte 12.05.2026 og årsberetning for 2025:
• Årsberetning og regnskap for 2025 ble godkjent.
• I 2025 ble det utført vask og maling av deler av øst- og nordvegg på bygg 2 av Tronrud Malerservice, samt reparasjon av takrenne og utskifting av enkelte takstein utført av Botnebygg.
• Botnebygg utbedret støttene til altanene i seksjon 5 og 7 ved å støpe nytt fundament og montere to nye søyler etter innsynkning i hjørnet.

Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av egen bod. Sameiet har avtale med Tømrer og Vaktmester Per Abrahamsen AS om brøyting og strøing.

Utskifting av vinduer, ytterdører, oppsetting av markiser eller endring av fasadekledning skal utføres etter en samlet plan for bygningen og krever forhåndsgodkjenning fra styret. Tilbygg, påbygg og meldepliktige arbeider må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Det skal være ro i eiendommen mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager, og ved selskaper skal naboer varsles senest dagen før. Beboere plikter å holde tilstrekkelig oppvarming i alle rom i den kalde årstiden for å unngå frostskader på vannrør.

Forretningsfører
Øystein Hansen

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:
BRA-i: 70 m2
BRA total: 70 m2

2. etasje
BRA-i: 70 m2.
TBA: 16 m2.
Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
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
2

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
1

Parkering
Denne boligen disponerer én parkeringsplass i henhold sameiets vedtekter. Parkeringsplassen er i henhold til seksjoneringsbegjæringen ikke registrert som en tilleggsdel til denne boligseksjonen. En slik vedtektsfestet rettighet er i henhold til eierseksjonsloven tidsbegrenset og kan falle bort eller bli endret av sameiet. Kontakt megler for mer informasjon.

Parkering skjer på felles asfaltert parkeringsplass på tomten. Husordensreglene oppgir at det er parkeringsplass til hver beboer. Det er begrenset gjesteparkering, og sameiet har felles opplegg for elbil-lading.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Bilet 33. Sameiets org.nr.: 983758444.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 1 023.90 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Noe fellesarealer rundt eiendommen, parkering.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyr er ikke tillatt, men det kan søkes til styret om dette.

Beboernes forpliktelser
I sommerhalvåret har seksjonseierne et rullerende vedlikeholdsansvar hver syvende uke, som hovedsakelig består i å klippe plen, se over fellesarealet og varsle styret ved uforutsette hendelser. Seksjonseierne har plikt til å delta på dugnader. Uteblivelse medfører bot fastsatt av styret med mindre annen avtale er inngått med styret på forhånd.
Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.
• Årsresultat for 2025: underskudd på kr -3 199,-
• Budsjettert resultat for 2026: overskudd på kr 34 658,-
• Disponible midler / omløpsmidler pr. 31.12.2025: kr 102 628,-
• Egenkapital pr. 31.12.2025: kr -252 232,-

Sameiets forsikringsselskap
If
Polisenummer felles forsikring SP2042533451

Sameiebrøk
86/612

Byggeår
Ca. 1928

Innhold
Leiligheten ligger i 2 etg. med felles inngang i 1 etasje. gløtt av sjøen.
Gang/hall, 2 soverom, kjøkken, bad/wc, stue med utgang til stor solrik balkong, 1 stor kjellerbod. Biloppstillingsplass.

Standard
Det er nymalte flater i hele leiligheten, vegger og tak , 3 strøk i 2026 - Og det er gløtt av sjøen.

Gang/hall med parkett på gulv og malte flater.

Soverom 1 har også parkett og malte flater.

Soverom 2 har parkett og malt strie. 2 doble garderobeskap og nymalt i himling.

Fliselagt bad/wc og nymalt tak, ny baderomsinnredning med speil, nyere dusjkabinett. Varmekabler, ny vifte og vaskemaskin kan følge med.

Kjøkken med parkett på gulv og malte flater. hvit profilerrt innredning med heltre benkeplate, ny ventilator og ny oppvaskmaskin. Langskap. Komfyr og kjøleskap/frys følger med.

Koselig stue med 1 nytt vindu, parkett på gulv ble slipet for ca. 5 år siden, utgang til stor solrik balkong som også går litt rundt hjørnet. Kveldsol og noe formiddagssol.

1 stor kjellerbod. Biloppstillingsplass.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en flott beliggenhet med ca.10 min å gå til Hagemannsparken med koselig båthavn og badestrand.
Det er også kort vei til byens sentrum med koselige bryggeområder og båthavn. Badestrand ved Dulpen. I sentrum er det forretninger, kafeer, restauranter og nyere flott bibliotek.

Det er bygget nyere flott Jernbanehall med heis opp på fjellet hvor det er barneskole, ungdomskole og Videregående skole. Barnehager er det flere av og det er også en nede i byen. Det er meget lettvint å pendle fra Holmestrand til storbyene. Det tar ca. 50 min med toget til Oslo , Til Drammen ca. 20 min og ca. 17 min til Tønsberg.

Det er godt med fritidstilbud til de unge i Holmestrand som dans, turn, fotball, skøyter, ski , slalom og hopp etc.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Nyere fin barnehage ved Gausetangen, forøvrig er det flere barnehager oppe på fjellet.
Skolekrets

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er ikke opplyst i eiendommens tilstandsrapport. Rapporten beskriver ikke bygningens fundamentering, ytterveggskonstruksjon eller tak, da vurderingen er avgrenset til selve leiligheten.

Selveierleilighet i bygg fra 1999. Gulver belagt med parkett. Forekommer skader og sprekker i skjøter. Vegger og himling overmalt i 2024. Kjøkkeninnredning fra byggeår med enkelte avvik. Bad også fra byggeår men foruten wc er inventar byttet i 2026. Påpekt flere avvik på overflater. Evt. membran på vegg er punktert da det er endel hull etter skruer etc. Tiltak må gjøres for å oppfylle krav til tett sjikt Vinduer, dører og veranda med noe vedlikeholdsbehov. VVS og EL anlegg i hovedsak fra byggeår. Anbefaler en kontroll av EL anlegget.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig oppføring av bebyggelsen ifølge kommunen. Finnes en se lenger ned.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg den 03.06.1999. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjenning for oppføring av garasje datert 12.09.1985 (sak 117/85-18). Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Godkjente byggetegninger datert den 07.07.1998. Disse tegningene stemmer overens med dagens planløsning.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved

overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet. Gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: 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
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd GUL D.

TV/Internett/Bredbånd
Internett og TV fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

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. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ifølge vedtektene må leietaker meldes til styret for registrering. Ved framleie plikter seksjonseier også å gi styret beskjed om sin nye adresse.

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.

Eiendommen er registrert med usikker aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035, vedtatt 03.03.2023.
Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende).

I henhold til planbestemmelsene § 1.7.1 gjelder det som hovedregel unntak fra krav om reguleringsplan for søknadspliktige tiltak innenfor områder avsatt til nåværende

boligbebyggelse. Unntaket forutsetter imidlertid blant annet at tiltaket ikke inngår i hensynssoner som H310 (ras- og skredfare) eller H570 (bevaring kulturmiljø). Da eiendommen i sin helhet berøres av disse hensynssonene, vil søknadspliktige tiltak normalt kreve reguleringsplan eller dispensasjon.

Hensynssone H570 – Bevaring kulturmiljø:
Eiendommen berøres i sin helhet av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø. I henhold til kommuneplanens retningslinjer § 7.2.5 er hensikten med sonen å bevare viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Tiltak etter plan- og bygningsloven bør lokaliseres og utformes slik at konflikter med kulturmiljøet minimaliseres. Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes, og tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Eiendommen ligger i et etablert og historisk boligområde i Holmestrand med bebyggelse fra hovedsakelig slutten av 1800-tallet. Området kjennetegnes av eldre bygninger og historiske fasader som samlet bidrar til et kulturhistorisk verdifullt bymiljø. Området er registrert som verneverdig og er vernet etter plan- og bygningsloven (PBL). Strøkskarakteren skal opprettholdes, og eventuelle endringer eller tiltak på eiendommen kan være underlagt særskilte hensyn og restriksjoner. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende bestemmelser og avklare eventuelle tiltak med kommunen.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. 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.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 7.1.4 skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet for ethvert tiltak innenfor hensynssonen H310 (fareområde ras/skredfare og aktsomhetsområde marin avsetning/marin leire) dokumenteres av geoteknisk fagkyndig, jf. plan- og bygningsloven § 1-6.

Steinsprang/steinskred/løsmasseskred/fjellskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med S3 aktsomhet for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 7.1.4 skal skredfaren utredes for ethvert tiltak innenfor fareområde snøskred, jf. plan- og bygningsloven § 1-6.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med Usikker aktsomhet for radon.

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

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 579 363 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 317 451 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering jf. vedtektenes § 3.

Eier
Tor Erik Mentzoni

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

3903/128/65/6:
26.05.1932 - Dokumentnr: 900083 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3903 GNR: 128 BNR: 65

14.04.1999 - Dokumentnr: 1287 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/612
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.5 og 7

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner for eiendommen. Eiendommen er oppdelt i 7 boligseksjoner. Seksjon 6 har formål bolig med sameiebrøk 86/612. Hoveddelen ligger i 2. etasje og består av stue, kjøkken, to soverom, bad/vask og gang. I underetasjen disponerer seksjonen en egen bod merket «Bod til seksjon 6». Seksjon 5 og 7 er tildelt tilleggsdel i bygning med bod og garasje i underetasjen.

Eiendommens rettigheter:
26.05.1932 - Dokumentnr: 900081 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 3903 GNR: 128 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3903 GNR: 128 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3903 GNR: 128 BNR: 13 FNR: 0 SNR: 3
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3903 GNR: 128 BNR: 65

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,75% (forutsatt salgssum kr 2 700 000,-), kr 47 250,-
Betalingsutsettelse, fakturagebyr, kr 1 500
Digital Møblering foto kr. 1.250 inkl. mva. pr.bilde.
evnt. Visningshonorar per visning utenom 1 inkl. kr. 3.500,-
Fotograf nøkkelhenting, kr 350
Fotopakke 1 m/fotograf Eivind Stensnes, kr 5 000
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Innhenting av kommunal informasjon - Horten/Holmestrand, kr 5 800
Markedspakke Horten/Holmestrand inkl. stor pakke på finn.no med ukens bolig, blikkfang, med vg,aftenposten skibstet aviser, facebook, instagram,snapchat, lokale aviser på nett. digtal salgsoppgave, etc., kr 18 500
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Overtagelseshonorar kr. 3.500,-, kr 3 500
Tilretteleggingshonorar kr. 19.900,- - rabatt kr. 3.000., kr 16 900
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Totalt, kr 109 605,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Auen Takst AS den 19.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. 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.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- 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 2 virkedager før overtakelsesdato. 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
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

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.

Ansvarlig megler
Inger Lise Hvam
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 488 98 421
E-post: inger.lise.hvam@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Holmestrand
Postboks 179
3081 HOLMESTRAND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

















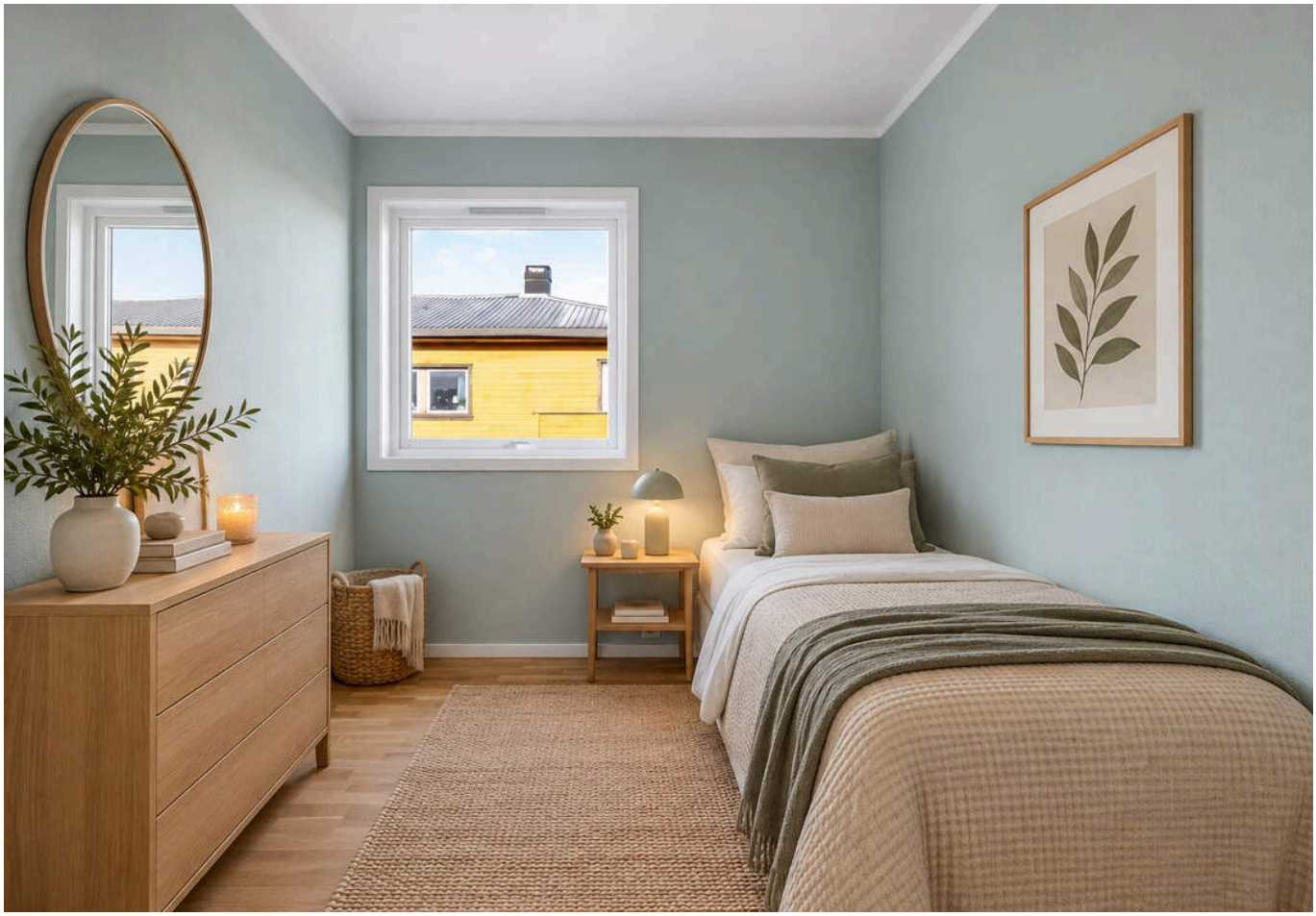


Rommet er flislagt i nøytrale toner og har nymalt himling samt mekanisk avtrekk (digital styling).





Hovedsoverommet har parkett på gulvet, dekorativ speilvegg og god plass til dobbeltseng.











Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon 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.

BILET 33

Nabolaget Holmestrand sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Skolegata nord	Linje 02, 021	4 min / 0.3 km
Holmestrand stasjon	Linje RE11, RX11	16 min / 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp		30 min
Oslo Gardermoen		1 t 31 min

SKOLER

Holmestrand Internasjonale Montessori...	108 elever, 9 klasser	13 min / 0.9 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	417 elever, 24 klasser	19 min / 1.5 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.)	428 elever, 32 klasser	8 min / 4.2 km
Holmestrand videregående skole	350 elever	8 min / 3.9 km
Sande videregående skole	500 elever	19 min / 16.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Holmestrand kai	8 min
Havnegaten Holmestrand	8 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

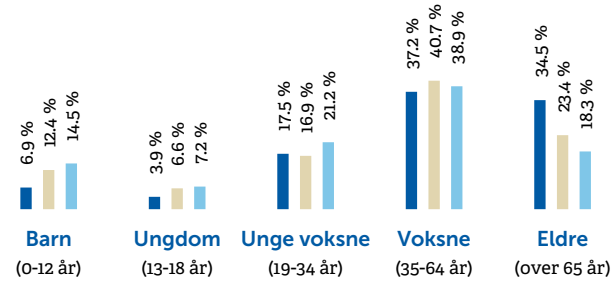
NABOSKAPET

Høflige 63/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 61/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holmestrand sentrum	1 402	916
Holmestrand	7 341	3 631
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gausetangen barnehage (1-5 år)	85 barn	6 min / 0.5 km
Holmestrand Internasjonale Montessori...	74 barn	13 min / 0.9 km
Eikelund barnehage (1-5 år)	56 barn	14 min / 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Holmestrand		7 min
Spar Kullboden	Post i butikk, PostNord	10 min / 0.9 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. Buss
3. Tog

TRAFIKK
Lite trafikk 76/100

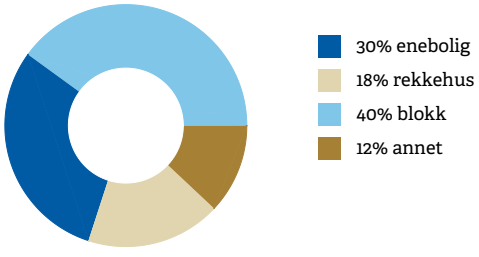
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 75/100

KULTURTILBUD
Bra 73/100

SPORT

Nedre Gausen kompetansesenter Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Dulpen ballbane Sandhåndball, sandvolleyball	16 min 1.4 km
MOVA Holmestrand	11 min
Puls Holmestrand	11 min

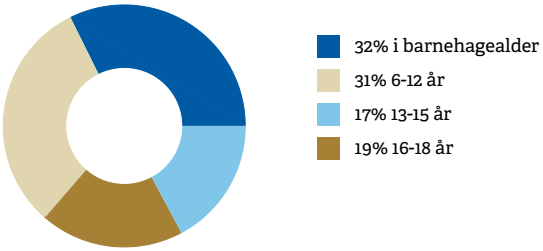
BOLIGMASSE



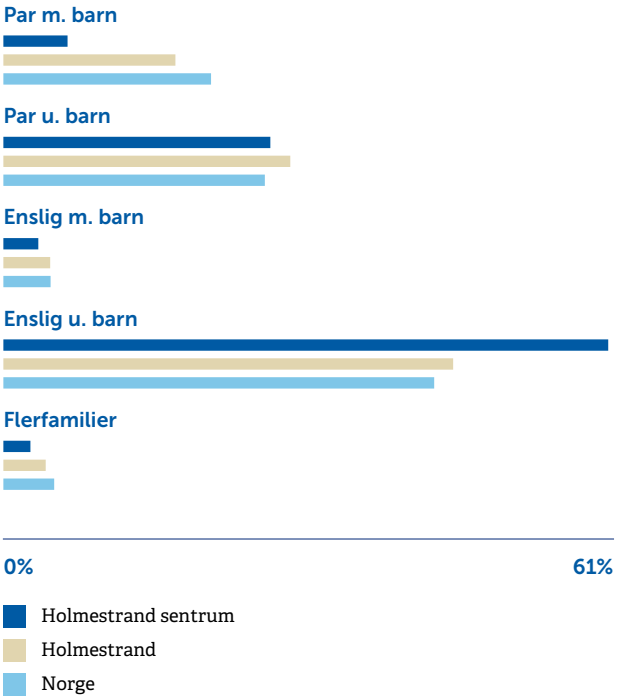
VARER/TJENESTER

Kullboden/Passasjen	10 min
Boots apotek Holmestrand	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



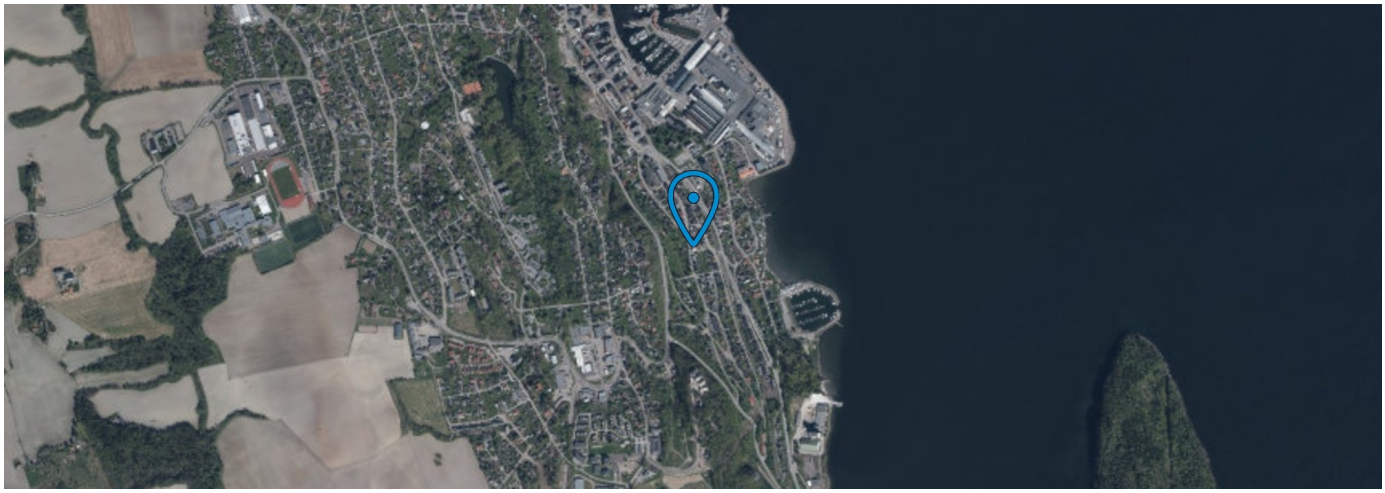
FAMILIESAMMENSETNING

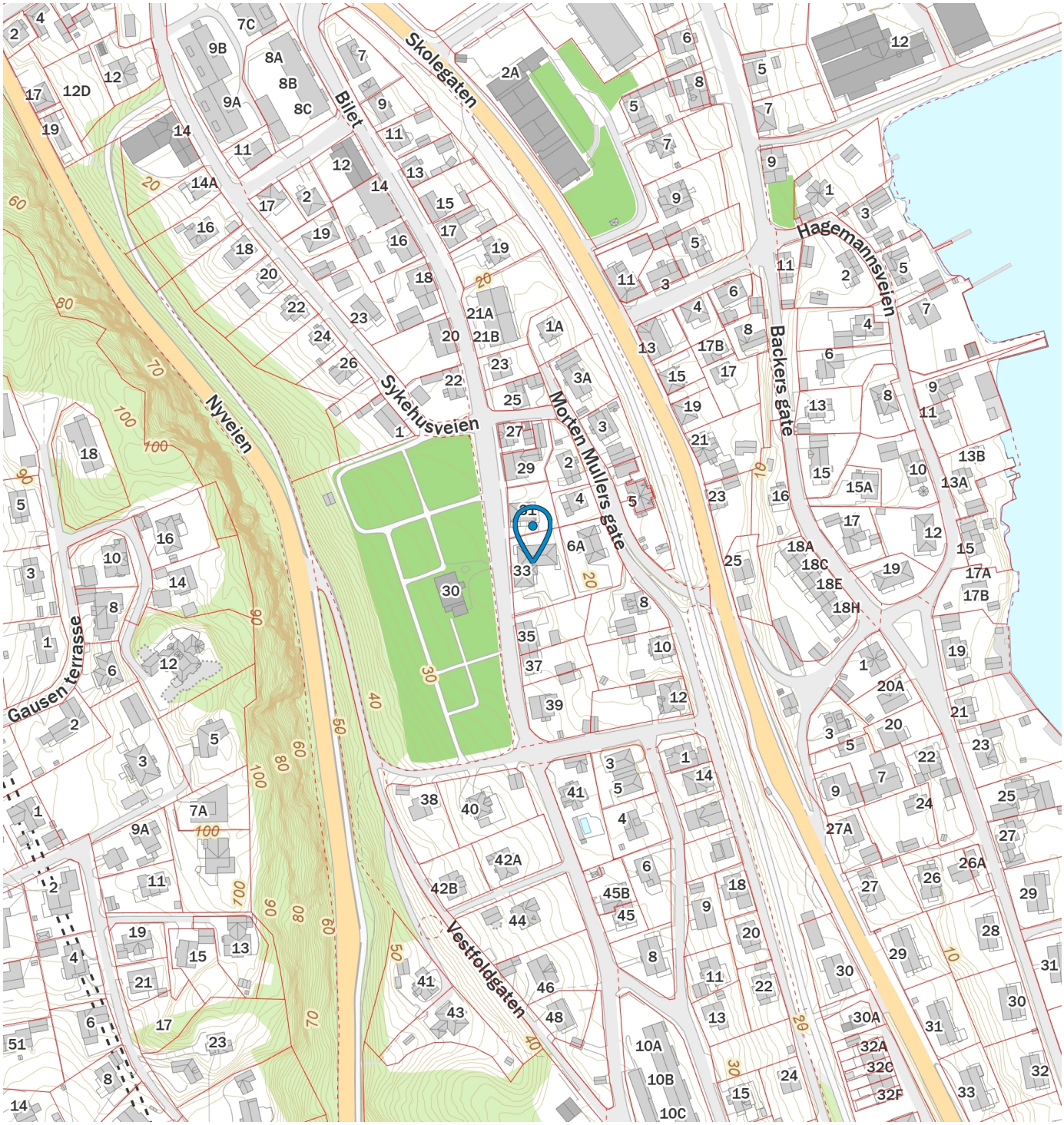


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	9%	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





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

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.

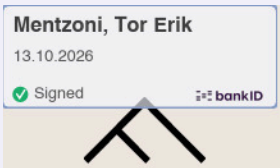
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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.



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	Tor Erik Mentzoni
Boligen Bilet 33 3080 Holmestrand 3903-128/65/0/6	• Boligen ble kjøpt 2013 • Selger har ikke 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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: M-Tek
   Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av brudd i varmekabel

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, 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**

6. 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

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

2

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt armatur på servanter ved kjøkken og bad.

12. 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**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ventilasjonsventil ved siden av terassedør

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Strand elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostat til varmekabel på bad

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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.

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

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

5



Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND
HOLMESTRAND kommune
gnr. 128, bnr. 65, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12451-2280 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KU1484

Autorisert foretak: Auen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Auen **Vår ref:** Anders Auen

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.

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.
Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.
Oppdragsområde er hovedsakelig Vestfold men også nedre del av Buskerud og Telemark.
Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakst og byggelånskontroll.



Rapportansvarlig

Anders Auen
Uavhengig Takstingeniør
anders@auentakst.no
975 26 915

Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 65
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 65
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 65
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i bygg fra 1999. Gulver belagt med parkett. Forekommer skader og sprekker i skjøter. Vegger og himling overmalt i 2024. Kjøkkeninnredning fra byggeår med enkelte avvik. Bad også fra byggeår men foruten wc er inventar byttet i 2026. Påpekt flere avvik på overflater. Evt. membran på vegg er punktert da det er endel hull etter skruer etc. Tiltak må gjøres for å oppfylle krav til tett sjikt
Vinduer, dører og veranda med noe vedlikeholdsbehov. VVS og EL anlegg i hovedsak fra byggeår. Anbefaler en kontroll av EL anlegget Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra byggeår og et fra 2021.
Isolert inngangsdør med malte finerte overflater.
Veranda/terrassedør med 2 lags glass.
Veranda oppført på underliggende konstruksjon. Beisa gulvbord og malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater består parkett. Slipt i 2024 iflg. eier
Overflater vegg og himling består av malte overflater tapet og plater. Overmalt i 2024 iflg. eier
Ingen kjente målinger i boligen.
Innvendig er det malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår.
Foreligger ingen dokumentasjon på badet ved befaring.
Flislagte vegger. Himling består av malte plater.
Gulv av betong belagt med fliser. Elektriske varmekabler. Kabel er utbedret i 2016. Termostat byttet i 2026.
Underliggende membran i gulv. Ukjent på vegg.
Badet inneholder innredning med servant og speil, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
I 2026 er innredningen med inkl. speil og armatur samt dusjkabinett byttet.
Det er montert mekanisk avtrekksvifte.
Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,6. Ved hulltaking støtte men på en massiv trekonstruksjon som gjorde ytterligger undersøkelser vanskelig.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med folierte skrog og fronter. Fronter er overmalt. Heltre benkeplate og kum av rustfritt stål. Plass for komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Benkeplate og armatur byttet i 2026.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber. Stoppekran i kjøkken benk.
Avløpsrør av plast.
Boligen har ventiler i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 120 l.

Elektrisk anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 50 A overbelastingsvern og 6 fordelingskurser.
Det er påvist brannvarslere og brannslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

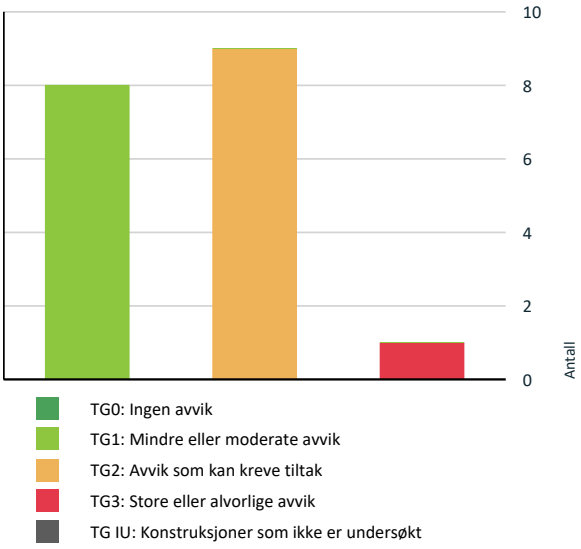
Leiligheten samsvarer med plan og fasade tegninger tilhørende denne enheten

Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 65
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

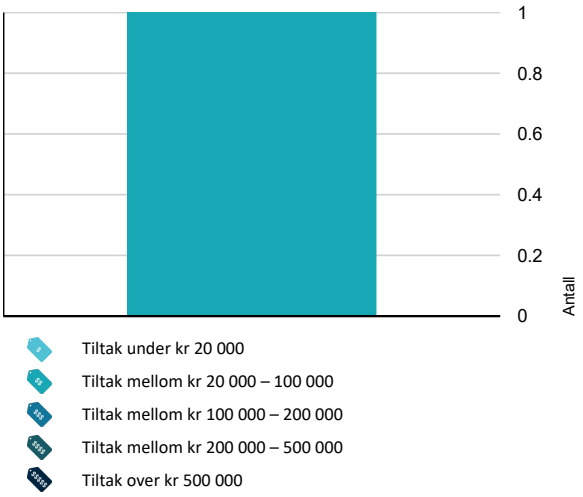
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Registreringene i rapporten bygger på en visuell befaring på nivå 1, uten destruktive inngrep, med unntak av undersøkelser som følger av gjeldende standard. Skjulte feil, skader eller utilgjengelige forhold kan derfor ikke utelukkes.
Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
Bildene viser representative observasjoner fra befaringen, men ikke nødvendigvis hele omfanget av et avvik eller alle berørte bygningsdeler.
Tegninger og andre kommunale opplysninger er innhentet av megler.
Øvrige opplysninger er gitt av dagens eier.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er en del hull i veggfliser i våt sone. De går inn i konstruksjon. Det vil si at evt. membran er punktert.
Dette utløser TG 3. Estimat er kun for lokal utbedring.
Må vegger rives vil det påløpe betydelig høyere beløp. Total rehabilitering av badet koster 3-500.000
Ukjent status/type på membran på vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Skader i karm på et vindu.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Forekommer merker utv. på begge. Inngangsdør går på terskel.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er registrert skjevheter i konstruksjonen.
Behandlet treverk fremstår noe værslitt.
Det er utført ufagmessig utbedring av håndløper på rekkverket.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 65
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Eldre fuktskade i gulv på soverom ved siden av badet.
Forøvrig noe sprekker i skjøter flere steder.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det benyttes skjøteledning til strømtilkobling. Ikke anbefalt.
Det er skader på bunnplate i skapet. Ukjent årsak.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er påvist riss og skade i flisfuger i våtsonen.
En del hull etter festemateriell som ikke er tettet.
Fuger med noe misfarging/svertesopp

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Noen mindre skader på enkelte fliser.

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Noe svelling på front ved kum. De er overmalt.
Svelleskader i bunn av høyskap.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Eldre en 10 år.

Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 65
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra byggeår og et fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Skader i karm på et vindu.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging. Vindsperre er ikke tilstrekkelig klemt mot vinduer. Førre til trekk i konstruksjon.
• Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene for å sikre korrekt montering og tetting. Tape vindsperre eller klemme den tilstrekkelig til karm med belisting. Gjelder flere.
Mangelfulle innsettingsdetaljer kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og forkortet levetid på vinduene.
• Skadet karm på vinduet bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader i treverket.


Skadet karm og åpen spalte til vindtetting

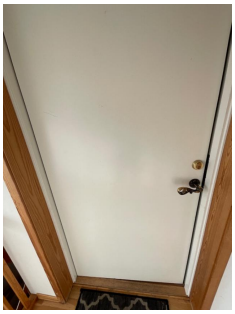
TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Isolert inngangsdør med malte finerte overflater. Veranda/terrassedør med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:
• Forekommer merker utv. på begge. Inngangsdør går på terskel.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold av overflater for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde lengst mulig levetid. Dette spesielt utv. på verandadør. Justere inngangsdør for å hindre unødig slitasje og enklere betjening


Verandadør


Inngangsdør

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Veranda oppført på underliggende konstruksjon. Beisa gulvbord og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter i konstruksjonen.
Behandlet treverk fremstår noe værslitt.
Det er utført ufagmessig utbedring av håndløper på rekkverket.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

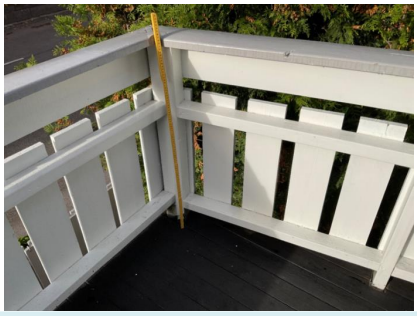
Konsekvens/tiltak
• Skjevheter i konstruksjonen bør utbedres for å unngå ytterligere deformasjon og redusert bæreevne.
Værslitt treverk bør overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning og forlenge levetiden.
Den ufagmessige utbedringen av håndløper på rekkverket bør vurderes og eventuelt utbedres av fagperson, da ufagmessig arbeid kan medføre økt risiko for fremtidige skader.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

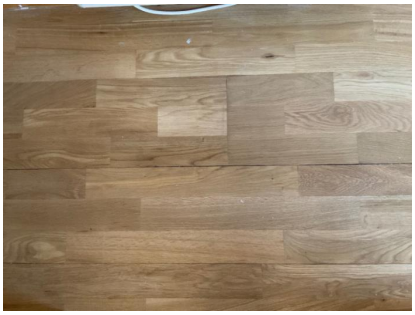
Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 65
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport









Skade i soverom

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består parkett. Slipt i 2024 iflg. eier

Vurdering av avvik:

• Eldre fuktskade i gulv på soverom ved siden av badet. Forøvrig noe sprekker i skjøter flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktskade i gulvet på soverommet bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og eventuelle følgeskader. Lokal utbedring bør gjøres for å unngå videre skadeutvikling.
Sprekker i skjøter kan utbedres ved sliping og etterbehandling av parketten. Evt. lokal utskifting av enkelte staver. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt slitasje og redusert levetid på gulvet.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater vegg og himling består av malte overflater tapet og plater.
Overmalt i 2024 iflg. eier

Radon

Beskrivelse

Ingen kjente målinger i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det malte fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 65
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Foreligger ingen dokumentasjon på badet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Himling består av malte plater.

Vurdering av avvik:

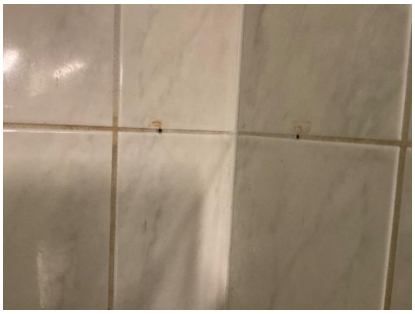
- Det er påvist riss og skade i flisfuger i våtsonen.
- En del hull etter festemateriell som ikke er tettet.
- Fuger med noe misfarging/svertesopp

Konsekvens/tiltak

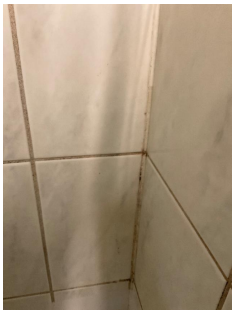
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.
- Hull må tettes med egnet produkt for å hindre vann inn i konstruksjonen.
- Fugene bør rengjøres med egnede rengjøringsmidler for å fjerne misfarging og svertesopp. Dersom misfargingen ikke lar seg fjerne, bør fugene eventuelt skiftes ut for å hindre videre vekst av sopp, som kan føre til dårligere inneklima og redusert levetid på overflatene.



Skadet fuge



Hull etter festemateriell



Svertesopp i hjørne

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv av betong belagt med fliser. Elektriske varmekabler. Kabel er utbedret i 2016. Termostat byttet i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Noen mindre skader på enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

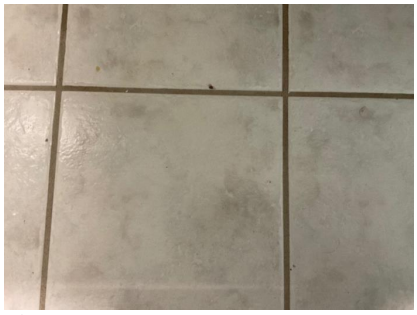
Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 65
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport

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

• Det anbefales å utbedre skadede fliser for å opprettholde overflatens funksjon og estetikk.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for ytterligere skade på flisene samt redusert levetid.



Flis med skade

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Underliggende membran i gulv. Ukjent på vegg.

Vurdering av avvik:

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er en del hull i veggfliser i våt sone. De går inn i konstruksjon. Det vil si at evt. membran er punktert. Dette utløser TG 3. Estimat er kun for lokal utbedring. Må vegger rives vil det påløpe betydelig høyere beløp. Total rehabilitering av badet koster 3-500.000

• Ukjent status/type på membran på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Hull må utbedres for at våte soner skal ha et tett sjikt.

• Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på membranens utførelse på vegg evt. foreta ytterligere undersøkelser.
Manglende dokumentasjon eller ukjent status medfører usikkerhet om utførelsen er tilstrekkelig, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant og speil, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
I 2026 er innredningen med inkl. speil og armatur samt dusjkabinett byttet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

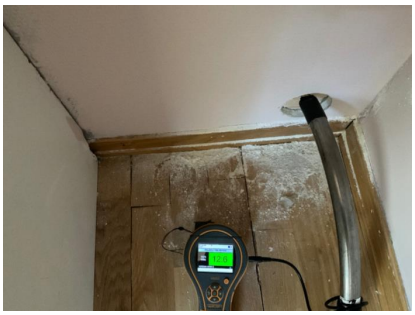
Det er montert mekanisk avtrekksvifte.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,6. Ved hulltaking støtte men på en massiv trekonstruksjon som gjorde ytterligger undersøkelser vanskelig.



Fuktkontroll.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med folierte skrog og fronter. Fronter er overmalt. Heltre benkeplate og kum av rustfritt stål. Plass for komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Benkeplate og armatur byttet i 2026.

Vurdering av avvik:

• Noe svelling på front ved kum. De er overmalt. Svelleskader i bunn av høyskap.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre/fjerne svellingen på fronten ved kum, for eksempel utskifting eller reparasjon, for å hindre videre skade og forringelse av materialet.

• Det bør vurderes utskifting eller utbedring av fronter og bunn i høyskap for å hindre videre svelleskader og forringelse av innredningen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert levetid og funksjon på kjøkkeninnredningen.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 65
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Stoppekran i kjøkken benk.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventiler i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 120 l.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det benyttes skjøteledning til strømtilkobling. Ikke anbefalt.

• Det er skader på bunnplate i skapet. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres fast elektrisk tilkobling via bryter for å unngå risiko for varmgang og brann som følge av bruk av skjøteledning.

• Skader på bunnplaten bør utbedres for å hindre videre forringelse og mulig fuktskade i konstruksjonen.
Ukjent årsak til skaden bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende problemer, slik at risiko for fremtidige skader reduseres.



Bereder

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

Elektrisk anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 50 A overbelastingsvern og 6 fordelingskurser.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er påvist brannvarslere og brannslukker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Eldre en 10 år.

Konsekvens/tiltak

• Brannslukker må kontrolleres eller kjøpes ny da den er eldre en 10 år. Dette for og oppfylle krav.

Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 65
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Eldre en 10 år.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Brannslukker må kontrolleres eller kjøpes ny da den er eldre en 10 år. Dette for og oppfylle krav.

Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 65
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

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

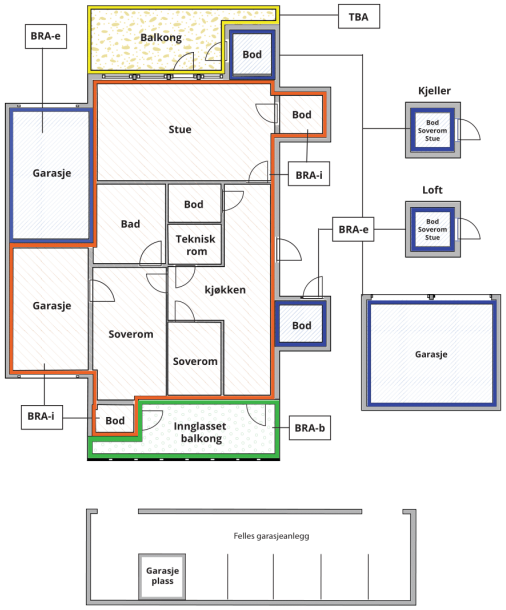
Hva er måleverdig areal?

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.

Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 65
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	70			70	16
SUM	**70**				**16**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Leiligheten samsvarer med plan og fasade tegninger tilhørende denne enheten

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Byttet termostat på badet.

Vedlegg: Takstrapport

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Anders Auen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	128	65		6	1024 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Bilet 33

Hjemmelshaver
Mentzoni Tor Erik

Kommentar
Ideell andel av felles tomt.

Eierandel
86 / 612

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger gangavstand til sentrum med de fleste servicefunksjoner.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann
Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten
Felles asfaltert parkeringsplass'

Tinglyste/andre forhold
Bod i kjeller. Ikke oppmålt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.10.2026		Gjennomgått		Nei

Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 65
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	
2	22.10.2026	
3	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 128 - Bnr 65
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND**	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368467**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **193738656**
Gårdsnummer **128**	Bruksnummer **65**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **169,28**



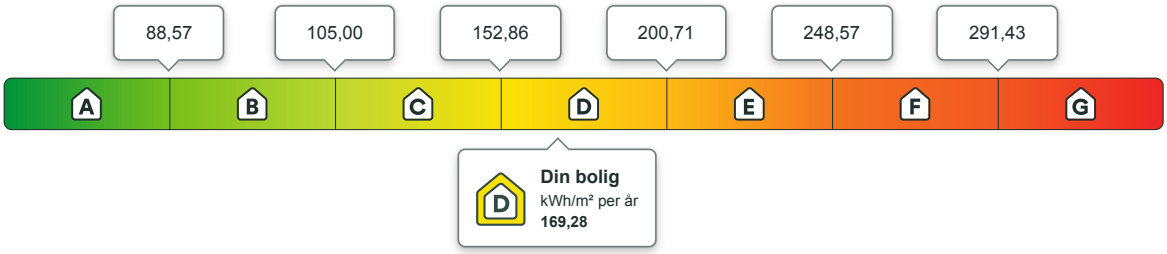
Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 560,75	**179,44**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Bilet 33, 3080 HOLMESTRAND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

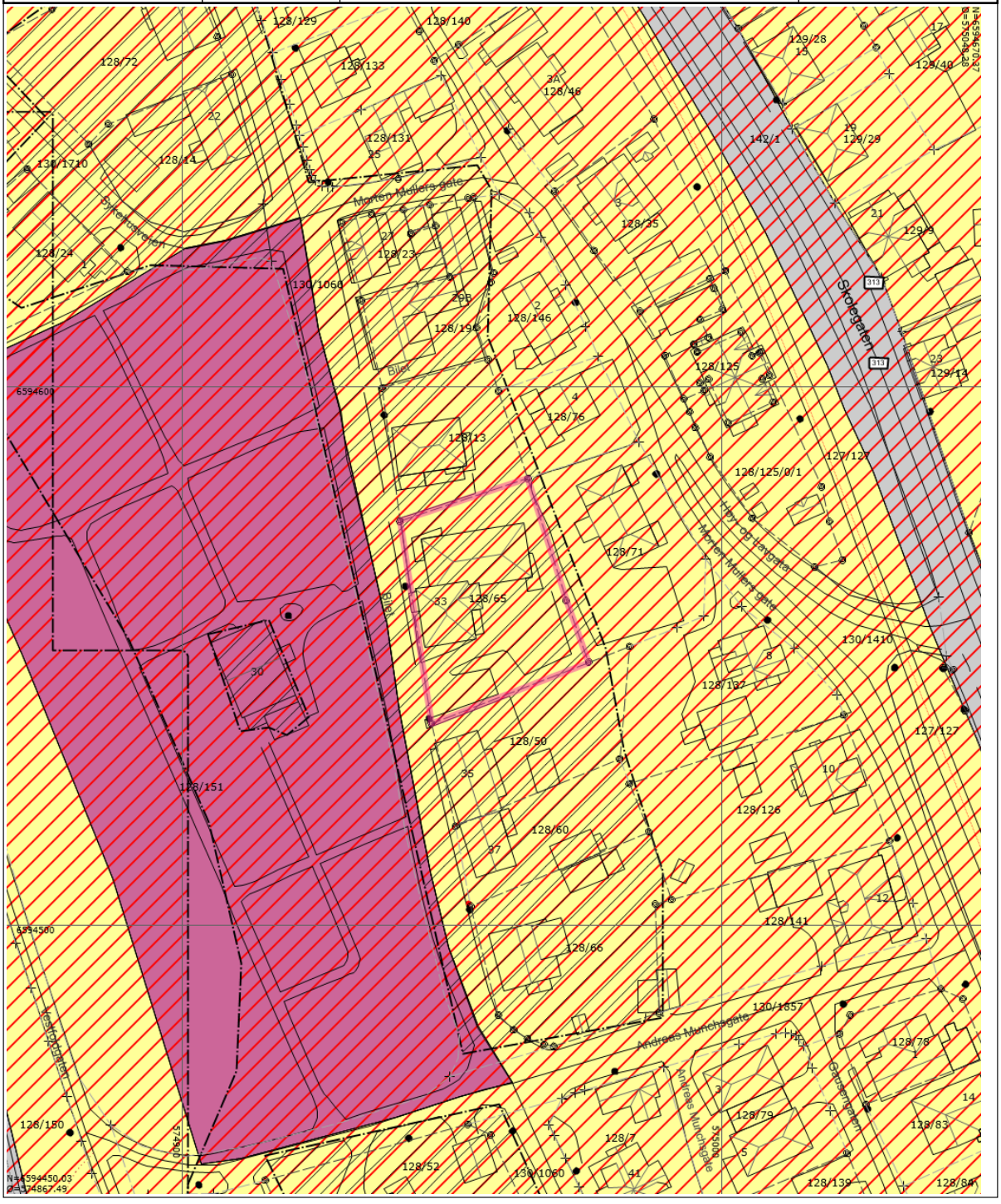
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Vedlegg: Kommuneplan

Holmestrand kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 65	Fnr: 0	Snr: 6
	Adresse:	Bilet 33 3080 HOLMESTRAND			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			



Vedlegg: Kommuneplan

Tegnforklaring



Vedlegg: Ferdigattest tilbygg

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven av 14/7-85 § 93, jfr. § 99 nr. 1.

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Moen byggrådgiving Grevlingåsen 9 C 1347 HOSLE	Aven Eiendom Hvittingfossvn. 215 3080 HOLMESTRAND

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bilet 33	128	65		

Deres søknad : 28.05.98

Arbeidets art : Tilbygg

Byggets art : Bolig

	Vedtak dato	Saksnr.
Behandling/vedtak : Delegasjon	07.07.98	BDEL 79/98

Den kontrollansvarlige har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen, innretningen, eller vedkommende del av den, må ikke brukes til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (PBL § 93).

MERKNADER:

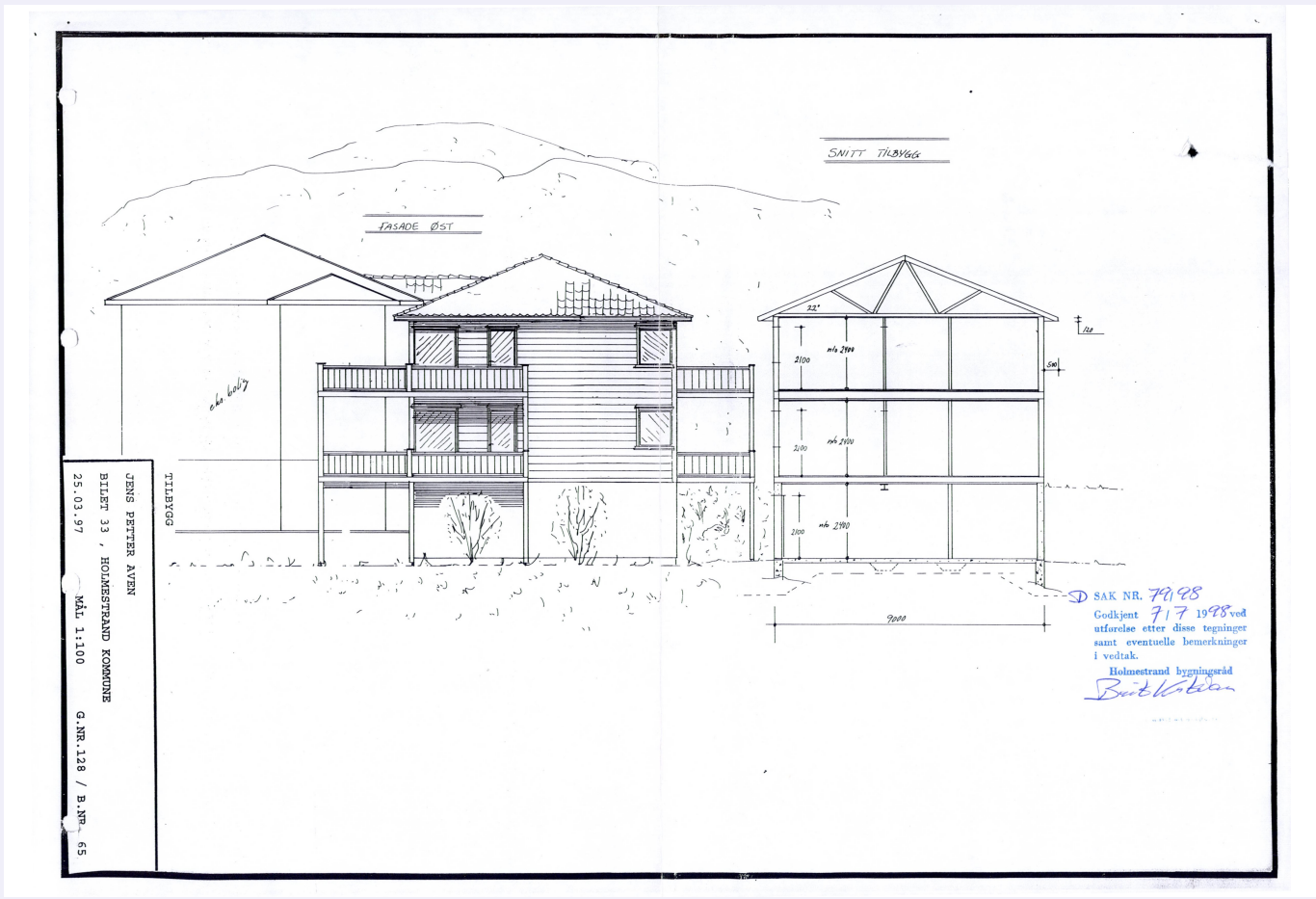
Funksjon SØK, SAM, PRO, KPR, UTF, KUT,

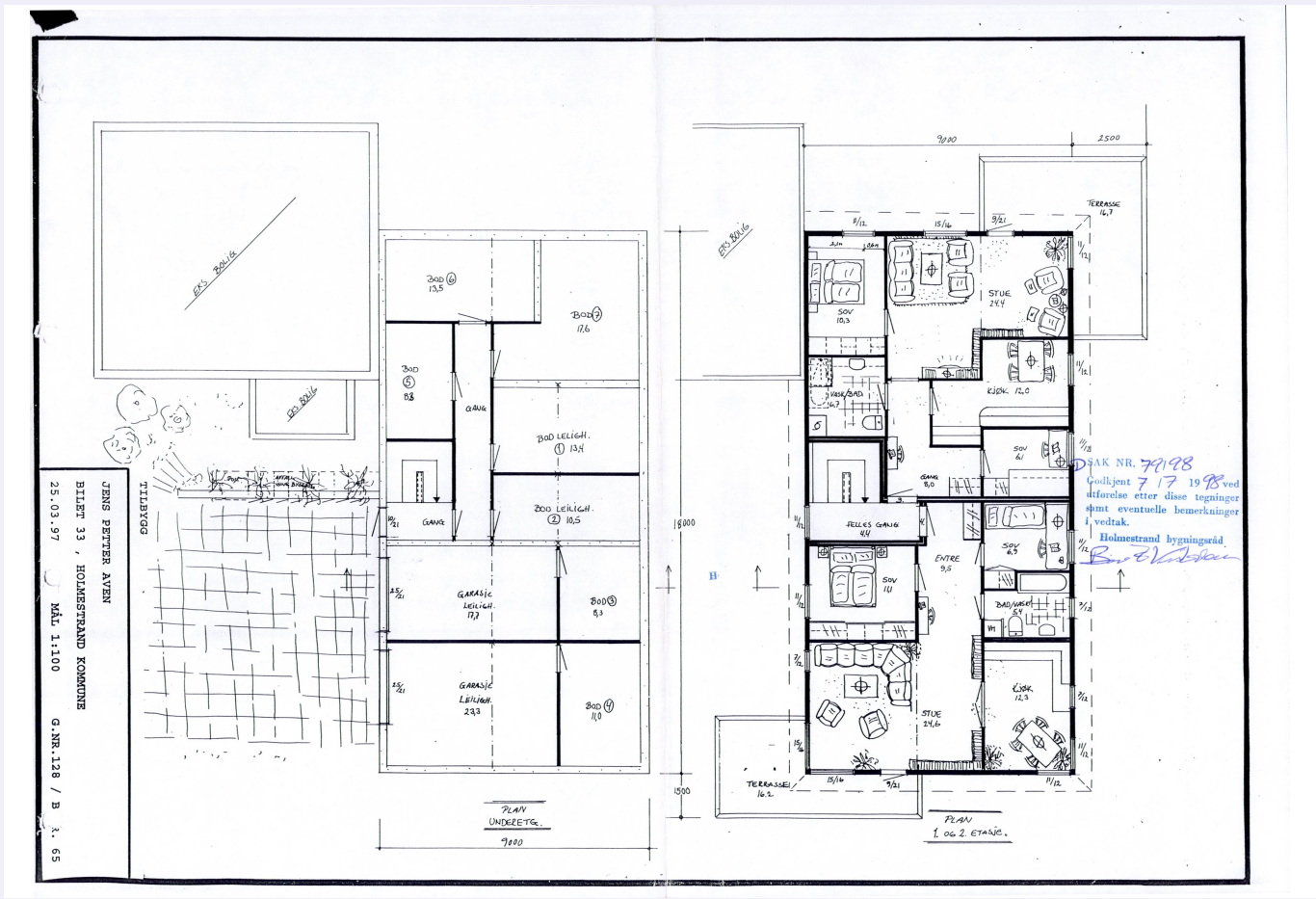
Holmestrand, den 03.06.1999

Thore Borlaug, bygn.kontr.

Kopi ansvarlig:	Titakshaver:
Moen byggrådgiving Grevlingåsen 9 C 1347 HOSLE	Aven Eiendom Hvittingfossvn. 215 3080 HOLMESTRAND

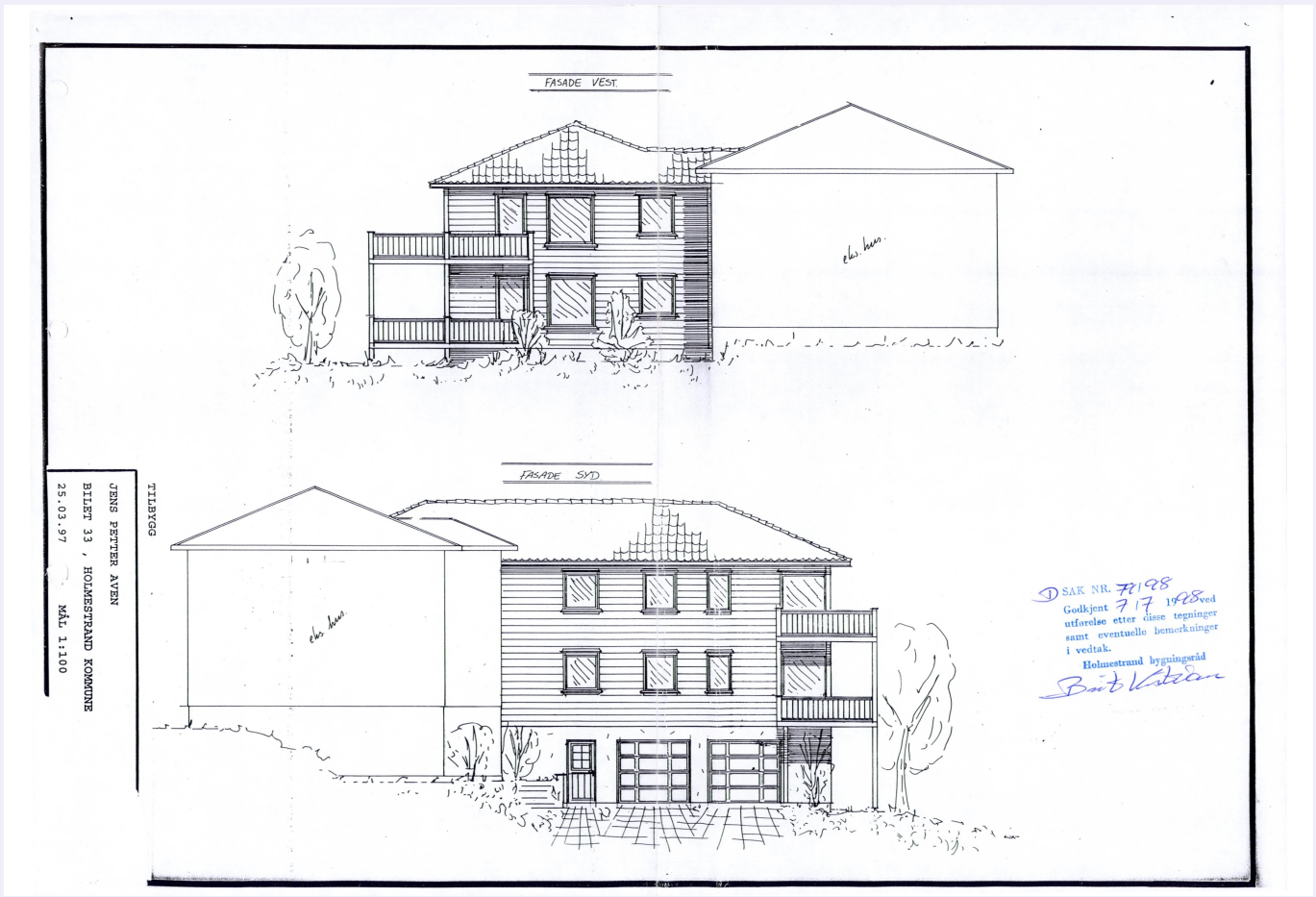
Vedlegg: Godkjente byggetegninger



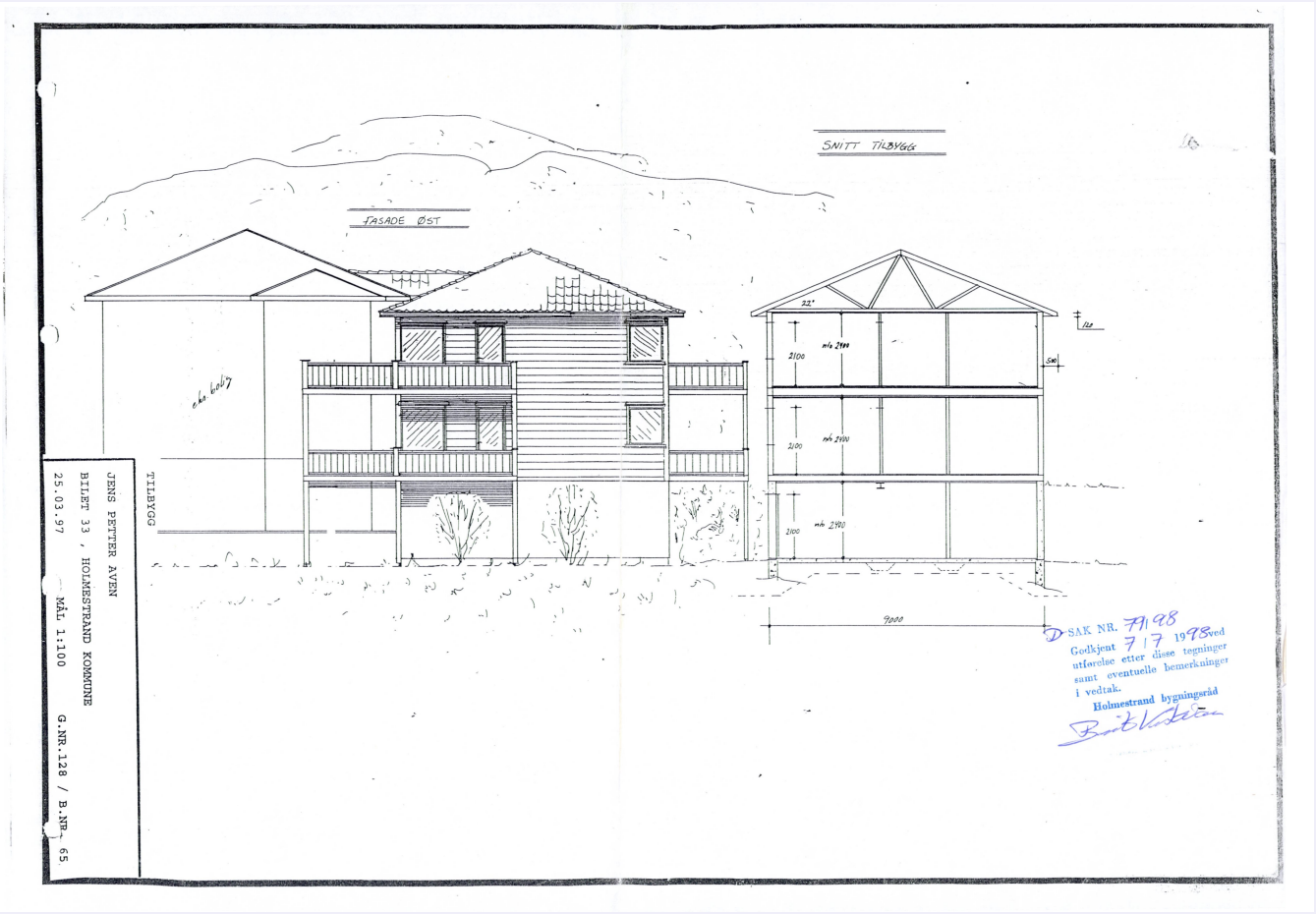


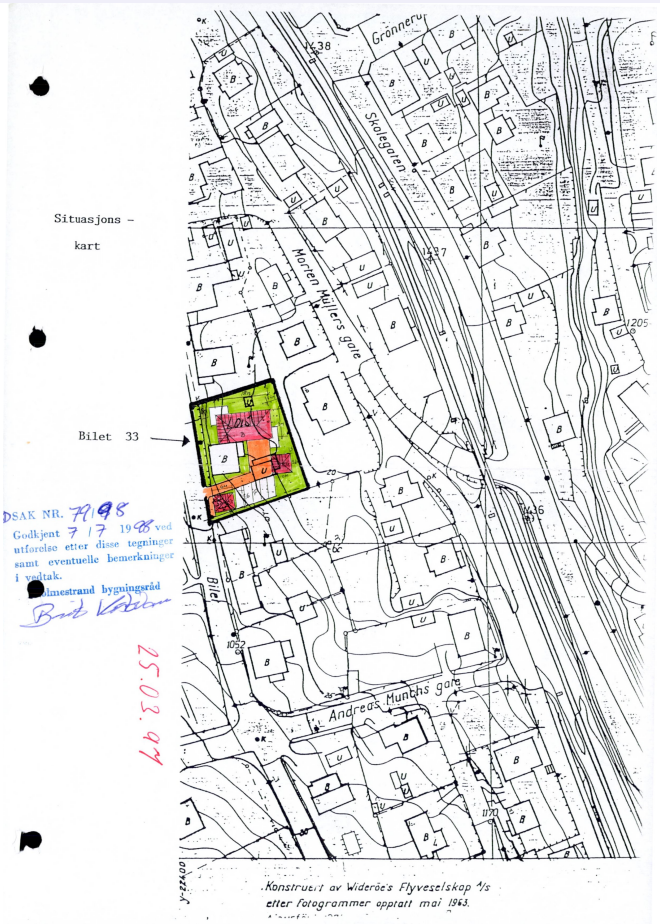
Vedlegg: Godkjente byggetegninger





Vedlegg: Godkjente byggetegninger





Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Forretningsførerinfo

Oppdragsnummer: 2868260059

Bilet 33
3080 HOLMESTRAND

22.10.2026

knr: 3903
snr: 6
bnr: 65
gnr: 128

Tor Erik Mentzoni Selger
10.05.1970
Nedre Gunnaråsen 19B, 3475 SÆTRE
98210021
tor.mentzoni@skanska.no

Fellesutgifter og andre kostnader/formue

Fellesutgifter pr. måned

Kr.: 3600

Forfallsdato

20. i hver måned

Fellesutgiftene inkluderer:

Bygningsforsikring Internett og TV fra Telenor T-We Renter og avdrag på lån

Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:

Ikke beregnet

Er det noen restanse?

✗ Nei

Avregner sameiet/forretningsfører fellesutgiftene mellom kjøper og selger?

✗ Nei

Er det vedtatt endring av fellesutgiftene eller er det iverksatt tiltak som kan medføre endring?

✗ Nei

Betales det andre faste kostnader som ikke inngår i felleskostnadene?

✗ Nei

Følger det med en andel formue til denne seksjonen?

✓ Ja

Andel formue: 14661 kr

Pr. dato: 31.12.2025

Informasjon om sameiet

Sameiets navn: Sameiet Bilet 33

Organisasjonsnummer: 983758444

Forsikringsselskap: If

Polisenummer: SP2042533451

Har sameiet mottatt nabovarsel?

✗ Nei

Er det øvrige opplysninger eller forhold som styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om?

1 av 3

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Beskriv, for eks. planlagt fremtidig vedlikehold, rapporter om byggets tilstand, infrastruktur som må oppdateres, offentlige pålegg, kjente tvister, pågående forsikringssaker eller skadedyrrelaterte tiltak som kan gi økte fellesgjeld/månedlige kostnader.:

Parkering og garasje

Følger det parkeringsplass med boligen?

✓ Ja

Hvilken type parkering er det?

Beskriv, for eks. utvendig biloppstillingsplass, garasje, carport osv.: Utvendig biloppstillingsplass

Beskriv parkeringens eierform

For eks. eiet, leiet eller bruksrett. : Bruksrett

Annen relevant informasjon om parkeringsforhold

Beskriv, for eks. Parkeringsdekning, venteliste, gjesteparkering, fordeling av parkeringsplasser, nr. på parkeringsplass, evt. kostnader etc.: Begrenset gjesteparkering

Er det mulig med el-bil lading i sameiet?

✓ Ja

Kostnader og annen relevant informasjon om el-bil lading

Beskriv: Sameiet har felles opplegg for lading

Godkjennelse/forkjøpsrett/utleie/dyrehold

Er det forkjøpsrett i sameiet?

✗ Nei

Kreves styregodkjenning av ny eier?

✗ Nei

Er utleie tillatt?

✓ Ja

Evt. vilkår for utleie?:

Er dyrehold tillatt?

✗ Nei

Lån og andel fellesgjeld

Hvor mange långivere har sameiet?

✓ En bank

Navn på bank:	DnB
Saldo:	326 903,58 pr 30.10.2026
Nedbet. dato (DD.MM.ÅÅÅÅ):	2033
Rentesats:	8,55
Type rente (Flytende/fast):	Flytende
Type lån (Annuitetslån/serielån):	Annuitet
Terminbeløp:	5232 okt 2026
Antall terminer pr. år:	12

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?

✓ Ja

Gebyr

Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører?

✗ Nei

Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene?

✗ Nei

Eventuelle andre gebyrer

✗ Nei

Dette skjemaet har blitt fylt ut av:

For- og etternavn: Øistein K Hansen

VEDTEKTER FOR SAMEIET BILET 33

org nr 983 758 444

Fastsatt ved opprettelsen av sameiet 14.4.1999, sist endret på ekstraordinært årsmøte 29.10.2018

§ 1 ***Navn og formål***

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) består av 7 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 22.3.1999.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 128 bnr 65 i Holmestrand kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ***Organisering av sameiet, råderett***

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten, fellesarealene og fellesanlegg kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller hindring for brukerne av de øvrige seksjoner.

§ 3 ***Registrering av seksjonseiere***

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 4 ***Fellesutgifter og fellesinntekter***

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom seksjonseierne og fastsettes av styret.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt mellom seksjonseierne.

§ 5 ***Vedlikehold***

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Eierseksjonsloven §§ 32-33 gir nærmere bestemmelser om seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikter.

Lovens §§34-37 har regler om erstatning for manglende vedlikehold.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 6 ***Bygningsmessige arbeider***

Ønsker en eller flere seksjonseiere utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, skal dette utføres etter en samlet plan for den enkelte bygning, etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret legge saken fram for årsmøtet til avgjørelse.

§ 7 ***Pålegg om salg, fravikelse (utkastelse)***

Hvis en seksjonseier til tross for skriflig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr eierseksjonsloven § 39.

§ 8 ***Om årsmøtet***

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Hver seksjonseier har en stemme. I tillegg til seg selv kan et husstandsmedlem være tilstede med rett til å uttale seg. Leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakt skal være skriftlig og datert. Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Denne har rett til å uttale seg bare hvis årsmøtet tillater det.

Det skal føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst én seksjonseier som velges av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i tidligere årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 9 ***Saker som skal behandles på ordinært årsmøte***

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Senest en uke før årsmøtet skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter Eierseksjonsloven eller disse vedtekter må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10 ***Møteleder og flertallskrav***

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av årlige fellesutgifter.

Vedtak om salg eller bortfeste av av hele eller deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder vedtak om oppløsning av sameiet.

§ 11 ***Ekstraordinært årsmøte***

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Møtet kan om det er nødvendig innkalles med kort varsel, som likevel skal være minst tre dager.

§ 12 ***Styret***

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 13 ***Styremøtet***

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Møtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 14 ***Styrets oppgaver og myndighet***

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggende og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 15 ***Regnskap og revisjon***

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

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en revisor. Årsmøtet velger revisor som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 16 ***Endringer i vedtektene***

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de gitte stemmer.

§ 17 ***Utfyllende bestemmelser***

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr 65.

Vedlegg: Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BILET 33

1. Leiligheten skal ikke benyttes på en slik måte at den sjenerer andre.
2. Bruk av musikkanlegg, støyende instrumenter og lignende, skal ikke forekomme i tidsrommet mellom kl. 23oo – 07oo alle dager. Dette gjelder også bruk av vaskemaskiner, boring, hamring og støy generelt.
3. Ved fester og lignende, der man kommer til å utøve støy utover de fastsatte tidspunkter, er nabovarsel obligatorisk senest dagen før.
4. Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran stenges straks.

FELLESAREAL, PARKERING, UTEBODER.

5. Arealet foran hver eiers inngang og veranda betegnes som fellesareal. Hver syvende uke i sommerhalvåret har eierne et vedlikeholdsansvar. Det består hovedsakelig i å klippe plen, se over fellesarealet og å gi styret informasjon hvis uforutsett inntreffer. Seksjonseierne har plikt til å delta ved dugnader. Uteblivelse medfører en bot fastsatt av styret. Forholder det seg slik at eieren ikke kan møte, må eieren kontakte styret. Styret vil da i samråd med eier gjøre en annen avtale.
6. Parkeringsplass til hver beboer.
7. Hvis eier er selv ansvarlig for vedlikehold av sin bod og ansvarlig for skader vedrørende boden.

MØTER, FRAMLEIE

8. Beboere som ikke bruker sin stemmerett når sameiet tar opp saker på møter, må rette seg etter de avgjørelser som vedtas på sameiermøte.
9. Ved framleie er eier pliktig til å gi styret beskjed om ny adresse slik at styret kan nå eier med informasjon om sameiets drift. Eier er uansett ansvarlig for vedlikehold og fellesutgifter som vedtektene for sameiet fremholder.
10. Husdyr er ikke tillatt, men det kan søkes til styret om dette.

BRUDD PÅ SAMEIETS REGLER

11. Ved gjentatte brudd på sameiets regler, vil eier få skriftlige klager/advarsler. Etter tre slike henvendelser, og eier fortsatt begår brudd på sameiets regler, vil styret henvise til sameievedtektene og ta de skritt som er påkrevet ifølge norsk lov for å begjære eier fraflyttet.

Holmestrand, 14.04.1999

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2026

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Bilet 33

Dato: **12 mai 2026 kl 1400**
Sted: Hos Øistein i seksjon 7

Saksliste:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av referent
1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
1.5 Godkjenning av innkalling
1.6 Godkjenning av sakliste

2 Årsberetning for 2025

Innstilling: Årsberetningen tas til etterretning.

3 Regnskap for 2025

Innstilling: Regnskapet godkjennes.

4 Godtgjørelse til styret for 2025

Innstilling: Styret foreslår kr 10 000 til Øistein K Hansen for regnskapsførsel.

5 Valg

Hverv	*Nåværende*	
Leder:	Øistein Hansen	
Styremedlem:	Geir Johansen	
Styremedlem:	Jan Thore Halvorsen	(ikke på valg)
Varamedlem:	Mariann Johansen	
Revisor:		

mvh for styret

Øistein K Hansen

Sameiet Bilet 33

Årsberetning 2025

Styrets sammensetning etter årsmøtet 18.8.2025:

Leder	Øistein K Hansen
Styremedlem	Geir Johansen
Styremedlem	Jan Thore Halvorsen
Varamedlem	Mariann Johansen

Revisor Ingen revisor er valgt

Aktiviteter i 2025

I september 2025 ble det gjort avtale med Tronrud Malerservice om vask og maling av deler av østvegg og nordvegg på bygg 2. Botnebygg satte opp stillaser. Botnebygg foretok også reparasjon av takrenne på nordvegg og skiftet ut noen takstein.

Botnebygg foretok samtidig en reparasjon av støttene til altaner i seksjon 5 og 7, som hadde sunket 6-7 cm i det sydvestre hjørnet. Det ble støpt et større fundament i tilknytning til det gamle, og to ny søyler ble satt opp samtidig som altanhjørnet ble hevet.

Brøyting og strøing ble utført av Tømrer og Vaktmester Per Abrahamsen AS også i 2025. (Avtale inngått fra 1.11.2023).

Seksjon 3 ble overtatt av Knut Hammervold 31.12.2024. Han flyttet inn våren 2025.

Øistein K Hansen

Vedlegg: Regnskap sameiet 2025

Sameiet Bilet 33 Regnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Fellesutgifter		277 200	277 200	277 200	285 000
Elbil-lading		4 213	5 926	6 000	5 000
Sum innkter		**281 413**	**283 126**	**283 200**	**290 000**
UTGIFTER					
Driftsutgifter					
Energi		8 324	13 730	14 000	10 000
Brøyting, strøing		35 625	50 625	50 000	35 000
Verktøy, materiell, utstyr		0	0	6 000	5 000
Reparasjon, vedlikehold	1	90 328	39 910	50 000	50 000
Honorar, andre		10 000	5 000	5 000	10 000
TV, bredbånd		57 779	50 954	53 000	64 000
Forsikringer		51 740	46 605	50 000	54 842
Andre utgifter		64	57	500	500
Sum utgifter		**253 860**	**206 881**	**228 500**	**229 342**
Driftsresultat		**27 553**	**76 245**	**54 700**	**60 658**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 281	0	500	2 000
Renteutgift		32 033	35 154	35 000	28 000
Netto finansposter		**–30 752**	**–35 154**	**–34 500**	**–26 000**
Årsresultat		**–3 199**	**41 091**	**20 200**	**34 658**

Regnskapsfører

Balanse 2025

EIENDELER	2025	2024
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser fellesutgifter	1 000	5 100
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Forskuddsbetalt utgifter	0	0
Bankinnskudd og kontanter	**101 628**	
Bankinnskudd 31.12. Brukskonto	60 347	136 491
Bankinnskudd 31.12. Plasserings	41 281	0
Sum omløpsmidler	**102 628**	**141 591**
Sum eiendeler	***102 628***	***141 591***

EGENKAPITAL OG GJELD

Sum egenkapital	**2**	**–252 232**	**–249 033**
Langsiktig gjeld	**3**	**354 860**	**385 624**
Leverandørgjeld			
Annen kortsiktig gjeld		0	5 000
Sum kortsiktig gjeld		**0**	**5 000**
Sum gjeld		**354 860**	**390 624**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		***102 628***	***141 591***

Note 1 Reparasjon, vedlikehold

Byes Installasjon	0	8 948
Tronrud Malerservice	32 328	24 775
Botnebygg	58 000	8 187
Norgulv, erstattet utelampe	0	–2 000
Sum	**90 328**	**39 910**

Note 2 Egenkapital	**2025**	**2024**
Egenkapital 01.01.	–249 033	–290 124
Årets resultat	–3 199	41 091
Sum egenkapital 31.12	**–252 232**	**–249 033**

Note 3 Langsiktig gjeld DNB

Opptatt 2019 med formål:	Rehabilitering av gml bygning	
Lånetype:	Annuitet med flytende rente	
Lånenummer	1213.78.74367	
Opprinnelig lånebeløp	550 000	
Opprinnelig rente	4,25 %	
Rente 31.12.	8,05 %	8,55 %
Beregnet innfridd	2033	
Avdrag i perioden	30 764	28 061
Lånesaldo 31.12.	354 860	385 624

Vedlegg: Protokoll årsmøte 2026

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Bilet 33
12.5.2026 kl 14

1 **Konstituering**

1.1 Valg av møteleder: Øistein Hansen

1.2 Valg av referent: Øistein Hansen

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder: Geir Johansen

1.4 Antall møtende med stemmerett: 3

1.5 Godkjenning av innkalling: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste: Godkjent

2 **Årsberetning for 2025**

Innstilling: Årsberetningen tas til etterretning

Vedtak: Innstillingen vedtas.

3 **Regnskap for 2025**

Innstilling: Regnskapet godkjennes

Vedtak: Innstillingen vedtas.

4 **Godtgjørelse til styret for 2025**

Innstilling: Øistein Hansen gis kr 10 000 i godtgjørelse for regnskapsførsel.

Vedtak: Innstillingen vedtas

5 **Valg (alle for 2 år)**

Leder: Øistein Hansen (gjenvalgt)

Styremedlem: Geir Johansen (gjenvalgt)

Styremedlem: Jan Thore Halvorsen (ikke på valg)

Varamedlem: Knut Hammervold

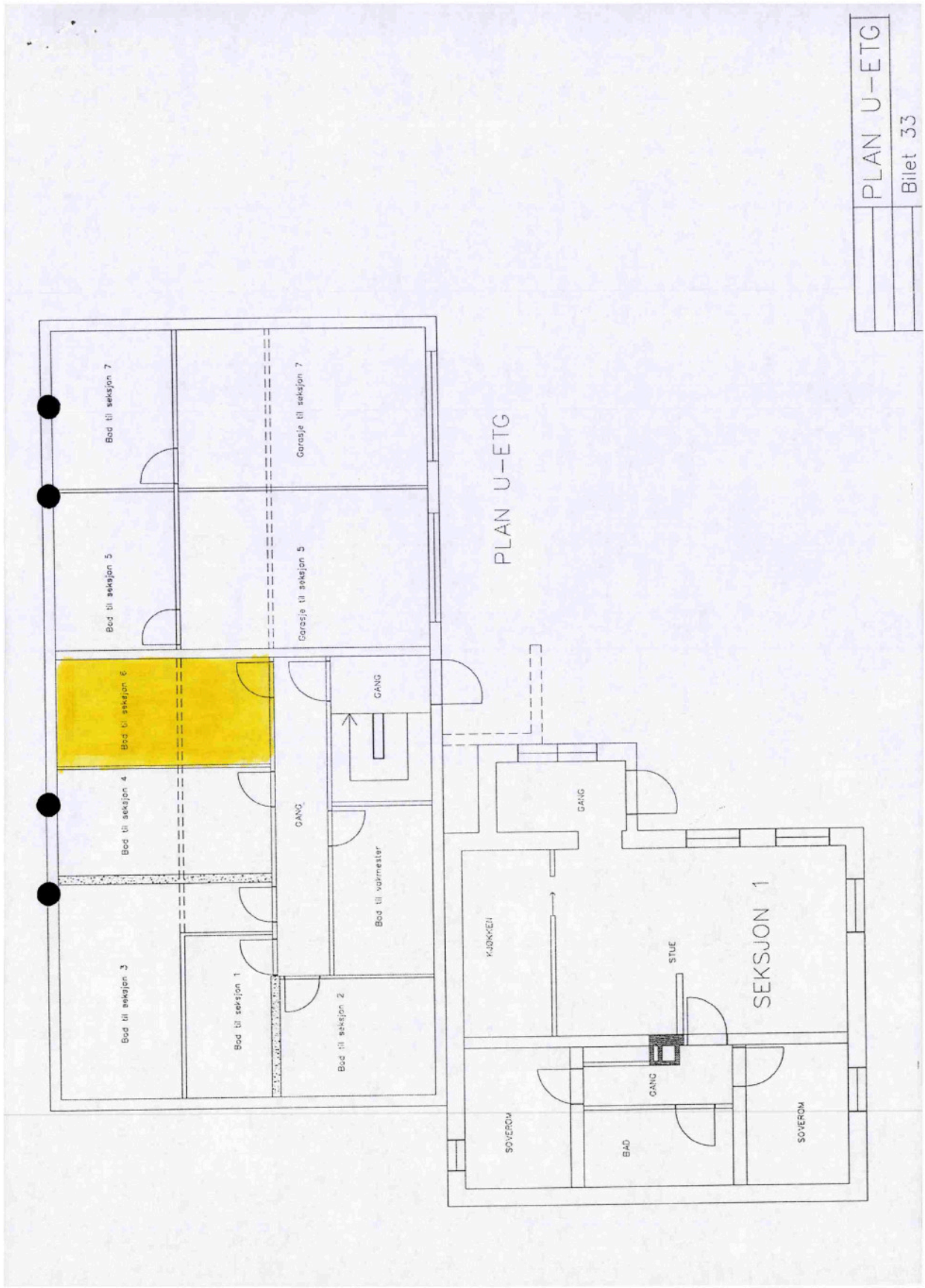
Øistein Hansen
Møteleder

Geir Johansen
valgt i møtet

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



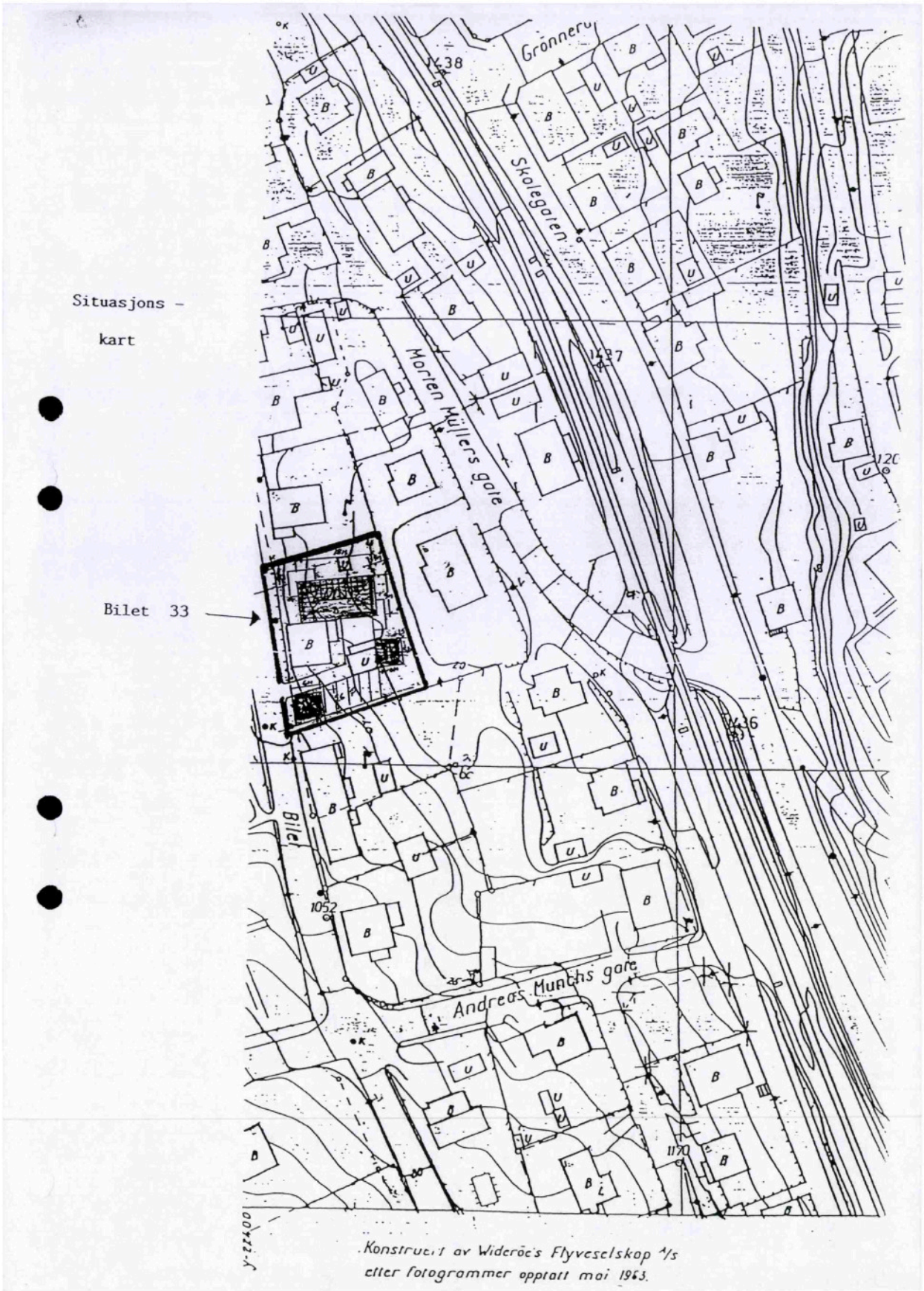
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1999/1287/27
Attesteringstidspunkt 2026-10-13 14:07



Notater

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



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



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: 2868260059 / Inger Lise Hvam, tlf. 48898421
Bilet 33, 3080 Holmestrand
Gnr. 128, bnr. 65, snr. 6 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

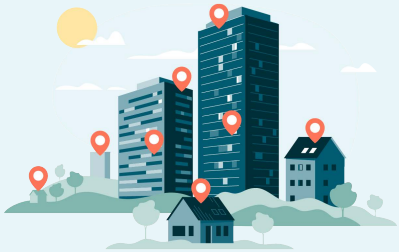
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2868260059
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2026

Inger Lise Hvam
Eiendomsmegler MNEF

488 98 421
inger.lise.hvam@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Holmestrand
Postboks 179, 3081 HOLMESTRAND

eiendomsmegler1.no