



Velkommen til

Bekkegaten 5
3080 Holmestrand

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bekkegaten 5
3080 Holmestrand

Lettstelt 3-roms selveierleilighet i sentrum. Varmtvann er inkl i felleskostnadene. Parkeringsplass med elbillader.

Leiligheten ligger i 1.etasje og har en god planløsning med delvis åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en sosial atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen. Boligen har i tillegg 2 soverom, gang, stort flislagt bad og innvendig bod.

Her bor du med umiddelbar nærhet til byens fasiliteter, og med kjærsenteret rett ved siden av med kafe og aktiviteter. Det er kun få minutters gange til Holmestrand togstasjon, badestrand, diverse butikker, servicetilbud og båthavn/havnepromenade.

- Parkering i garasjeanlegg med elbillader
- Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene
- Balansert ventilasjon
- Felles takterrasse for sameiet i 3.etg.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000
Omkostninger*	kr	75 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 586
BRA/BRA-I		77/72 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2013
Etasje		1
Energimerking		C

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!



Kristine Rage
Eiendomsmegler

916 75 177
kristine.rage@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 990 000**
Omkostninger*	kr	**75 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 065 840**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**3 586**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 74 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 75 840

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 3 586 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer (trukket ut fra sameiets driftsregnskap):
TV/bredbånd
Bygningsforsikring
Energikostnad
Kostnad eiendom/lokaler
Verktøy, inventar og driftsmateriell
Reparasjon og vedlikehold
Revisjonshonorar. forretningsførerhonorar og andre honorarer
Kontorkostnad, kontingenter/gaver og andre kostnader

Felleskostnader - areal: kr 1 566,-
Felleskostnader - fast: kr 2 020,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 11.08.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Det er pr. 11.08.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 24 732 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 127, bnr. 48, snr. 4 i Holmestrand kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Bekkegaten Boligsameie (org.nr. 912832066) er et eierseksjonssameie i Holmestrand kommune, opprettet i 2013. Sameiet består av 27 boligseksjoner. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Fra ordinært årsmøte avholdt 23. april 2026:

* Det ble vedtatt en vedtektsendring (nytt punkt 3-1(6)) som tillater innglassing av veranda etter søknad og godkjenning fra styret. Styret fikk fullmakt til å godkjenne fremtidige søknader.

Ifølge styrets årsberetning for 2025 er følgende arbeider planlagt for 2026:

* Maling av fellesganger i 2. og 3. etasje.
* Utskifting av en rusten stålsøyle på verandaene mot nord.

Sameiet har heis, systemlås og en felles luft-til-vann varmepumpe for varmtvann. Til leiligheten følger det en sportsbod i tillegg til bod i leiligheten.

Arbeider som berører fellesarealer, slik som montering av parabolantenne, varmepumpe eller markise, krever godkjenning fra styret eller årsmøtet. Innglassing av veranda kan tillates etter søknad og godkjenning fra styret, og må tilpasses fasaden. Seksjonseier bærer selv alle kostnader og ansvar for prosjektering, søknader, utførelse og vedlikehold.

Kun fysiske personer kan erverve boligseksjoner, med unntak for visse juridiske personer som stat, kommune og selskaper med formål om å skaffe boliger. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, med enkelte unntak for blant annet fritidsboliger, arv og kreditorers erverv for å sikre en fordring.

Forretningsfører
Boligbyggelaget USBL

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: 72 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 77 m2

1. etasje
BRA-i: 72 m2.
BRA-e: 5 m2.
TBA: 6 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
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
1

Parkering
Denne boligen har én fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet har ingen gjesteparkering.

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonereier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiet
Navn på sameiet: Bekkegaten Boligsameie. Sameiets org.nr.: 912832066.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 1 633 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, herunder uteområde med parkeringsplasser og et mindre plenareal. Sameiet har også en evigvarende, ikke-eksklusiv rett til å benytte utearealet/hageanlegget på naboeiendommen gnr. 127 bnr. 38.

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

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser
Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen, også på balkong. Seksjonseier skal også holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Kopi av dokumentene kan fås ved henvendelse til megler.

* Årsresultat for 2025 var et overskudd på kr 80 463,-.
* Årsresultat for 2024 var et overskudd på kr 158 615,-.
* For 2026 er det budsjettert med et resultat på kr 0,-.
* Sameiets egenkapital var kr 529 477,- per 31.12.2025.

Sameiets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP759285

Sameiebrøk
71/1812

Byggeår
Ca. 2013

Innhold
Leilighet i 1. etasje som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og innvendig bod.
1. etasje BRA-e: Sportsbod på 5 m².

Terrasse på ca. 6 m² med utgang fra stue. Leiligheten disponerer én parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Standard
Leiligheten er fra 2013 med beliggenhet i 1.etasje. Planløsningen er gjennomtenkt med 2 soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad/vaskerom og innvendig bod. Bygget er oppført etter TEK10, og leiligheten har balansert ventilasjon, vinduer med 3-lags isolerglass og gulvvarme på badet. Standarden er bra og funksjonell gjennom hele boligen.

Entré:
En bred gang tar imot deg fra felles korridor. Det er parkett på gulvet og malte innvendige dører. Fra entréen er det adkomst til soverom, bod, bad/vaskerom og videre inn til stuen.

Stue:
Stuen er romslig og åpen, med parkett og malte panelplater på veggene. Balkongdøren mot terrassen slipper inn godt med dagslys og gir direkte utgang til terrassen på sørsiden. Det er god plass til sofagruppe og spisebord.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i delvis åpen løsningen med stuen. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Avtrekk er tilknyttet sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Soverom 1:
Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. To vinduer gir godt med dagslys. Rommet har parkett og malte panelplater på veggene.

Soverom 2:
Det andre soverommet er noe mindre. Det egner seg godt som gjesterom eller hjemmekontor.

Bad/vaskerom:
Badet er bygget etter TEK10 og fungerer også som vaskerom. Flislagt gulv med gulvvarme, nedsenket dusjnisje med dusjvegger/hjørne, veggmontert toalett og innredning med nedfelt servant. Flis på vegger og panel i innvendig tak. Opplegg for vaskemaskin. Badet har balansert ventilasjon.

Overflater:

Gulv: Parkett. Støpt gulv på grunn.
Vegger: Malte panelplater i MDF-materiale.
Himling: Malt panel i MDF-materiale.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod i tilknytning til entréen, samt en utvendig bod på ca. 5 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stuen ble det målt en høydeforskjell på 32 mm, mens det på soverommet ble målt en høydeforskjell på 22 mm. Det er også registrert enkelte steder med store glipper mellom parkett og fotlist.

- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
Det er registrert sprekk i silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegg, samt en liten sprekk i hjørnet av en veggflis under toalettet.

- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Porselensvasken har sprekk og må byttes for å utbedre avviket.

- Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er registrert en liten skade rundt hengslingen på den ene skapdøren på innredningen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Varmtvannsbereder/tank
Det er sentral varmtvannsberedning.

Helse, miljø og sikkerhet

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og det elektriske anlegget har ikke vært kontrollert av autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.

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 sentral beliggenhet midt i Holmestrand sentrum, hvor du har alle byens fasiliteter innenfor en kort gåtur fra inngangsdøren. Dagligvarehandelen gjør du raskt unna med både Spar Kullboden og Coop Extra like i nærheten, og det tilhørende handelssenteret Kullboden og Passasjen byr på apotek, posttjenester og andre lokale forretninger.

Området drar stor nytte av den umiddelbare nærheten til fjorden og sjølivet. En kort spasertur tar deg ned til Holmestrand småbåthavn og det populære friområdet Dulpen. Her finner du en flott sandstrand, grøntområder og sandvolleyballbane som samler både fastboende og besøkende i sommermånedene. I sentrumsgatene når du også enkelt til fots både Holmestrand bibliotek og Kjærsenteret, som tilbyr ulike sosiale sammenkomster og aktiviteter gjennom hele året.

For pendlere er beliggenheten særdeles praktisk. Holmestrand stasjon ligger i gangavstand. Vestfoldbanen gir hyppige avganger med reisetid på rundt 17 minutter til Tønsberg, 20 minutter til Drammen og om lag 50 minutter til Oslo sentrum. Det er dessuten holdeplasser for lokalbuss i umiddelbar nærhet. Sandefjord lufthavn Torp nås på rundt en halvtime med bil.

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 hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2013. Boligen har støpt gulv på grunn. Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og med 3-lags isolerglass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør som er aluminiumsbelagt utvendig og 3-lags glass.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av 27 seniorboliger datert 28.11.2013. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger fremlagt av kommunen som stemmer med dagens bruk.

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 og ellers panelovner.

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.

I følge selger er det utført sjekk av el-anlegget i 2015 og etter lov er neste tilsyn i 2035.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

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.

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen er registret som 'Middels til lav aktsomhet'.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og fortau i henhold til detaljregulering 3903 2010004, «Langgaten 10, gbnr. 127/48 m.fl.», vedtatt 15.12.2010.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan 3903 3008-2, «Tranebergkvartalet», vedtatt 05.11.1987.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035, vedtatt 03.03.2023. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål og ras- og skredfare. Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan - Bysentrum, vedtatt 20.06.2001.

Eiendommen berøres av hensynssone H310 Ras- og skredfare. Innenfor hensynssonen skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet for ethvert tiltak dokumenteres av geoteknisk fagkyndig, jf. Plan- og bygningslovens § 1-6.
Dokumentasjonen skal oppfylle gjeldende krav og retningslinjer gitt av Norges vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom. I følge områdeanalysen er gjentaksintervall for flom klassifisert som 'Nesten aldri'.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Hele eller deler av eiendommen ligger i et område markert som rød støysone for veg og jernbane. Gul støysone (iht. T-1442) innebærer at støynivået (Lden) er beregnet til 55-65 dB, og at støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Rød støysone har beregnet støy over 65 dB, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås. Det kan være begrensninger for etablering av nye boenheter innenfor støysonene. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, 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 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. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 696 178 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 784 712 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.

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. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Eier
Hilde Lauré Olsen
Rune Lauré Olsen

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

3903/127/48/4:

14.11.2013 - Dokumentnr: 987378 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/1812
Dokumentet er en seksjoneringsbegjæring som deler eiendommen gnr. 127, bnr. 48 i Holmestrand kommune opp i 27 boligseksjoner.

01.01.2018 - Dokumentnr: 70026 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 0702 GNR: 127 BNR: 48 FNR: 0 SNR: 4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1709627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 0715 GNR: 127 BNR: 48 FNR: 0 SNR: 4

01.01.2024 - Dokumentnr: 373500 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 3802 GNR: 127 BNR: 48 FNR: 0 SNR: 4

Eiendommens rettigheter:

20.01.2014 - Dokumentnr: 51928 - Bruksrett
Rettighet hefter i: KNR: 3903 GNR: 127 BNR: 38 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3903 GNR: 127 BNR: 38 FNR: 0 SNR: 2
Rett til å benytte utearealet/hageanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæringen gir eierne av gnr. 127, bnr. 48 (snr. 1-27) en evigvarende og ugjenkallelig, men ikke-eksklusiv, rett til å benytte utearealet/hageanlegget på gnr. 127, bnr. 38 (snr. 1 og 2).

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

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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* 1,50% (forutsatt salgssum kr 3 150 000,-), kr 47 250,-
Administrasjonshonorar, kr 1 500,-
Fotograf nøkkelhenting, kr 350,-
Fotopakke 2 m/Efkt 20 bilder, kr 4 400,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon, kr 5 800,-
Markedspakke, kr 18 300,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar - kunderabatt kr 5000,-, kr 14 900,-
Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting USBL, kr 5 138,-
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Forretningsfører - Eierskiftegebyr USBL*, kr 6 725,-
Totalt, kr 115 713,-

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 Pri Takst AS - Tommy Kongsten den 18.08.2026.

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.
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. pkt. 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. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

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

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

Vedlegg
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.

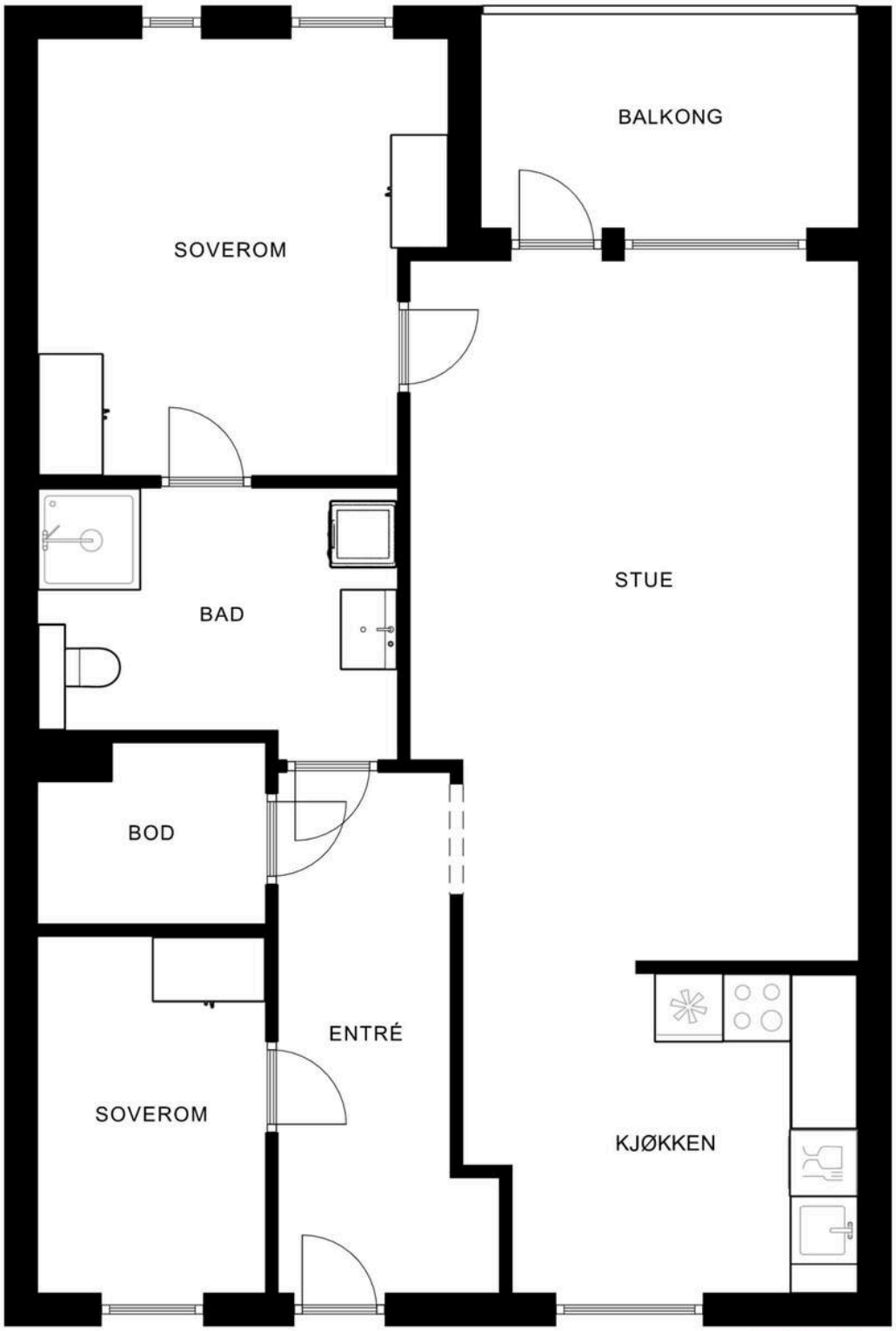
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Kristine Rage
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 916 75 177
E-post: kristine.rage@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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.



Romslig stue med utgang til sydvendt terrasse



Her er det god plass til møblering



Det er balansert ventilasjon for ett godt inneklima



Moderne og lettstelt bolig



Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord





Kjøkken og stue er i delvis åpen løsning



Det er plass til kjøkkenbord og stoler



Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.



Hovedsoverom med garderobeskap (2 stk)



Det er inngang til badet fra hovedsoverommet



Soverom nr 2 med garderobeskap





Pent flislagt bad med dusjnisje, wc, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin



God plass til tørketrommel og vaskemaskin. Det er varmekabler i gulvet



Gang med porttelefon og med plass til å henge fra seg yttertøy



Hyggelig sydvendt balkong på 6 kvm



Her kan du nyte en kopp kaffe i ettermiddagssolen



Bekkegaten Boligsameie ligger redd ved siden av Kjærsenteret hvor det er kafe og aktiviteter



Det medfølger én parkeringsplass med montert elbillader i felles garasjeanlegg.



Leiligheten er beliggende i 1.etg.

BEKKEGATEN 5

Nabolaget Holmestrand sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Holmestrand sentrum Linje 02, 021, 42, 45, 46, 47	**4 min** 0.3 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	**5 min** 0.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**31 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 32 min**

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 417 elever, 24 klasser	**23 min** 1.8 km
Holmestrand Internasjonale Montessori... 108 elever, 9 klasser	**23 min** 1.8 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 428 elever, 32 klasser	**9 min** 3.5 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	**8 min** 3.2 km
Sande videregående skole 500 elever	**17 min** 15.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Holmestrand kai	**5 min**
Havnegaten Holmestrand	**7 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

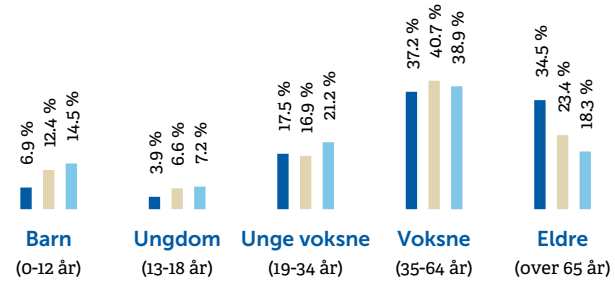
NABOSKAPET

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	**11 min** 0.9 km
Knutseskogen barnehage (1-5 år) 72 barn	**12 min** 0.9 km
Bmb barnehage (0-5 år) 26 barn	**20 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Spar Kullboden Post i butikk, PostNord	**3 min** 0.3 km
Coop Extra Holmestrand	**6 min**

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

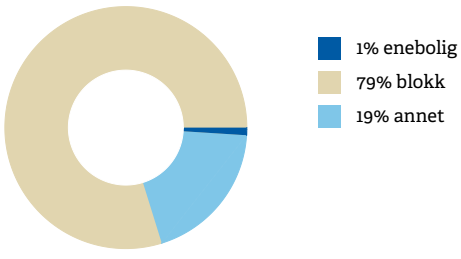
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 75/100

KULTURTILBUD
Bra 73/100

SPORT

Dulpen ballbane Sandhåndball, sandvolleyball	**5 min** 0.4 km
Nedre Gausen kompetansesenter Aktivitetshall, ballspill	**10 min** 0.8 km
HT-Club	**4 min**
MOVA Holmestrand	**20 min**

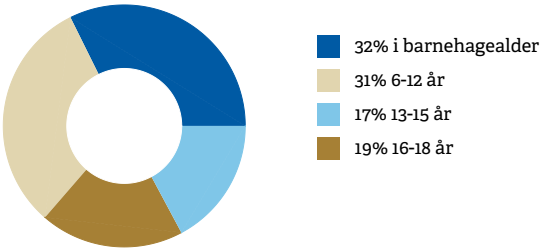
BOLIGMASSE



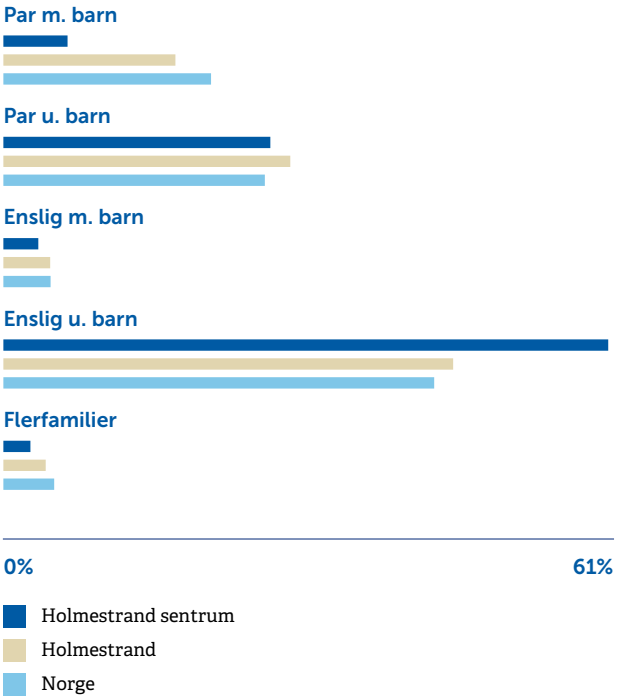
VARER/TJENESTER

Kullboden/Passasjen	**3 min**
Boots apotek Holmestrand	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



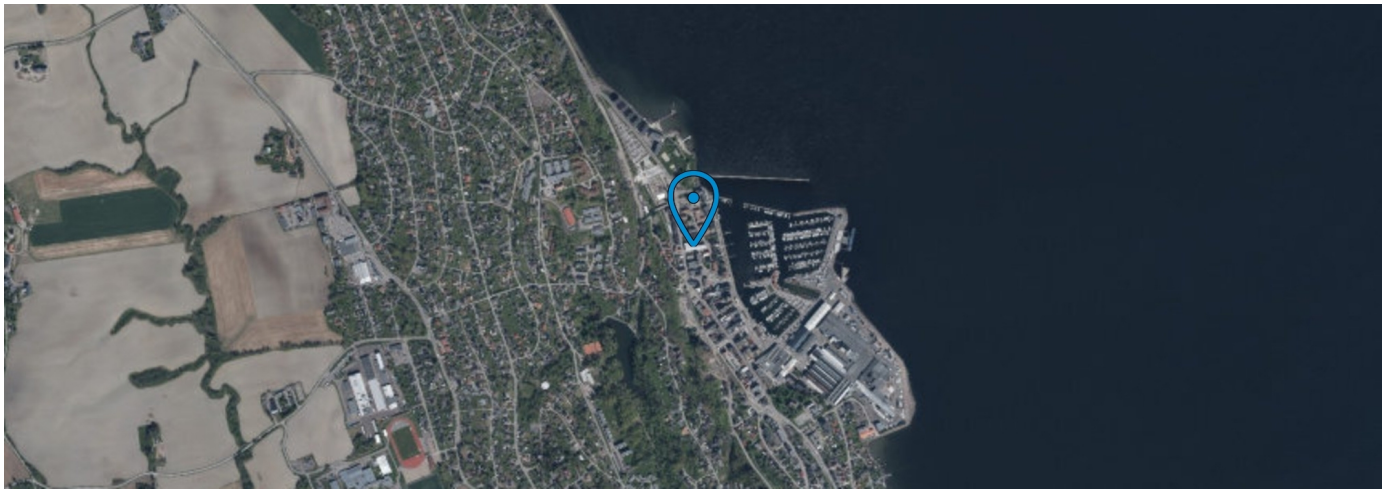
FAMILIESAMMENSETNING



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

Hilde Lauré Olsen

Boligen

Bekkegaten 5
3080 Holmestrand

3903-127/48/0/4

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2868260047 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

2. Tilleggskommentar

Har ikke kjennskap til at det er noen spesielle problemer tilknyttet boligen

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

3

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Bekkegaten 5, 3080 HOLMESTRAND	
Dato for energimerking **08.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328608**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300261545**
Gårdsnummer **127**	Bruksnummer **48**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
131,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
137,52 kWh/m²	**9 764 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Bekkegaten 5, 3080 HOLMESTRAND

Detaljering

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



Bekkegaten 5, 3080 HOLMESTRAND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bekkegaten 5 , 3080 HOLMESTRAND
HOLMESTRAND kommune
gnr. 127, bnr. 48, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 29.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20931-2331 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** MC8219

Autorisert foretak: Pri Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Kongsten

PRI TAKST
TAKSERING OG RÅDGIVNING

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.

Pri Takst AS

Jeg er en takstingeniør med bakgrunn som murmester og har et tilleggsfagbrev i betong. Med over 30 års erfaring i det private boligmarkedet, har jeg vært teknisk ansvarlig for totalleveranse av næringsbygg og bistått kunder med oppføring av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Min omfattende erfaring strekker seg også til byggrådgivning, hvor jeg fokuserer på å tilby klare og forståelige råd for å sikre at kundene føler seg trygge og godt informerte gjennom hele byggeprosessen.



Rapportansvarlig



Tommy Kongsten

tommy@pritakst.no

481 33 333

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Bekkegaten 5 , 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 48
3903 HOLMESTRAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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 2023

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

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

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Bekkegaten 5 , 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 48
3903 HOLMESTRAND

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

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Bekkegaten 5 , 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 48
3903 HOLMESTRAND

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2013. Leiligheten fremstår med normal innvendig standard og normalt vedlikehold ut fra alder og bruk.

Det mest vesentlige forholdet gjelder etasjeskiller og gulv, hvor det er målt høydeforskjell på 32 mm i stue og 22 mm på soverom. Det er også registrert enkelte steder med store glipper mellom parkett og fotlist. Det er i tillegg registrert mindre avvik på bad/vaskerom, kjøkkeninnredning og ventilasjon, blant annet sprekk i silikonfuge, sprekk i porselensvask, mindre skade ved hengsling på skapdør og ulyd i avtrekksvifte.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget, og det anbefales utvidet elkontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Når det gjelder ansvar for vedlikehold, henvises det til sameiets vedtekter. Disse er ikke vurdert i rapporten. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsavtaler eller ansvarsmatrise som tydelig angir fordeling av ansvar innen sameiet eller fellesskapet. Det forutsettes at sameiet har det overordnede ansvaret for vedlikehold av utvendige fasader, tak, fellesarealer samt fuktsikring av kjeller og underetasje.

Utvendige forhold er likevel kommentert i rapporten, da disse forholdene kan ha betydning for leilighetens fremtidige felleskostnader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og med 3-lags isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør som er aluminiumsbelagt utvendig og 3-lags glass.
Boligen har en terrasse ut fra stue på ca. 6 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett. Veggene har malte panelplater, og himlingen har malt panel. Vegger og tak er utført i MDF-materiale.
Boligen har støpt gulv på grunn.
Bygget er oppført etter TEK 10 der radon tiltak skal være utført og kommunen har gitt ferdigattest.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er bygget etter tekniske forskrifter Tek10, med ferdigattest som dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet har noe fall på utsiden av den nedsenkede dusjnisjen.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Det er ikke registrert synlig tettesjikt ved terskel.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling i eksisterende hull er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 2013.
Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

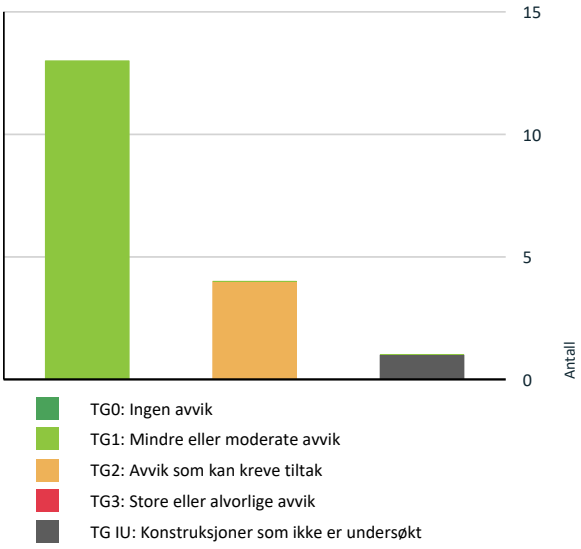
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Bekkegaten 5 , 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 48
3903 HOLMESTRAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

Bildene viser representative observasjoner fra befaringen, men ikke nødvendigvis hele omfanget av et avvik eller alle berørte bygningsdeler.

Kostnadsestimatene er veiledende faglige anslag basert på registrerte avvik og tilgjengelig informasjon. Estimatene gjelder det beskrevne omfanget, med mindre annet er opplyst, og bygger ikke på prosjektering, detaljundersøkelser eller innhentede tilbud. Faktiske kostnader kan variere ut fra valg av løsning, materialer, utførende og forhold som avdekkes under arbeidet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget, og det er derfor ikke dokumentert at anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter, jf. NS 3600. Det elektriske anlegget har heller ikke vært kontrollert av Lede eller autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.
På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll i henhold til NEK 405-2-3 for å avdekke eventuelle avvik og vurdere anleggets tekniske tilstand opp mot gjeldende forskrifter.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Bekkegaten 5 , 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 48
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet, bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt innvendig.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og med 3-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør som er aluminiumsbelagt utvendig og 3-lags glass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en terrasse ut fra stue på ca. 6 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett. Veggene har malte panelplater, og himlingen har malt panel. Vegger og tak er utført i MDF-materiale.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stuen ble det målt en høydeforskjell på 32 mm, mens det på soverommet ble målt en høydeforskjell på 22 mm. Det er også registrert enkelte steder med store glipper mellom parkett og fotlist.

Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik i øvrige rom som ikke er vurdert i denne kontrollen.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, og glipper mellom parkett og fotlist utbedres.
Konsekvensen av slike avvik er redusert brukskomfort, økt risiko for knirk og bevegelse i gulvet, samt estetiske ulemper.
Det anbefales å vurdere utbedring dersom det oppleves som sjenerende, eller i forbindelse med fremtidig oppussing.
Det kan også være høydeavvik i andre rom som ikke er kontrollert, noe som gir usikkerhet om tilstanden i hele boligen.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Bekkegaten 5 , 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 48
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført etter TEK 10 der radon tiltak skal være utført og kommunen har gitt ferdigattest.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget etter tekniske forskrifter Tek10, med ferdigattest som dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekk i silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegg, samt en liten sprekk i hjørnet av en veggflis under toalettet.

Konsekvens/tiltak

• Silikonfugen med sprekk bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner.
Sprekk i veggflis bør repareres for å redusere risikoen for vanninntrengning og ytterligere skader på flis og underlag.



Det er registrert sprekk i silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet har noe fall på utsiden av den nedsenkede dusjnisjen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Bekkegaten 5 , 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 48
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Det er ikke registrert synlig tettesjikt ved terskel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

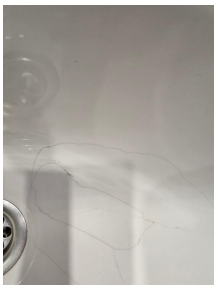
TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Porselensvasken har sprekk og må byttes for å utbedre avviket.

Konsekvens/tiltak
• Porselensvasken bør skiftes ut for å hindre lekkasje og videre skade på innredning og omkringliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå vannskader og redusert funksjon på sanitærutstyret.



Porselensvasken har sprekk og må byttes for å utbedre avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling i eksisterende hull er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Bekkegaten 5 , 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 48
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport



Fuktsøk er utført i eksisterende hull uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

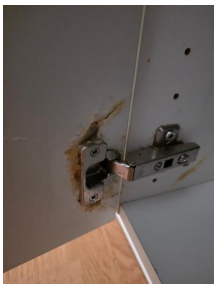
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en liten skade rundt hengslingen på den ene skapdøren på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Døren fungerer, men det bør utføres tiltak for å utbedre den estetiske skaden rundt hengslingen. Dersom skaden ikke utbedres, kan det medføre ytterligere slitasje og redusert levetid på skapdøren.



Det er registrert en liten skade rundt hengslingen på den ene skapdøren på innredningen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Bekkegaten 5 , 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 48
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

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

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 2013.

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.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget, og det er derfor ikke dokumentert at anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter, jf. NS 3600. Det elektriske anlegget har heller ikke vært kontrollert av Lede eller autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.
På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll i henhold til NEK 405-2-3 for å avdekke eventuelle avvik og vurdere anleggets tekniske tilstand opp mot gjeldende forskrifter.

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.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og pulverapparat.

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.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Bekkegaten 5 , 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 48
3903 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget, og det er derfor ikke dokumentert at anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter, jf. NS 3600. Det elektriske anlegget har heller ikke vært kontrollert av Lede eller autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.
På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll i henhold til NEK 405-2-3 for å avdekke eventuelle avvik og vurdere anleggets tekniske tilstand opp mot gjeldende forskrifter.

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.

Bekkegaten 5 , 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 48
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

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

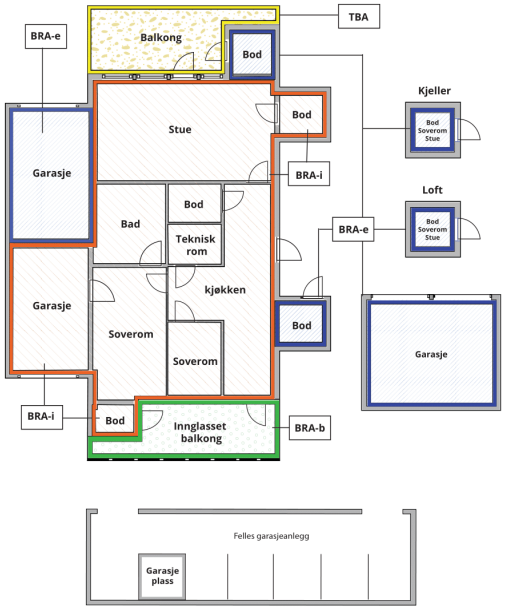
Hva er måleverdig areal?

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.

Bekkegaten 5 , 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 48
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

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)**
1. etasje	72	5		77	6
SUM	**72**	**5**			**6**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod	Bod utvendig	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bekkegaten 5 , 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 48
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Tommy Kongsten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	127	48		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bekkegaten 5

Hjemmelshaver
Olsen Hilde Lauré, Olsen Rune Lauré

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til i Holmestrand sentrum, med kort gangavstand til badestrand, småbåthavn, butikker, servicetilbud, bussforbindelser, skoler og barnehager.

Eiendommen har også nærhet til bibliotek med kafé, samt Kjærsenteret, som tilbyr kafé og ulike aktiviteter. Holmestrand stasjon ligger i kort avstand fra leiligheten, med heisadkomst fra sentrum og gode togforbindelser mot blant annet Oslo, Drammen og Tønsberg.

Reisetiden med tog er opplyst å være ca. 50 minutter til Oslo, ca. 20 minutter til Drammen og ca. 17 minutter til Tønsberg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Parkering

Leiligheten har én parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er montert elbillader på plassen.

Varme generelt

Det er varmekabler på bad og ellers panelovner. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

Bekkegaten 5 , 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 48
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.11.2013		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.11.2013		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2026	
2	29.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bekkegaten 5 , 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 48
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

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.

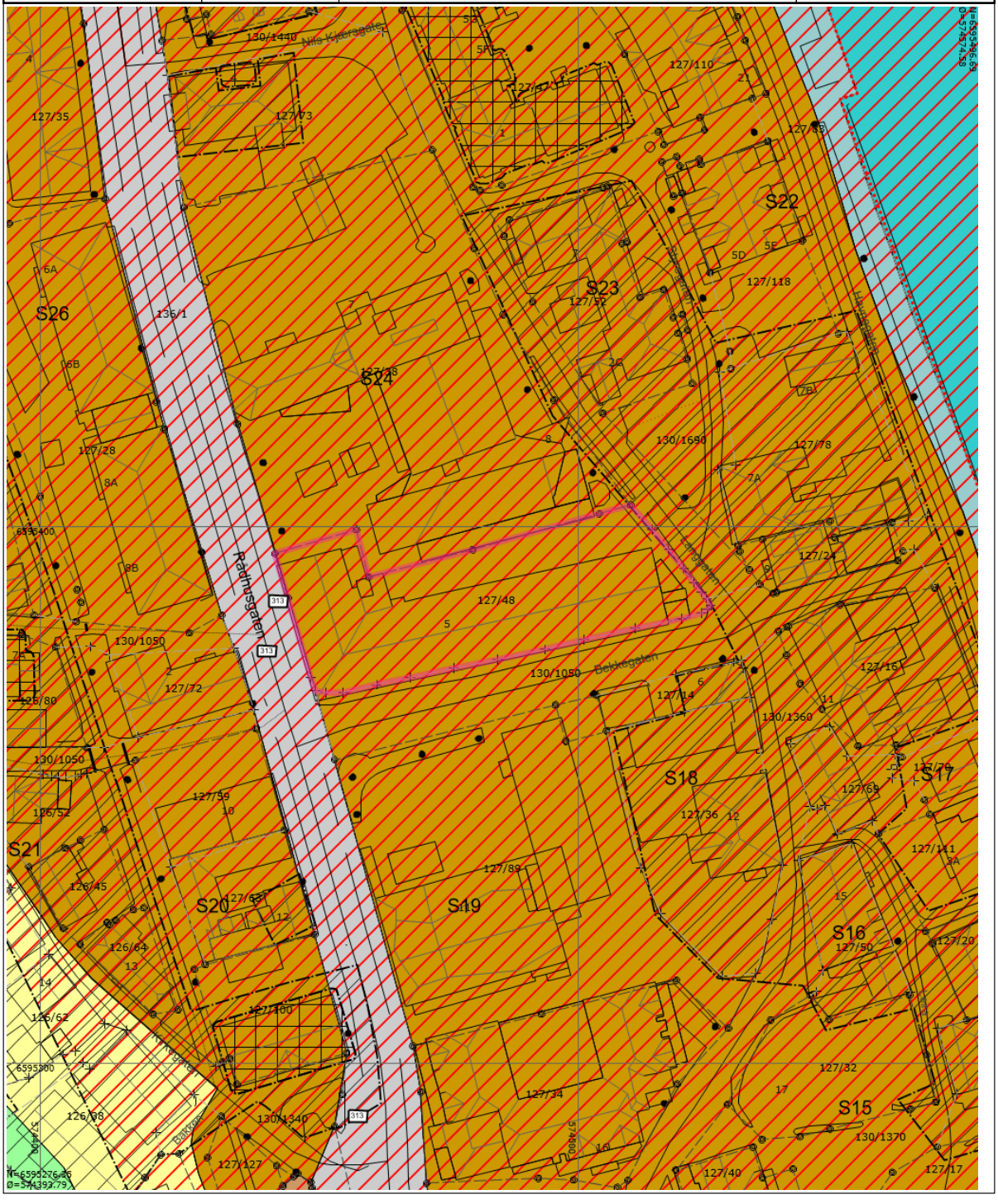
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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: Kommunalinformasjon

Holmestrand kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 48	Fnr: 0	Snr: 4
	Adresse:	Bekkegaten 5 3080 HOLMESTRAND			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Byggegrense	Sirkeleiendom	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	Samferdsel	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for båndleggingsoner	Grense for faresoner
Bevaring kulturmiljø	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende	Ras- og skredfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Sentrumsformål - Nåværende	Veg - Nåværende
Havn - Nåværende	Kollektivknutepunkt - Nåværende	Friområde - Nåværende
Småbåthavn - Nåværende	KpOmråde gjeldende	Kystkontur tekniske anlegg
Forsenkningskurve	Høydekurve	

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**127**	**48**	**0**	**4**	Bekkegaten 5, 3080 HOLMESTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Bysentrum (20.6.2001)	
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	1633.23m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	1629.98m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3903 2010004	Langgaten 10, gbnr. 127/48 m.fl. (15.12.2010)	Boligbebyggelse	1595.41m^2
	3903 2010004	Langgaten 10, gbnr. 127/48 m.fl. (15.12.2010)	Fortau	37.79m^2
	3903 3008-2	Tranebergkvartalet (5.11.1987)		

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

HOLMESTRAND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

FutArk Arkitekter A/S
Postboks 8805 Youngstorget N
0028 OSLO

Saksbehandler: *Rune Nilssen* ***tlf.dir.:*** *33 06 41 08*

Arkiv: 127/48, L45

Deres ref.: ***Vår ref.:*** 13/3797-5 / 13/12666 ***Dato:*** 28.11.2013

-

GBNR 127/47 - BEKKEGATEN 5 - FERDIGATTEST
JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10

Tiltakshaver:	Boligbyggelaget Usbl Utbygging A/S Postboks 8944 Youngstorget, 0028 Oslo
Ansvarlig søker:	FuthArk Arkitekter A/S Postboks 8805 Youngstorget, 0028 Oslo
Godkjent sak:	DRI- 061/11 datert 23.11.2011. sak 218/12 datert 10.12.2012 og sak 040/13 datert 06.03.2013.
Midlertidig brukstillatelse:	Datert 25.11.2013.
Type tiltak:	Oppføring av 27 seniorboliger

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av innsendte koordinater som bygget fra Nerdrums oppmåling, jfr. midlertidig brukstillatelse.
Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2

Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra Nerdrums oppmåling.

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

Det bekreftes mottatt sluttrapport for avfall.

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

Med hilsen

Rune Nilssen
saksbehandler plan og bygg

Besøksadresse
Rådhusgaten 11
3080 Holmestrand
Webside
www.holmestrand.kommune.nohttp://www.holmestrand.kommune.no

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

HOLMESTRAND KOMMUNE
«SOA_NAVN»

Besøksadresse
«Soa_Adr2»
3080 Holmestrand
Webside
www.holmestrand.kommune.no

Postadresse
«Soa_Adr»
«Soa_Postnr» «Soa_Poststed»
E-post
http://www.holmestrand.kommune.no

Telefon «Soa_Tlf»
Telefaks «Soa_Fax»

Org. nr. 838 500 382
«Soa_Email» **Bankgiro**
2480.09.26595

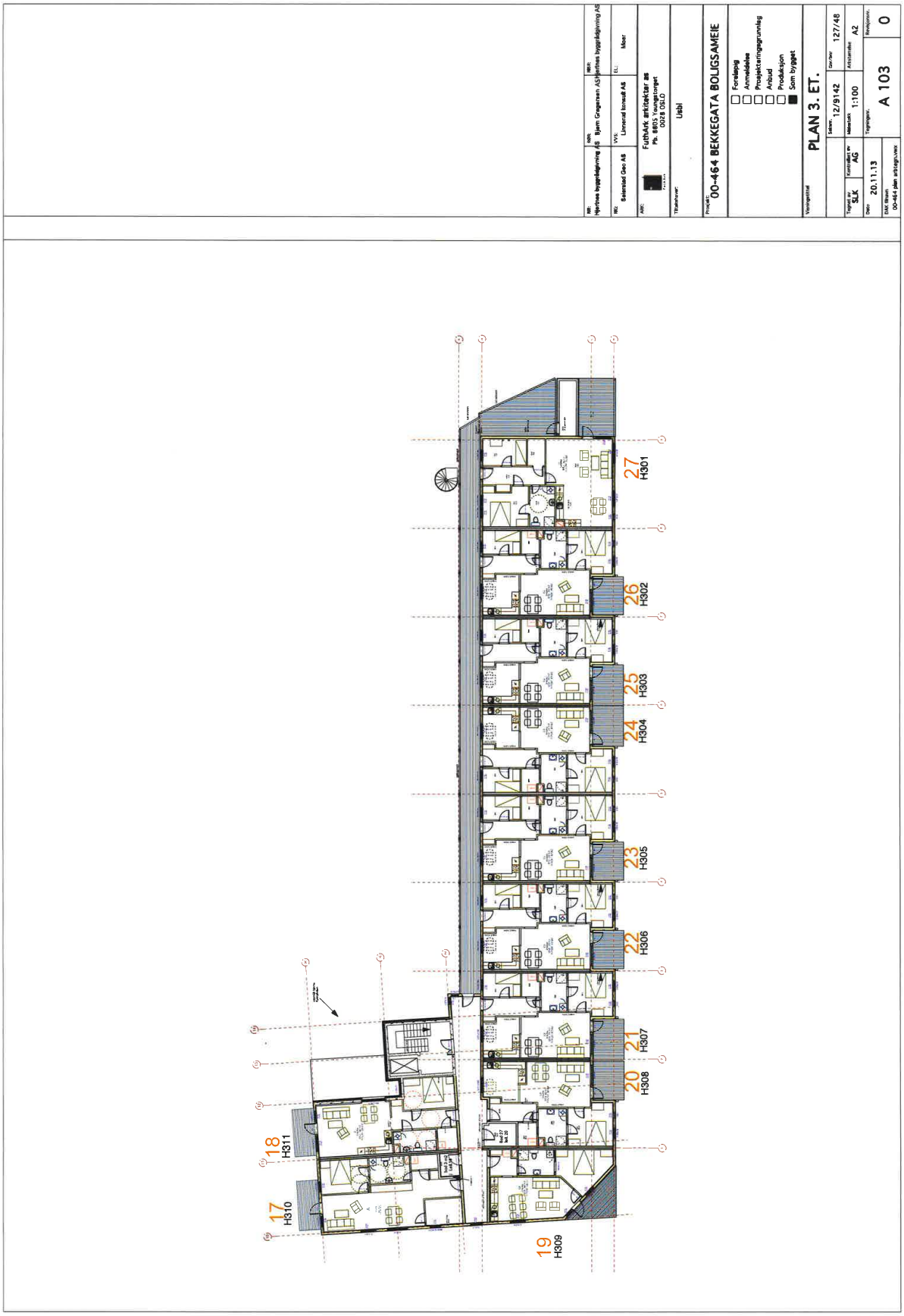
Vedlegg: Kommunalinformasjon



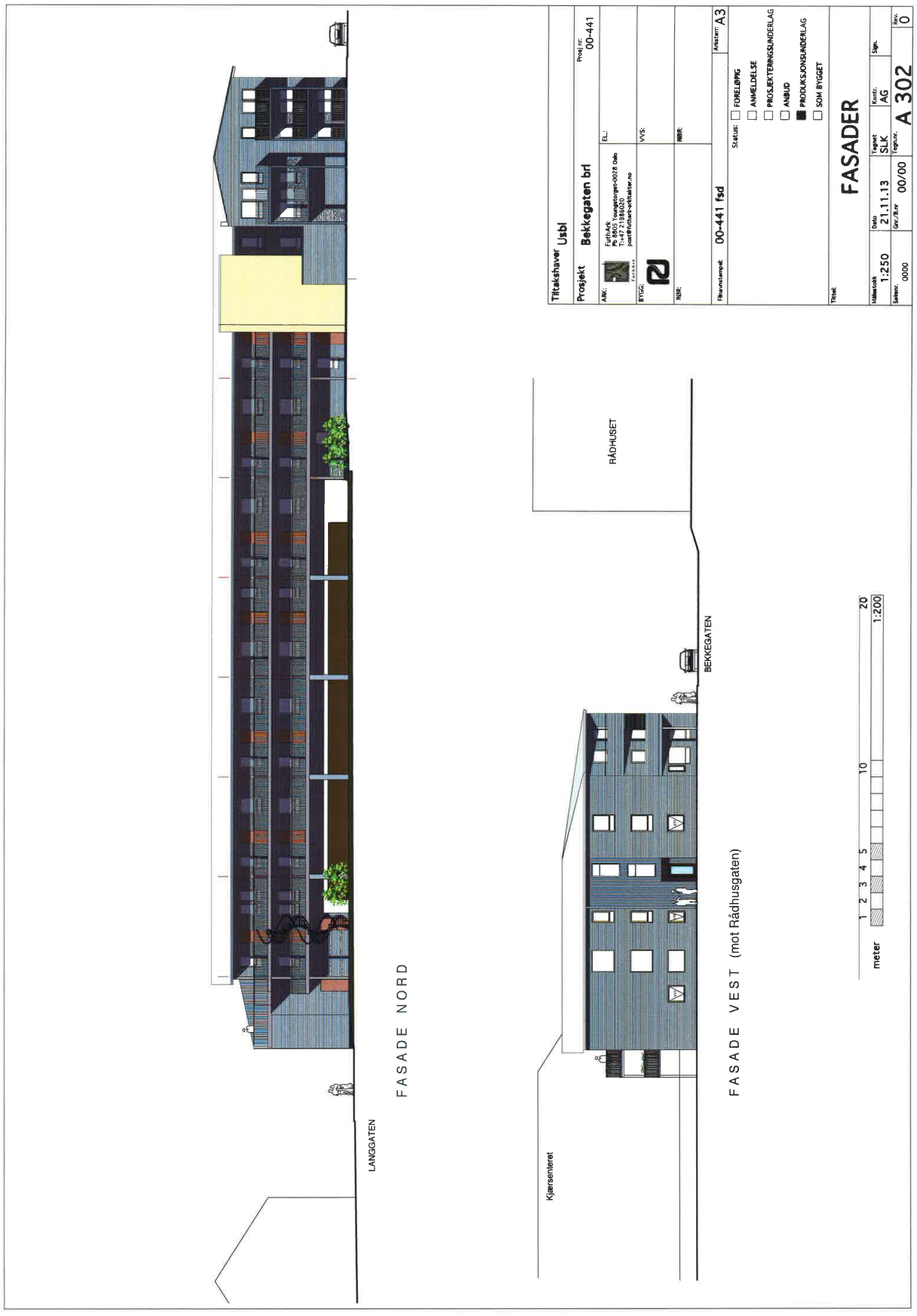
Vedlegg: Kommunalinformasjon



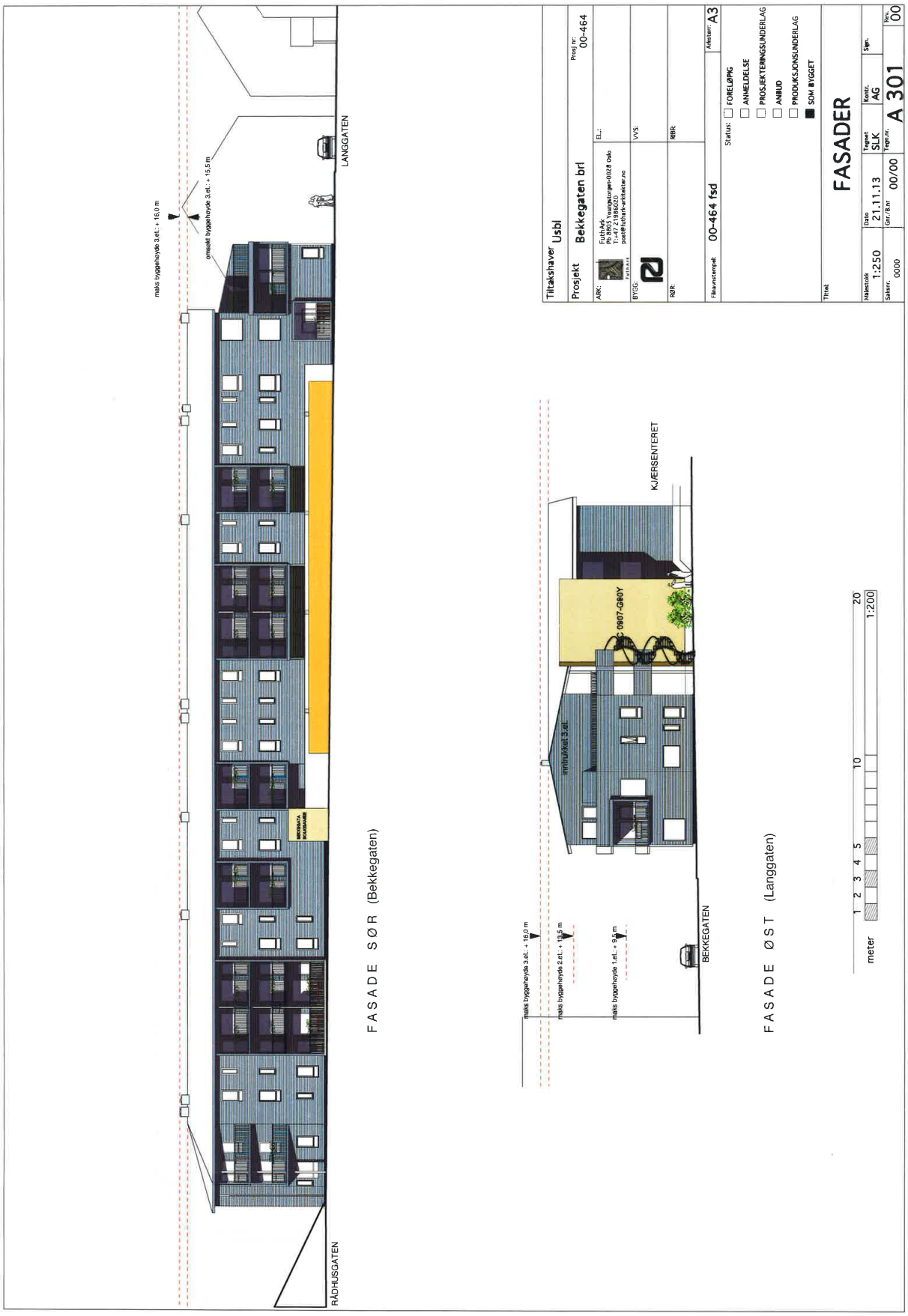
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 11.08.26 Side 1 av 2

Bekkegaten Boligsameie		**Vår ref.:**	598/4	**Fødselsdato eier:**	19.09.1944
Bekkegaten 5		**Type:**	Boligsameie		
3080 HOLMESTRAND		**Eiere:**	Grethe Vera Laure Olsen		
Organisasjonsnr:	912 832 066	**Seksjonsnr:**	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 586**

Felleskostnader:	Felleskostnader - areal	1 566
	Felleskostnader - fast	2 020

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anne Kristiansen
Adresse:	Hagemannsveien 28
Postnr/-sted:	3080 HOLMESTRAND
Telefon:	[redacted]
E-post:	bekkegaten@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	627
Annen formue:	21 058	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2013
Gårds/bruksnr:	127/48 - seksjon:4
Bygningstype:	Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1632

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP759285

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	26.11.2013			SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Bekkegaten Boligsameie	**Vår ref.:**	598/4	**Fødselsdato eier:**	19.09.1944
Bekkegaten 5	**Type:**	Boligsameie		
3080 HOLMESTRAND	**Eiere:**	Grethe Vera Laure Olsen		

Organisasjonsnr: 912 832 066

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Luft-til-vann varmepumpe for felles varmtvannssystem

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

V E D T E K T E R
for
BEKKEGATEN BOLIGSAMEIE
Org.nr. 912 832 066

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 14.11.2013, sist endret på årsmøte 25.04.2023. ny endring på årsmøte 23.04.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bekkegaten Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglys 01.11.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 27 boligseksjoner på eiendommen gnr. 127 bnr. 48 i Holmestrand kommune.
Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplass

Sameierbrøken bygger på BRA for enheten (uten tilleggsdeler).
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet?
(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.
Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:
a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Innglassing av veranda kan tillates etter godkjenning fra styret,
Installasjonen må godkjennes av styret.
Utseende må tilpasses fasaden generelt.
Innglassingen regnes som et privat tiltak. Alle kostnader knyttet til prosjektering, søknader, utførsel,drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell fjerning bæres fullt ut av den enkelte seksjonseier.
Tiltaket inngår ikke i sameiets vedlikeholdsansvar og skal ikke påføre sameiet økonomiske eller vedlikeholdsmessige forpliktelse.
Kostnader og vedlikehold av innglassingen tilfaller seksjonseier.
Seksjonseier er selv ansvarlig for å innhete nødvendige offentlige tillatelser før tiltaket igangsettes.
Styret gis fullmakt til å godkjenne fremtidige søknader om innglassing av veranda.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er ikke tillatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. (se ordensregler pkt. 3-2)

4. Parkering

4-1 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Parkering
Det er 23 parkeringsplasser på uteområde til sameiet. Seksjon 1 til og med seksjon 23 er gitt en eksklusiv bruksrett til parkeringsplass på uteområdet.

Plass	Seksjon	Leilighet	Plass	Seksjon	Leilighet
1	13	**204**	**13**	1	**104**
2	14	**203**	**14**	12	**205**
3	15	**202**	**15**	11	**206**
4	16	**201**	**16**	10	**207**
5	21	**307**	**17**	9	**208**
6	22	**306**	**18**	6	**210**
7	23	**305**	**19**	20	**308**
8	24	**304**	**20**	19	**309**

9	25	**303**	**21**	17	**310**
10	26	**302**	**22**	18	**311**
11	27	**301**	**23**	5	**105**
12	4	**101**			

Fire av parkeringsplassene (plass 1,2, 11 og 12) er HC plasser. Seksjon som disponerer HC plass må påregne bytte av plass dersom en seksjon med parkeringsplass dokumenterer behov for HC plass.
(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater, snørydding og plenklipp.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
1.a.a) inventar

1.a.b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

1.a.c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

1.a.d) skap, benker, innvendige dører med karmer

1.a.e) listverk, skillevegger, tapet

1.a.f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

1.a.g) vegg-, gulv- og himlingsplater

1.a.h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

1.a.i) vinduer og ytterdører
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 medlemmer og 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2)Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
• at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

• innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

• innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Bekkegata Boligsameie
Vedtatt på sameier møte 30. mars 2016

HUSORDENSREGLER FOR BEKKEGATA BOLIGSAMEIE.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt. Seksjonseieren har også ansvaret for at personer som gis adgang til bygget / seksjonen følger disse for å sikre alle et hyggelig og trygt bomiljø.

Låsing: **Inngangsdørene skal holdes låst til enhver tid – for alles sikkerhet. Branntrappa er nødutgang og skal ikke benyttes som inn/- utgang. Porten i trappa skal være låst til enhver tid .**

Renovasjon: **Søppel rommet har søppeldunker til kildesortering og den enkelte sameier plikter å kaste i riktig søppeldunk. Søppel som det ikke er plass til i dunken skal sameier selv sørge for å frakte bort.**

Parkering: **Parkeringsplassene er merket med leilighetsnummeret til den i sameiet som eier parkeringsplassen.**
Det er tillat å låne / leie ut plassen til andre i sameie, men ikke til utenforstående.
Det kreves samtykke fra styret for parkering av husvogner, tilhengere av ulike slag, uregistrerte biler, båter og lignende.

Fellesarealer: **Vask av fellesarealene utføres av ByggRent. Hver sameier kan henge opp / plassere sine eiendeler på og utenfor egen leilighet. Inne i bygningskroppen må sameierne med felles areal bli enige om utsmykning. Trappeoppgangen kan utsmykkes etter behandling i styret. Styret sørger for vask av vinduene i fellesarealene to ganger pr. år.**

Verandaer: **Markiser skal være like. Skjerming rundt rekkverket skal enten være av markise stoff i samme farge som markisene eller glass.**
Flaggholder skal monteres i samme høyde og det skal benyttes flagg av samme type.
Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill på verandaen.
Kast ikke mat ut fra balkonger / vinduer til fuglene da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.
Heng ikke ut tøy til tørk på søn- og helligdager.
Blomster kasser skal henge på innsiden av rekkverket.

Husdyrhold: **Det er ikke tillat med katt og hundehold i sameiet. Ny sameier med hund må søke styret og få godkjenning til å beholde hunden før innflytting.**

Støy: **Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg eller annen støy må ikke være til sjenanse for de øvrige sameierene.**

For øvrig vises til vedtektene for sameiet.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



INNKALLING 2026

Bekkegaten Boligsameie

Torsdag 23.04.2026 kl. 18:00

Kjærsenteret, Langgt. 8 i Holmestrand

usbl

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til ordinært årsmøte i Bekkegaten Boligsameie

Møtet finner sted torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Kjærsenteret, Langgt. 8 i Holmestrand

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Bekkegaten Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forespørsel om innglassing av veranda
- 5.2 Endring av vedtekter - nytt punkt om innglassing av veranda, punkt 3-1(6)

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlemmer
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 44.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forespørsel om innglassing av veranda

Styret ble kontaktet av en beboer som ønsker å glassere inn sin veranda.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at innglassing av veranda kan tillates.

Følgende forutsetninger gjelder:

Installasjonen må godkjennes av styret.

Utseende må passe til fasaden generelt.

Seksjonseier er ansvarlig for omkostninger og vedlikehold av innglassingen, tiltaket skal ikke påføre sameiet økonomiske eller vedlikeholdsmessige forpliktelser, verken nå eller i fremtiden.

Seksjonseier er ansvarlig for søknaden til Holmestrand kommune og kostnader til denne.

Styret gis fullmakt til å godkjenne fremtidige søknader om innglassing av veranda.

5.2 Endring av vedtekter - nytt punkt om innglassing av veranda, punkt 3-1(6)

Dersom sak 5.1 innglassing av veranda vedtas må dette legges til i vedtektene:

Følgende foreslås tatt inn i sameiets vedtekter som et nytt punkt 3-1(6):

Innglassing av veranda kan tillates etter godkjenning fra styret.

Installasjoner må godkjennes av styret.

Utseende må tilpasses til fasaden generelt.

Innglassing regnes som et privat tiltak. Alle kostnader knyttet til prosjektering, søknader, utførelse, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell fjerning bæres fullt ut av den enkelse seksjonseier.

Tiltaket inngår ikke i sameiets vedlikeholdsansvar og skal ikke påføre sameiet økonomiske eller vedlikeholdsmessige forpliktelse. Kostnader og vedlikehold av innglassingen tilfaller seksjonseier.

Seksjonseier er selv ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige tillatelser før tiltaket i gangsettes.

Vedtaket krever 2/3 flertall for å godkjennes

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektene punkt 3-1(6) vedtas

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anne Kristiansen, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hans Petter Harestad, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Unni Margrethe Sten, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Tellef Starberg, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer Unni M Sten og Hans Petter Harestad er på valg.

Begge to har takket ja til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at Unni M Sten velges som styremedlem i 2 år.

Styret foreslår at Hans Petter Harestad velges som styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Tellef Starberg har takket ja til gjenvalg som varmedlem.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at Tellef Starberg velges som varamedlem i 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Styret i Bekkegaten boligsameie er valgkomite. Alle beboere kan foreslå medlemmer til styret.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**449 014**	**290 399**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	80 463	158 615
B. Endring arbeidskapital	**80 463**	**158 615**
C. Arbeidskapital	**529 477**	**449 014**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	607 093	497 450
Kortsiktiggjeld	-77 616	-48 436
C Arbeidskapital	**529 477**	**449 014**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Bekkegaten Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 089 708	1 045 284	1 089 704	1 136 704
Sum leieinntekt		**1 089 708**	**1 045 284**	**1 089 704**	**1 136 704**
Sum inntekt		**1 089 708**	**1 045 284**	**1 089 704**	**1 136 704**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	6 204	6 204	6 204	6 204
Styrehonorar	2	44 000	44 000	44 000	44 000
Driftskostnad					
Energikostnad		154 741	156 226	200 000	200 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	196 885	194 670	205 000	219 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	2 774	9 538	5 500	4 000
Reparasjon og vedlikehold	5	210 793	105 920	224 000	224 000
Revisjonshonorar		6 253	5 601	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		84 816	89 054	93 000	97 000
Andre honorar	6	3 275	1 450	3 000	3 000
Kontorkostnad		0	2 048	0	0
TV/bredbånd		210 030	187 125	200 000	221 000
Kontingenter og gaver		500	400	0	0
Forsikringer		99 923	91 754	100 000	105 000
Andre kostnader	7	5 111	5 159	3 000	7 500
Sum kostnad		**1 025 304**	**899 150**	**1 089 704**	**1 136 704**
Driftsresultat		**64 404**	**146 134**	**0**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 059	12 481	0	0
Netto finansposter		**-16 059**	**-12 481**	**0**	**0**
Årsresultat		**80 463**	**158 615**	**0**	**0**
Overført sameiekapital		80 463	158 615	0	0
SUM OVERFØRINGER		**80 463**	**158 615**	**0**	**0**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse 2025 Bekkegaten Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	2 909
Andre kortsiktige fordringer		3 152	2 909
Forskuddsbetalte kostnader		74 594	62 487
Innestående konsernkonto og bank		529 347	429 145
Sum omløpsmidler		**607 093**	**497 450**
SUM EIENDELER		**607 093**	**497 450**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse 2025 Bekkegaten Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		529 477	449 014
Sum opptjent egenkapital		**529 477**	**449 014**
Sum egenkapital	**8**	**529 477**	**449 014**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		77 616	48 436
Sum kortsiktig gjeld		**77 616**	**48 436**
Sum gjeld		**77 616**	**48 436**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**607 093**	**497 450**

Sted:_____ Dato:_____

Anne Kristiansen Styreleder	Unni Margrethe Sten Styremedlem	Hans Petter Harestad Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 27 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 127, b.nr 48 i Holmestrand kommune. Eiertomt på 1 632 kvm.»
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr.SP759285.

Noter årsregnskap 2025 Bekkegaten Boligsameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 088 628	1 043 761
3618 Leietillegg strøm	1 080	1 523
Sum	**1 089 708**	**1 045 284**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	6 204	6 204
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	44 000	44 000
Sum	**50 204**	**50 204**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	85 315	63 793
6360 Annet renhold	4 375	12 500
6361 Fast renhold	73 375	72 750
6362 Skadedyrutryddelse	0	254
6364 Matteleie	6 875	7 500
6391 Snømåking/strøing/feiing	17 687	31 127
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	9 258	6 746
Sum	**196 885**	**194 670**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	516
6540 Inventar	2 774	2 774
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	4 950
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	750
6552 Driftsmateriell	0	548
Sum	**2 774**	**9 538**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	8 260	0
6603 Vedlikehold elektro	97 081	5 956
6610 Andre vaktmestertjenester	563	0
6611 Vedlikehold heiser	28 258	43 570
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	1 950
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	42 188	41 918
6641 Malerarbeider	4 833	0
6642 Snekkerarbeid	3 657	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	14 424	0
6648 Vedlikehold dører og porter	11 531	12 526
Sum	**210 793**	**105 920**

Note 6 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 275	1 450
Sum	**3 275**	**1 450**

Note 7 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	500
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 757	1 565
7770 Betalingskostnader	1 130	946
7773 Omkostninger innkreving	2 224	2 183
7795 Husleietap	0	-35
Sum	**5 111**	**5 159**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	449 014	80 463	529 477
Sum opptjent egenkapital	**449 014**	**80 463**	**529 477**
Sum egenkapital	**449 014**	**80 463**	**529 477**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Bekkegaten Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bekkegaten Boligsameie

Styreleder	Anne Kristiansen (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Hans Petter Harestad (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Unni Margrethe Sten (sign.)	27.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Bekkegaten Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bekkegaten Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 2EKD5-5ZAIE-RKPKN-057IZ-U3YC9-30CEW

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2EKD5-5ZAIE-RKPKN-057IZ-U3YC9-30CEW

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-04 14:08:34 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2EKD5-5ZAIE-RKPKN-057IZ-U3YC9-30CEW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Bekkegaten Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anne Kristiansen
Styremedlem, Hans Petter Harestad
Styremedlem, Unni Margrethe Sten
Varamedlem, Tellef Starberg

Styret i Bekkegaten Boligsameie består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Bekkegaten Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bekkegaten Boligsameie ligger i Holmestrand kommune, og har organisasjonsnummer 912832066

Bekkegaten Boligsameie består av 27 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Bekkegaten Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP759285. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Bekkegaten Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Bytte årlig filter i ventilasjonsanlegg
- Årlig elkontroll av fellesanlegget
- Heiser og dører blir kontrollert årlig

Styrets arbeid

Året som har gått har ikke fått noen store utfordringer i Bekkegaten. Vi hadde en forholdsvis stor elkontroll med termografering av fellesanlegget på nyåret. Der ble det funnet noen feil og mangler. Dette ble utbedret.

Vi hadde også en sjekk av sluk med fotografering. For å sjekke om det var fare for tette sluk. Det var det forløpig ikke, men enkelte rør fra noen leiligheter hadde rør med flere svingninger.

Vi er stort sett ferdig med utbedringene på verandaene mot nord. Nå gjenstår det bare å få byttet ut stålsøylen som er rusten. Det blir gjort nå i år.

Det har også blitt malt i gangen i 1. etg og gangene i 2 og 3 etg. står for tur i år.

Vi følger opp HMS- kontroll og virksomhetsplan.

Dessverre mistet vi to beboere i året som gikk og to nye har flyttet inn.

Siste året har det vært mye støy fra bygging av ny vei. Nå går det mot slutten og fra i sommer blir det forhåpentligvis, litt stillere.

Tradisjonen tro blir det beboermøte etter gjennomført årsmøte og vi oppfordrer dere alle til å møte. Der er det mulig å ta opp små og store problemer i hverdagen som ikke er årsmøtesaker.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bekkegaten Boligsameie torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Kjærsenteret, Langgt. 8 i Holmestrand.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: ANNE KRISTIANSEN

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: NANCY M. SØRDY

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: ELINOR STARBERG

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt:

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr 54000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forespørsel om innglassing av veranda

Styret ble kontaktet av en beboer som ønsker å glassere inn sin veranda.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at innglassing av veranda kan tillates.

Følgende forutsetninger gjelder:

Installasjonen må godkjennes av styret.

Utseende må passe til fasaden generelt.

Seksjonseier er ansvarlig for omkostninger og vedlikehold av innglassingen, tiltaket skal ikke påføre sameiet økonomiske eller vedlikeholdsmessige forpliktelser, verken nå eller i fremtiden.

Seksjonseier er ansvarlig for søknaden til Holmestrand kommune og kostnader til denne.

Styret gis fullmakt til å godkjenne fremtidige søknader om innglassing av veranda.

Vedtak: STYRET FÅR FULLMAKTEN ENSTEMMIG GODKJENT

5.2 Endring av vedtekter - nytt punkt om innglassing av veranda, punkt 3-1(6)

Dersom sak 5.1 innglassing av veranda vedtas må dette legges til i vedtektene:

Følgende foreslås tatt inn i sameiets vedtekter som et nytt punkt 3-1(6):

Innglassing av veranda kan tillates etter godkjenning fra styret.

Installasjoner må godkjennes av styret.

Utseende må tilpasses til fasaden generelt.

Innglassing regnes som et privat tiltak. Alle kostnader knyttet til prosjektering, søknader, utførelse, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell fjerning bæres fullt ut av den ~~enkelte~~ seksjonseier. enkelte

Tiltaket inngår ikke i sameiets vedlikeholdsansvar og skal ikke påføre sameiet økonomiske eller vedlikeholdsmessige forpliktelse. Kostnader og vedlikehold av innglassingen tilfaller seksjonseier.

Seksjonseier er selv ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige tillatelser før tiltaket i gangsettes.

Vedtaket krever 2/3 flertall for å godkjennes

Forslag til vedtak:

Forslag til endring i vedtektene punkt 3-1(6) vedtas

Vedtak: ENSTEMMIG GODKJENT

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Valgt ble: HANS PETTER HARESTAD for 2 år.
Valgt ble: UNNI MARGRETHE STEN for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: TELLEF STARBERG for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: STYRET

Møteleder

Protokollvitne

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



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: 2868260047 / Kristine Rage, tlf. 91675177
Bekkegaten 5, 3080 Holmestrand
Gnr. 127, bnr. 48, snr. 4 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

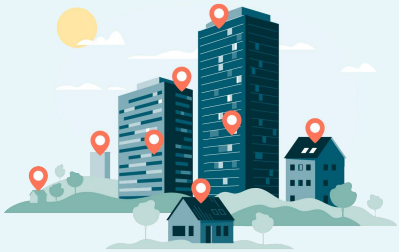
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2868260047
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.10.2026

Kristine Rage
Eiendomsmegler MNEF

916 75 177
kristine.rage@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Holmestrand
Postboks 179, 3081 HOLMESTRAND

eiendomsmegler1.no