

PROAKTIV

Bo i rolige og barnevennlige omgivelser i Ekeberg Hage

Moderne 3-r endeleilighet fra 2021 med nydelig uterom & garasje med lader



EPLEHAGAN 23





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdalen**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Mohe**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



HOLMESTRAND

Moderne og lekker 3-r
endeleil. med
rekkehusfølelse. Bygg fra
2021. Solrik terrasse og hage.
Garasjeplass m/lader.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Eplehagan 23, 3084
HOLMESTRAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 2, bnr. 63, i Holmestrand
kommune

Prisantydning: 3.500.000,-

Omkostninger: 19.900,-

Kommunale avgifter: 17.795,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierleilighet

Byggeår: 2021

Rom/soverom: 3/2

BRA: 75,0 m²

BRA-i: 71,0 m²

BRA-e: 4,0 m²

TBA: 16,0 m²

Etasje: 1

Tomt: 48 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.143,-

Energimerke: Energiklasse: Rød D.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
36	40	42	49
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
80			
Budskjema			

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Stein Erik Lie



Stein Erik Lie
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 91 87 32 87
E-post: lie@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
Telefon: 977 44 247
Drammen & Lier Eiendomsmegling AS, Org. nummer: 931 803 328

BO GODT I EKEBERG HAGE

Proaktiv Eiendomsmegling er en kvalitetsbasert meglerkjede og vi har vår hovedtyngde i landets mest befolkningstette områder.

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre. En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling.

Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

Selve salgs- og kjøpsprosessen derimot kan vi påvirke - høy kvalitet vil alltid tilføre verdi.

Velkommen til Eplehagen 23 - og en delikat 3-roms endeleilighet oppført i 2021.

Dette er en superfin selveierleilighet i 1. etasje, med solrike terrasser, egen hage og garasjeplass med EL. Her er det gjennomgående god standard med ubetydelig slitasje, og god planløsning med lettmøblerte rom. Leiligheten består av entré/gang, innvendig bod, åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, og bad/vaskerom. Ingen TG2 eller TG3 på leiligheten. Her kan du flytte rett inn!

Livet i Ekeberg Hage gir deg umiddelbar nærhet til alt du behøver i hverdagen. Det er gangavstand til bla. butikk, skole, barnehage, aktiviteter og fjellheisen som tar deg videre ned til toget. Området ligger tilbaketrukket i

rolige og barnevennlige omgivelser, perfekt for par, godt voksne eller en liten familie.

Stein Erik Lie
Eiendomsmegler MNEF
Stein Erik Lie



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post: drammen.lier@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



HOLMESTRAND

Kommune: Holmestrand / Område: Ekeberg Hage

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten i Eplehagan 23 ligger i det populære sameiet Ekeberg Hage, i et rolig og meget barnevennlig område Holmestrand kommune. Her har du gangavstand til skole og barnehage, samt turområde og butikker i sentrum. Gangavstand også til fjellheisen som tar deg ned til jernbanestasjonen og sentrum. Området rundt byr også på lekeplasser og parkanlegg, samt aktivitetsområder ved skolen og barnehager. Fra leiligheten er det gangavstand til fjellheisen som tar deg ned til jernbanestasjonen og sentrum. Kort vei til marka og friområder med turterreng sommer som vinter

Holmestrand sentrum er en idyll om sommeren med badestrand og båthavn med ledige båtplasser. Her finner man også et stort utvalg av forretninger, bank, post, caféer/restauranter og underholdningstilbud. Får man lyst til å kjøle seg ned en varm sommerdag er det to badestrender i byen. Begge er populære



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Ekeberg Linje 42, 45, 46, 47	2 min 🚶 0.2 km
🚉 Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	17 min 🚶 1.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	31 min 🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 32 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Kleivbrottet PostNord	8 min 🚶 0.6 km
Rema 1000 Holmestrand Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 1.3 km

VARER/TJENESTER

🏠 Holmestrand Toppen	18 min 🚶
🏪 Apotek 1 Holmestrand	18 min 🚶

SPORT

⚽ Ekeberg skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽ Hvitstein Stadion Ballspill, fotball, friidrett	5 min 🚶 0.4 km
🏊 Sporty24 Holmestrand	8 min 🚶
🏊 MOVA Holmestrand	11 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Rema 1000 Holmestrand	18 min 🚶
-------------------------	----------



om sommeren med store gressplener, molo med badebrygge, volleyballbane, lekeapparater og kiosk. Flott for barn i alle aldre. I Hagemann holder også kajakklubben og dykkerklubben til.

En kort kjøretur fra boligen finner man også en golfbane, ridesenter, svømmehall, fotball, håndball og en rekke turmuligheter i Botnemarka.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

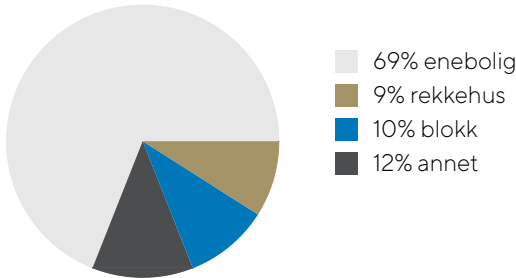
Det er også et meget aktivt miljø om vinteren med bla. hoppbakke, slalåmbakke og lysløype med topp preparerte langrennsløyper så fort det kommer snø.

Det er også enkelt for pendlere å komme seg til både Tønsberg, Drammen og Oslo. Det er 8 minutter å kjøre (Eller 10 minutter å gå til fjellheisen) til Jernbanestasjonen som har hyppige avganger mot Oslo og Tønsberg. Fra Holmestrand tar det i dag 50 minutter med tog til Oslo, 20 min. til Drammen og Tønsberg. Med bil fra Holmestrand bruker man ca. 20 minutter til Drammen og Tønsberg og ca. 50 minutter til Oslo.

Skoler:
Ekeberg barneskole 1-7 klasse (ca. 4 min gange fra leiligheten).
Holmestrand Internasjonale Montessoriskole 1-7 klasse.
Gjøklep ungdomsskole 8-10 klasse.
Holmestrand videregående skole.
(ungdomsskole og vgs ligger i kort gangavstand fra tomten)

Barnehager:
BMB Barnehage 1-5 år (ca. 11 min gange fra leiligheten)

BOLIGMASSE



Botnestua friluftsbarnehage 1-5 år.
Gullhaug barnehage 1-5 år.
Gaupås barnehage 1-5 år.
Holmestrand internasjonale Montessoribarnehage

Bebyggelse

Barnevennlig og rolig område hovedsakelig bestående av flermannsboliger i tun.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 403 elever, 23 klasser	3 min 0.2 km
Holmestrand Internasjonale Montessorisk... 106 elever, 6 klasser	15 min 1.1 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 32 klasser	15 min 1.1 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	21 min 1.6 km

BARNEHAGER

Knutseskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	9 min 0.6 km
Bmb barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.8 km
Holmestrand Montesssoribarnehage (1-5 ... 67 barn	15 min 1.1 km







LEILIGHETEN HAR ET
NYDELIG UTEROM
MED SOLRIKE
TERRASSER OG EGEN
HAGE





SAMEIET HAR OGSÅ
STORE OG FINE
FELLEOMRÅDER SOM
ALLE BEBOERNE KAN
BENYTTE SEG AV







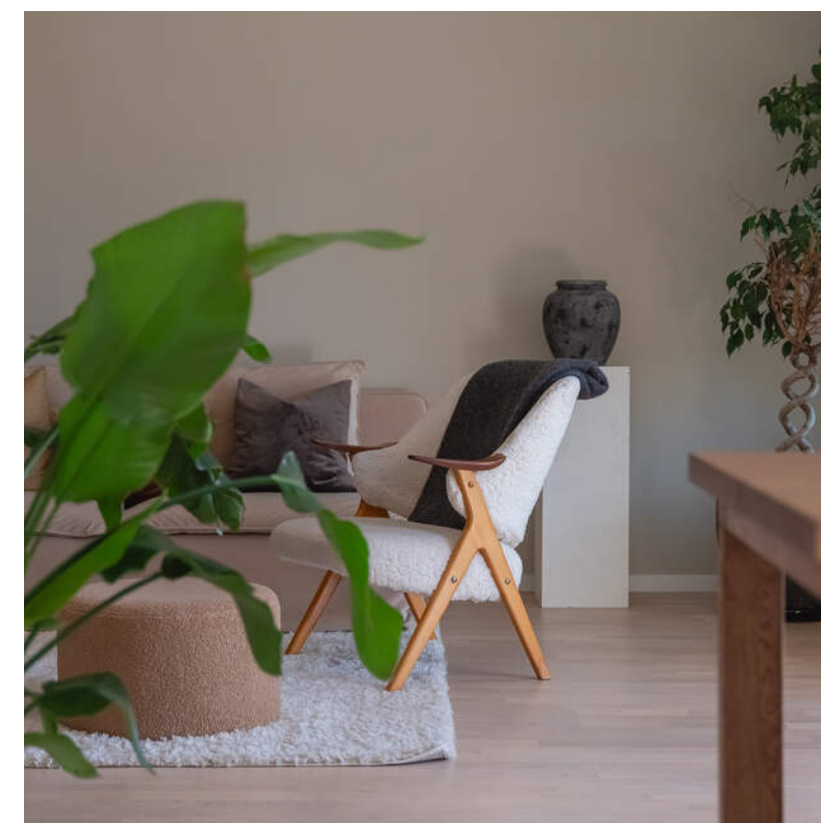
Det medfølger garasjeplass i nabobygget, med elbillader montert og bod i bakkant.







ÅPEN STUE- OG
KJØKKENLØSNING
MED MASSE
LYSINNSLIPP OG
UTGANG TIL
TERRASSEN









LYST OG TIDLØST
KJØKKEN MED Plass
Til SPISEBORD

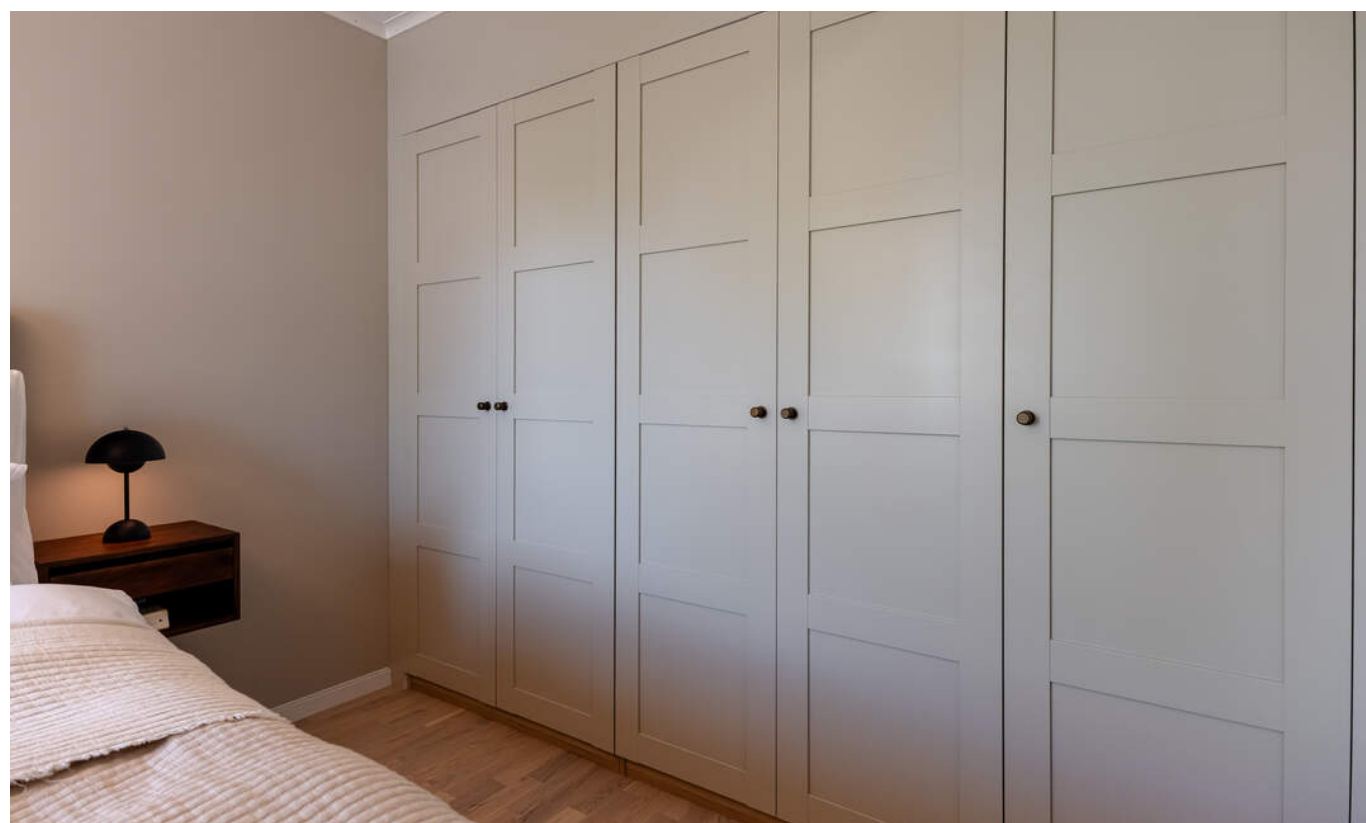




DELIKAT BADEROM

Badet er helfliset og har varmekabler i gulvet, downlightsbelysning og balansert ventilasjon..Opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel





TO INNBYDENDE
SOVEROM MED
PLASSBYGD
GARDEROBELØSNING



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Det medfølger garasje plass i felles anlegg i nabobygget.

Det ble installert elbillader på plassen i 2025 som leies av Movel AS. Prisen for leie er kr. 435,- pr mnd. og det betales kr. 49,- pr mnd for driftspakke med OBOS rabatt. Kostnader for strømforbruk og nettleie til lading kommer i tillegg. Det er 3 mnd. oppsigelse på leieavtalen.

Byggemåte

Utvendig generelt:

Generell beskrivelse av bygning utenfor leiligheten, ansees som sameiets vedlikeholdsansvar. Byggegrunn ikke kjente kultmasser. Støpt betong fundament/ gulv. Støpt plate på mark antar med ringmur. Yttervegger av bindingsverk. Utvendig kledning i treverk liggende og stående kledning. Takkonstruksjon med saltak, oppbygning i trekonstruksjon. Taket tekket med takstein. Utvendige trapper og svalganger på byggene.

Innvendig generelt: Overflater innvendig gulv med parkett, belegg og fliser på baderom med varmekabler. Overflater innvendig vegger med malte flater og fliser på baderom. Overflater innvendig himling (innvendige tak) med malte flater og systemhimling på baderom. Downlight integrert i tak på baderom.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og

dokumentasjon foreligger. Støpt plate på mark og etasjeskillere med bjelkelag i trekonstruksjon (med lastberegninger fra byggeåret). Boligen har malte glatte innvendige dører fra byggeåret.

Tekniske installasjoner: Vannrør av kobber og plast. Opplegg for vaskemaskin på baderom. Varmtvannsbereder plassert i bod. Boligen har rør-i-rør system med rørteknisk skap plassert i taket på baderom. Vannmåler og hovedstengekran montert i fordelingskap for rør-i-rør system. Avløpsrør, plastrør.

Boligen har balansert ventilasjon (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), ventilasjonsaggregatet plassert i bod/ teknisk rom. Varmtvannsbereder (ca) 200 liter plassert i bod/ teknisk rom fra år 2020.

Sikringsskap plassert i bod/ teknisk rom med automatsikringer, hovedsikring 63 AMP. Systemspenning 400V. Vesentlig skjult EL anlegg. Strømmåler montert i utvendig skap. El-lader montert på garasje plass.

Boligen har røykvarslere og brannslukning i henhold til forskriftskrav Sprinkelanlegg og sentral brannalarm er installert.

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsrapport

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger: Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik. Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik. Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2. Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

TG2 avvik som kan kreve tiltak: -Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Bygget er fra 2021 og dette forventes ikke på nye boliger.

Utdrag fra selgers egenerklæring: 10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Svar: Nytt arbeid i 2024: Byttet dimmere til Plejd, samt byttet stikk. Hvilket firma utførte jobben? Svar: ABC Elektro. Har du dokumentasjon på arbeidet? Svar: Ja. 19. Har det vært skadedyr i leiligheten? Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Svar: Det ble oppdaget skjeggkre i høst. Det ble utført sanering i oktober 2024 i regi av sameiet. Ikke sett noe siden. 28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Beskriv nærmere hvilke forhold. Svar: Er en ubebygd tomt i Ekebergveien/Hvittingfossveien.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i bod/ teknisk rom med automatsikringer, hovedsikring 63 AMP. Systemspenning 400V. Vesentlig skjult EL anlegg. Strømmåler montert i utvendig skap. El-lader montert på garasje plass (blir montert i februar 2025).

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E. Verk på eiendommen.

Arealer

Totalt bruksareal: 75,0 m² - BRA-i: 71,0 m² - BRA-e: 4,0 m² I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16,0 m²

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje: Første etasje + ekstern bod: - Totalt BRA: 75 m² - BRA-i: 71 m² - BRA-e: 4 m² (bod i garasjeanlegg) - TBA: 16 m² (terrasse)

Takhøyde 2,41 meter målt i stue, takhøyde varierer noe.

Åpent areal (balkonger, terrasser, veranda og rom under balkonger) oppmålt til 7,7 og 7,8 kvm TBA (åpent areal) totalt 15,5 kvm.

Bod i garasjeanlegg i forkant av p-plass på 3,7 kvm (merket 22) - avrundet til 4 kvm BRA-e (eksternt bruksareal).

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré, gang og bod: Leiligheten ligger i 1. etasje og har trinnfri adkomst via en hyggelig terrasse. Ytterdøren har kodelås, og det er montert utelampe på veggen. Over dørstokken møtes du av en romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her kan du henge fra deg jakken og plassere skoene før du går videre inn. Det er satt opp garderobeskap i entreen, og hylseksjon videre inn i gangen.

I tillegg til god oppbevaringsplass i entré og gang, har leiligheten i tillegg innvendig bod. Dette er et fint sted for ytterligere oppbevaringsløsning for yttertøy, og plass for å lagre støvsuger, strykebrett og diverse utstyr.

Stue og kjøkken:

Leiligheten har et lyst og delikat allrom som er lett å møblere. En fin utforming med naturlige soner for sofakrok og tv-møblement, samt spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Rommet har innbydende og moderne interiør med slette malte vegger og gjennomgående parkettgulv. Store vinduer gir rommet rikelig med lysinnslipp, og det er utgang til terrassen og hagen.

Kjøkkenet er har åpen løsning til stuen, men er likevel tilbaketrukket i egen sone. Innredningen har stilrent uttrykk med profilerte fronter i hvitt, laminert benkeplate og dobbel oppvaskkum nedfelt i benken. Veggen over er dekket med kitchenboards, og det er montert ekstra belysning. Utstyrt med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kombiskap med kjøll og frys, samt ventilator med avtrekk ut, som alle er integrert i innredningen. Vannstoppssystem og komfyrvakt er også montert. Håndtak/knotter på kjøkkenfronter ble skiftet i 2024.

Baderom: Badet er helfliset og har varmekabler i gulvet, downlightsbelysning og balansert ventilasjon. Baderommet inneholder skuffeseksjon med nedfelt servant, stort speil, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt vegghengt

toalett og dusjnisje med glassdør.

Soverom:

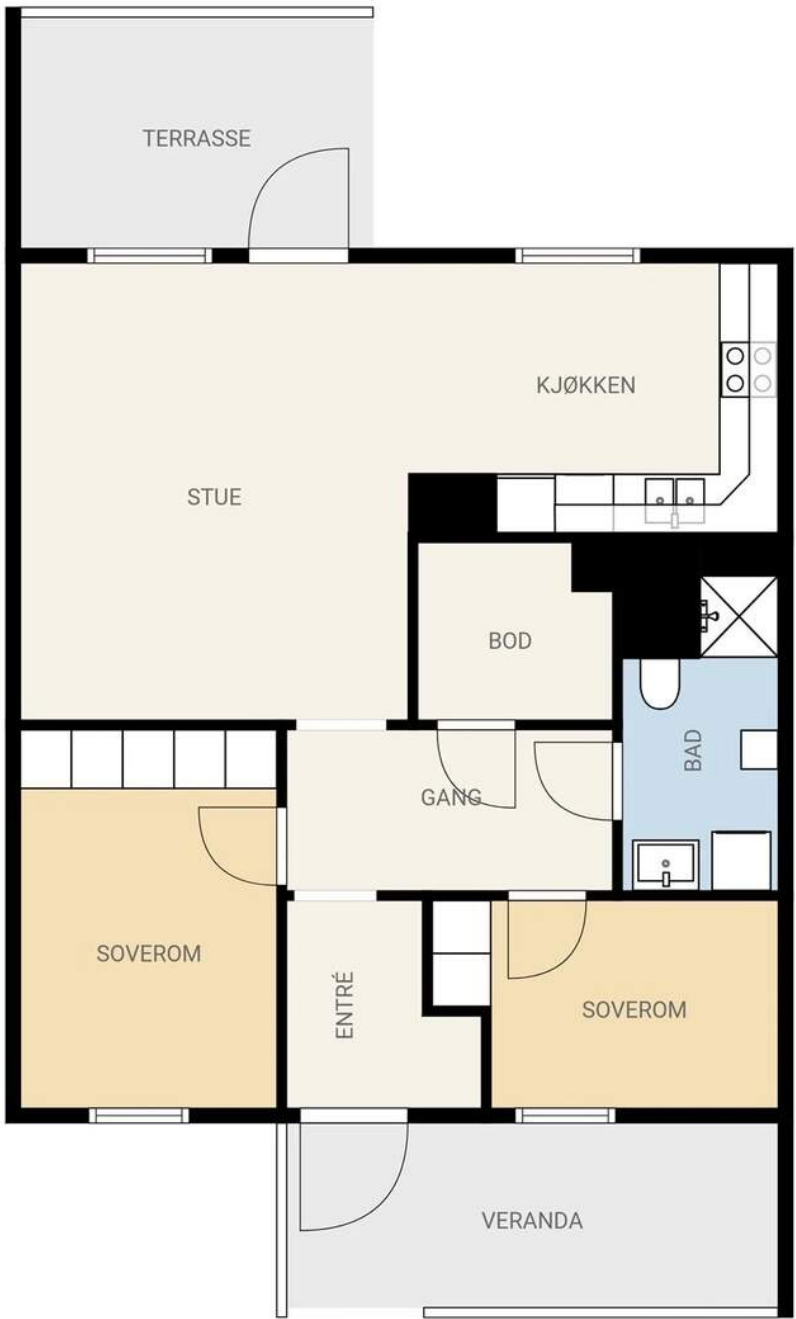
Leiligheten har to fine soverom beliggende på hver sin side av entreen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, og det er etablert plassbygd garderobeløsning innfelt i veggen. Det minste soverommet passer ypperlig som gjesterom eller barnerom, med plass til nødvendig inventar. Her er det også garderobeskap som medfølger.

Energimerking

Energiattest med energimerke Rød D. Komplette rapport kan fås ved henvendelse til megler.



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.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE

Innhold

1.etasje: Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og innvendig bod.
Uteplass med terrasser på ca. 16 kvm, samt hage.
Ekstern bod på ca. 4 kvm.
Garasjeplass i felles anlegg (nabobygg).

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner.
Varmekabler på bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Tomten

48,00 m² eiet tomt.

Leiligheten har et nydelig uteområde med markterrasse og tilgang til privat hage. Terrassen er lun og skjermet med rekkverk og takoverbygg. Her kan du innrede en liten sittegruppe med stoler og bord. Ute i hagen er det ytterligere plass til å skape et koselig uteområde med lounge, spisebord, grill, og solsenger for de varmeste dagene. Hagen er fint innrammet med bambusgjerde som skaper en privat sone. Det er også gjerde mot fellesområde som sikrer lite innsyn fra

veien.
Foran leiligheten er det også overbygd adkomstterrasse med plass til hyggelig beplanting for en fin velkomst.
Terrassene måler til sammen 16 kvm.

I tillegg til egen uteplass har sameiet store og fine fellesområder som kan benyttes av alle beboerne. Det er opparbeidet områder med gressplen og fin beplanting, samt en spennende lekeplass for de yngste.

Bambusgjerdet i hagen er av styret godkjent som en midlertidig løsning, da det p.t. ikke er vedtatt hva slags hekk eller gjerde man kan sette opp. Kjøper overtar boligen uten bambusgjerdet, og må selv sette opp den type hekk/gjerde styret vedtar.

Vei, vann og kloakk

Vei: Offentlig og privat vei på sameiets eiendom.
Vann og avløp: Offentlig tilknyttet vann og avløp med privat stikkledning frem til offentlig nett.

ØKONOMI

Sameiet

Sameie Ekeberg Hage 1, Org.nr: 925 422 819
Forretningsfører: OBOS

Sameiet består av 28 seksjoner.

På ordinært årsmøte 2024 ble det vedtatt å starte arbeidet med sammenslåing av 3475 Ekeberg Hage 2. Fra 01.01.25 er

sameiet slått sammen med Ekeberg Hage 2.

Eiere av seksjoner i sameiet har også eierandeler i Sameiet Ekeberg Parkering.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Eierforholdet reguleres av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Sameiets økonomi

Årsregnskapet for Ekeberg Hage sameie 1 i 2024 viser et negativt driftsresultat på kr. -100 097,- og et negativt årsresultat på kr. -71 755,-.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 185 051,-.

Regnskapet for Ekeberg Hage Parkering i 2023 viser et positivt driftsresultat på kr. 48 679,- og er positivt årsresultat på kr. 48 976,-.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 28 240,-.

Forretningsfører

OBOS

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer: 7366809

Dette er en felles byggforsikring i sameiet. Beboerne må tegne egen innboforsikring for innbo og løsøre.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 810 714,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.
Som sekundærbolig kr. 3 242 854,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Kjerneinformasjon

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 2 143,- pr. mnd. og inkluderer:

Felles byggforsikring, grunnpakke tv/bredbånd, drift og vedlikehold m.m.

Fordeling av månedlige felleskostnader:

Felleskostnader kr. 1.619,-

TV/bredbånd kr. 449,-

Felleskostnader for garasje kommer i tillegg kr. 350,- pr mnd. Hver parkeringsplass med bod belastes med like stor andel på hver seksjonseier.

I tillegg kommer leiekostnad for elbillader kr. 435,- pr mnd, samt driftspakke kr. 49,- pr mnd og eksakt forbruk strømforbruk.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Sameiet har ingen lån p.t.
Andel fellesformue er kr. 30 763,- pr. 31.12.2024

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 17 795 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Faste løpende kostnader

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende kostnader:

Kommunale avgifter kr. 17 795 pr. år. Gebyr for vann og avløp er beregnet etter et årsforbruk på 50 m3. Gebyr for renovasjon inkluderer 15% rabatt for fellesløsning.

Fellesutgifter: Kr. 2 143,- pr. mnd.
Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 7 500 kwh. pr. år.
Garasje kr. 350 ,- pr mnd.
Leie av elbillader kr. 435,- pr mnd. (kan sies opp hvis ønskelig (3 md oppsigelse).
Driftspakke med OBOS rabatt kr. 49,-
Innboforsikring.
Grunnpakke kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnader.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må

selv tegne nødvendige forsikringer.

OFFENTLIGE FORHOLD

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av 3 hus med til sammen 28 boenheter (snr 1-28), forstøtningsmur, støyskjerm, tilhørende utomhusareal og parkering. Datert 02.10.2023.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra utbygger datert 15.04.2019 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse, iht. reguleringsplan for Ekeberg Gartneri gnr/bnr 2/3 og 2/5 (13.6.2018). Området er avsatt til boligbebyggelse nåværende i følge kommuneplanen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser fås ved henvendelse til megler.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Andel i realsameie: 2020/2661884-24/200 29.06.2020 21:00 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3903 GNR: 2 BNR: 69 FNR: 0 SNR: 22

2020/2233944-1/200 16.03.2020 21:00 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON Rettighetshaver: LEDE AS ORG.NR: 979 422 679 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3903 GNR: 2 BNR: 63 FNR: 0 SNR: 37

2020/2233944-2/200 16.03.2020 21:00 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER Rettighetshaver: LEDE AS ORG.NR: 979 422 679 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3903 GNR: 2 BNR: 63

2020/2607352-1/200 17.06.2020 21:00 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON Rettighetshaver: LEDE AS ORG.NR: 979 422 679 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3903 GNR: 2 BNR: 63 FNR: 0 SNR: 37

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Utleie er tillatt. Alle leieforhold skal meldes skriftlig til styret.

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

OM OPPDRAGET

Eiendommen

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND gnr. 2, bnr. 63, snr. 24 i Holmestrand kommune Type bolig: Leilighet

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

KJØPSVILKÅR

Totalpris inkl. omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 87 500,00,- Tgl.gebyr pantedokument kr 500,00,- Tgl.gebyr skjøte kr 500,00,-

Boligkjøperpakke (valgfri) kr 18 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 607 400,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet. Boligselgerforsikringen sikrer at selger er søkegod og en motpart som håndterer eventuelle reklamasjoner faglig og ryddig.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Personvern

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Vi oppfordrer derfor til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud" på eiendommens hjemmeside på proaktiv.no. Budgiver kan også benytte budskjema, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform i forbindelse med budgivningen. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Som kjøper og selger vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene etter avtaleinngåelsen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Løsøre og tilbehør

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Hvitvaskingsreglene

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.

Lovanvendelse og kontraktsbestemmelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller

det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Selger

Thomas Bugaard Ørnes

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av: Aure, Valskaar & Odden AS (Oppgjør), org.nr.:988320161. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i budgivningen.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle

forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 106250012

Ansvarlig megler: Stein Erik Lie

Drammen og Lier Eiendomsmegling AS

931 803 328

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)
Tilrettelegging: 12 000,00
Visning: 3 000,00
Oppgjørshonorar : 6 950,00
Markedspakke: 19 900,00
Grunnboksutskrift, servitutter, e-signeringskostnad og kredittkostnad: 5 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

VEDLEGG





Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND

 HOLMESTRAND kommune

 gnr. 2, bnr. 63, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 23.01.2025

Rapportdato: 23.01.2025

Oppdragsnr.: 11139-25408

Referansenummer: RB1602

Autorisert foretak: Progetto AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Homstvedt

Vår ref: Progetto as ved
Petter Homstvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Progetto as

Progetto har en sentral beliggenhet i Drammen sentrum med god lokalkunnskap i området. Vår hovedvirksomhet er byggeledelse, UK (uavhengig kontroll), taksering og verdivurdering av bolig, ferdigbefaring/ overtakelse av nye boliger med kunder og klage-/ reklamasjonsaker. Vi legger stor vekt på etikk og integritet. Vi er autorisert gjennom medlemskap i NT (Norsk Takst) som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig

Petter Homstvedt
Uavhengig Takstingeniør
petter@homstvedt.no
451 05 000



Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11139-25408

Befaringsdato: 23.01.2025

Side: 3 av 21

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 11139-25408

Befaringsdato: 23.01.2025

Side: 4 av 21

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Eier har bebodd leiligheten siden 2024 og i denne perioden opplyste eier at det ikke har forekommet spesielle forhold knyttet til eiendommen. Eier har i perioden oppgradert med fastmonterte garderobeskap og overflater etter behov. Boligen er normalt vedlikeholdt, noe oppusset/ fornyet gjennom årene. Det må allikevel påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger. Dette dreier seg generelt om bygningsdeler med normal aldring, skader og slitasje. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og det kan avvike noe fra dagens krav, standard innemiljø, energikonomisering etc. Tilleggsbygg, er omtalt i taksten med en enkel beskrivelse av bygget uten tilstandsvurdering etter tillegg A, med mindre eier har bestilt tilstandsanalyse for tilleggsbygg etter tillegg A, (ikke bestilt). Åpenbare feil og mangler er beskrevet om/ hvis de er registrert ved besiktigelse/ oppmåling, men bygget er ikke tilstandsvurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/andelens vegger. Leiligheten har beliggenhet i et sameie/ borettslag som har ansvaret for drift og vedlikehold av felleskonstruksjoner og fellesarealer, disse konstruksjonene/ områdene er ikke nærmere omtalt i taksten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG [Gå til side](#)

Generell beskrivelse av bygning utenfor leiligheten, ansees som sameiets vedlikeholdsansvar.

- Byggegrunn ikke kjente kultmasser.
- Støpt betong fundament/ gulv.
- Støpt plate på mark antar med ringmur.
- Yttervegger av bindingsverk.
- Utvendig kledning i treverk liggende og stående kledning.
- Takkonstruksjon med saltak, oppbygning i trekonstruksjon.
- Taket tekket med takstein.
- Brannskille mot annen boenhet, kontroll ikke gjennomført, antas er i henhold til forskrift/ utførsel gjeldende for byggetid.
- Utvendige trapper og svalganger på byggene.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/ andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Overflater innvendig gulv med parkett, belegg og fliser på badetrom med varmekabler.

Overflater innvendig vegger med malte flater og fliser på badetrom.

Overflater innvendig himling (innvendige tak) med malte flater og systemhimling på badetrom. Downlight integrert i tak på badetrom.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Støpt plate på mark og etasjeskillere med bjelkelag i trekonstruksjon (med lastberegninger fra byggeåret).

Boligen har malte glatte innvendige dører fra byggeåret.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad-/ vaskerom i 1. etasje fra byggeår, arbeidene er utført i regi av utbygger og levert som prefabrikkert badetromsmodul. Overflater vegger med fliser og himling (innvendige tak) med systemhimling. Downlight integrert i tak. Overflater gulv med fliser på våtrom med varmekabler. Det er plasts luk og smøremembran med ukjent utførelse. Bad inneholder følgende sanitærutstyr, dusjnisje med dører og 1-greps blandebatteri, veggghengt klosett, servant montert i badetromsinnredning med skuffer og 1-greps blandebatteri og speil. Opplegg for vaskemaskin. Boligen har balansert ventilasjon (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), våtrommet har mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i dør eller lignende.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeåret, benkeplate i laminat, 1 1/2 vaskeum i stål med avrenning og 1-greps blandebatteri og lys under overskap. Vegg over kjøkkenbenk med Laminat (kitchen wall). Frittstående og integrerte hvitevarer. Komfyrvakt montert. Automatisk vannstopper montert i vaskeskap i kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast. Opplegg for vaskemaskin på badetrom. Varmtvannsbereder plassert i bod. Boligen har rør-i-rør system med rørtetnisk skap plassert i taket på badetrom. Vannmåler og hovedstengekran montert i fordelingsskap for rør-i-rør system.

Avløpsrør, plastrør.

Boligen har balansert ventilasjon (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), ventilasjonsaggregatet plassert i bod/ teknisk rom.

Varmtvannsbereder (ca) 200 liter plassert i bod/ teknisk rom fra år 2020

Sikringsskap plassert i bod/ teknisk rom med automatsikringer, hovedsikring 63 AMP. Systemspenning 400V. Vesentlig skjult EL-anlegg. Strømmåler montert i utvendig skap. El-lader montert på garasjeplass (blir montert i februar 2025).

Boligen hadde røykvarslere og brannslukning i henhold til forskriftskrav ved befaring. Boligen har sprinkelanlegg og sentral brannalarm.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten og tekniske felles installasjoner tilhører sameiet/ borettslaget og er ikke nærmere omtalt i taksten, dette gjelder konstruksjoner som; byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig VA (vann- og avløpsrør), evt. septiktank og oljetank. Tomten er enkelt omtalt i

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

opplysninger om boligen under punktet "om tomten".

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Leiligheten er en del av et sameie, det er ikke innhentet byggetegninger på leiligheten. Leiligheten innvendig antas å ikke være ombygd etter byggeåret. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

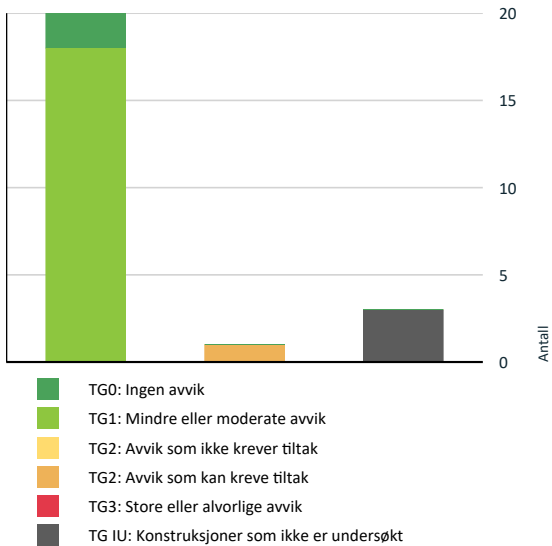
Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdragets formål er å utarbeide en tilstandsrapport bolig (leiligheten) med arealmåling i forbindelse med eierskifte. Rapporten er utarbeidet etter NS 3600 basert på krav etter tabell A.1 (innvendige forhold for boenheten), tillegg B (forenklet vurdering av elektriske anlegg) og tillegg C (forenklet vurdering av branntekniske forhold). Tilstandsrapporten kan utvides ved tilleggsbestilling etter punkt 6 Formål med og omfang av tilstandsanalysen "merknad 2" i NS 3600 og tabell A.3 (fellesdeler i boligbygg større enn småhus). Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel takkonstruksjon, konstruksjoner i yttervegg, grunnmur, drenering, tomteforhold, fundament, innvendige felles rom/ loft/ ganger/ trappeganger og felles tekniske installasjoner.

Tilleggsbygg er ikke omtalt i taksten.

Informasjon i rapporten bygger på fremlagt dokumentasjon, eiers egenerklæring, muntlig samtale, www.eiendomsverdi.no sin informasjonsdatabase, samt registrert tilstand på befaringsdagen.

Levetidsbetraktninger ut i fra alder på utstyret og det miljøet det brukes i har ofte stor betydning for det som kan forventes av driftstid. Alt teknisk utstyr har normalt behov for løpende service intervaller for å unngå driftsstans. Dette gjelder også utstyr som er i denne boligen. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med ovennevnte

betraktninger. Garantitid viser for eksempel hva som kan forventes.

Hvis det i taksten er spesifiserte årstall for arbeider, produkter eller oppgraderinger er disse innhentet fra eier/ hjemmelshaver eller representant for disse, hvis ikke annet er angitt.

Det gjøres oppmerksom på følgende forbehold i henhold til kravene i NS 3600: I forbindelse med gjennomføringen av tilstandsvurderingen er møbler, interiør og tepper blitt flyttet der dette har vært mulig og forsvarlig å gjennomføre. For tynge gjenstander, eksklusive gjenstander eller gjenstander som er plassert slik at flytting kunne medført risiko for skade på gjenstanden eller på bygningens overflater (gulv, vegger, tak), har det ikke blitt foretatt flytting.

Dette innebærer at undersøkelsen kan ha begrenset omfang på områder der gjenstander har dekket til bygningsdeler. Tilstanden på skjulte flater i slike tilfeller er derfor ikke vurdert eller dokumentert i rapporten.

Dersom mer inngående undersøkelser ønskes på slike områder, anbefales det at oppdragsgiver sørger for at gjenstandene flyttes før ny befaring. Om eier/ eiers representant/ fullmektig har kjennskap til skader eller avvik på skjulte overflater/ overflater med vanskelig adkomst må dette opplyses om slik at denne informasjonen blir opplyst om i tilstandsrapporten.

I henhold til kravene i NS 3600 skal funksjonstesting av hovedstengekraner for vann, reduksjonsventiler og kraner utføres som en del av tilstandsvurderingen. På denne befaringen er det imidlertid ikke gjennomført funksjonskontroll av nevnte komponenter. Dette skyldes risikoen knyttet til funksjonstesting av eldre eller ukjente installasjoner, hvor tilstanden kan være slik at testing kan føre til lekkasjer, skader eller andre uforutsette hendelser. Kostnadene og konsekvensene ved slike hendelser kan være betydelige, og testing er derfor ikke utført.

Det anbefales at oppdragsgiver vurderer en kontroll av disse komponentene gjennomført av en kvalifisert rørlegger med nødvendig utstyr og ekspertise, for å sikre funksjon og oppdage eventuelle feil eller svakheter uten risiko for skade.

Tilleggsbygg, er omtalt i taksten med en enkel beskrivelse av bygget uten tilstandsvurdering etter tillegg A, med mindre eier har bestilt tilstandsanalyse for tilleggsbygg etter tillegg A, (ikke bestilt). Åpenbare feil og mangler er beskrevet om/ hvis de er registrert ved besiktigelse/ oppmåling, men bygget er ikke tilstandsvurdert.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av

Oppdragsnr.: 11139-25408

Befaringsdato: 23.01.2025

Side: 7 av 21

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Det var ved befaring snø på eiendommen og dette gir begrensninger i forhold til framkommelighet rundt bygningene og kontroll av enkelte konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Terrasse ved inngangsparti [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1. etasje > Bad/ vaskerom > Fukt i tillegg til konstruksjoner [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11139-25408

Befaringsdato: 23.01.2025

Side: 8 av 21

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2021

Anvendelse

Leiligheten var bebodd og møblert ved befaring.

Standard

Leiligheten har en normal standard sett ut i fra alder.

Vedlikehold

Eier har i perioden oppgradert med fastmonterte garderobeskap og overflater etter behov. Boligen er normalt vedlikeholdt, noe oppusset/ fornyet gjennom årene. Det må allikevel påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger. Dette dreier seg generelt om bygningsdeler med normal aldring, skader og slitasje.

Kommentar

Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret.

TG 1 Dører

Standard ytterdør med glassfelt fra byggeåret.

TG 1 Terrassedør

Terrassedør i tre med 3-lags glass fra byggeåret.

TG BJ Terrasse ved inngangsparti

Terrasse, plate på mark 7,8 kvm del overbygget ved inngangsparti. Konstruksjon med treverk i bjelkelag. Overflater gulv med trebord. Åpent rekkverk i treverk med håndløper.

Balkonger og terrasser er svært utsatt for påkjenninger fra været og på generelt grunnlag anbefales jevnlig vedlikehold av trekonstruksjoner som rekkverk og gulv.
(Olje/ overflatebehandle trekonstruksjonene én gang per sesong om de utsettes for mye slitasje, eller minst annenhver sesong.)

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG BJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse, plate på mark 7,7 kvm del overbygget med adkomst fra stue. Konstruksjon med treverk i bjelkelag. Overflater gulv med trebord. Åpent rekkverk treverk med håndløper.

Eier opplyser i egenekklæring: Utvidet terrasse. er utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Oppdragsnr.: 11139-25408

Befaringsdato: 23.01.2025

Side: 9 av 21

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Balkonger og terrasser er svært utsatt for påkjenninger fra været og på generelt grunnlag anbefales jevnlig vedlikehold av trekonstruksjoner som rekkverk og gulv.
(Olje/ overflatebehandle trekonstruksjonene én gang per sesong om de utsettes for mye slitasje, eller minst annenhver sesong.)

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Andre utvendige forhold

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens vegger. Leiligheten har beliggenhet i et sameie som har ansvaret for drift og vedlikehold av felleskonstruksjoner/ områdene og fellesarealer i sameiet, disse konstruksjonene er ikke nærmere omtalt i taksten. Rapporten er utarbeidet etter NS 3600 basert på krav etter tabell A.1 (innvendige forhold for boenheter), tillegg B (forenklet vurdering av elektriske anlegg) og tillegg C (forenklet vurdering av branntekniske forhold). Tilstandsrapporten kan utvides ved tilleggsbestilling etter punkt 6 Formål med og omfang av tilstandsanalysen "merkna 2" i NS 3600 og tabell A.3 (fellesdeler i boligbygg større enn småhus).

Tilleggsbygg er ikke omtalt i taksten.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel takkonstruksjon, konstruksjoner i yttervegg, grunnmur, drenering, tomteforhold, fundament, innvendige felles rom/ loft/ ganger/ trappeganger og felles tekniske installasjoner.

Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, brannceller, branndører, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighet vil kunne godkjenne endringene. Det er ikke vurdert om brannsikkerhetsnivået tilfredsstiller krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater innvendig gulv med parkett, belegg og fliser på badetrom med varmekabler.

Overflater innvendig vegger med malte flater og fliser på badetrom.

Overflater innvendig himling (innvendige tak) med malte flater og systemhimling på badetrom. Downlight integrert i tak på badetrom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark og etasjeskillere med bjelkelag i trekonstruksjon (med lastberegninger fra byggeåret).

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv på soverom i hovedetasje gjennom hele rommet.

Det er ved befaring målt høydeforskjeller/ retningsavvik med laser (Hilti PM 2LG).

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonspærre og dokumentasjon foreligger.

Det antas at radonduk er montert og dokumentasjon er oversendt kommunen/ ansvarlig søker ettersom det foreligger ferdigattest for bygget, gjelder boliger omsøkt etter 1. juli 2010.

(Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til at alle nye bygninger som er beregnet for varig opphold, skal oppføres med radonforebyggende tiltak.)

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte glatte innvendige dører fra byggeåret.

Oppdragsnr.: 11139-25408

Befaringsdato: 23.01.2025

Side: 10 av 21

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenkegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Eier opplyser i egenerklæring: Det ble oppdaget skjeeggkre i høst. Det ble utført sanering i oktober 2024 i regi av sameiet. Ikke sett noe siden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/ VASKEROM

Generell

Bad-/ vaskerom i 1. etasje fra byggeår, arbeidene er utført i regi av utbygger og levert som prefabrikkert baderomsmodul (våtrom bygges ferdig på fabrikk og leveres komplett til byggeplass, med installasjoner), fremdeles gjenværende garantitid/ reklamasjonsmuligheter for feil eller mangler på produkter og arbeid (mindre enn 5 år siden ferdigstillelse).

1. ETASJE > BAD/ VASKEROM

Overflater vegger og himling

Overflater vegger med fliser og himling (innvendige tak) med systemhimling. Downlight integrert i tak.

1. ETASJE > BAD/ VASKEROM

Overflater Gulv

Overflater gulv med fliser på våtrom med varmekabler.
Det er ved befaring målt fall mot sluk (målt fra topp flis ved dør til topp flis ved slukrist) det er registrert 35 mm høydeforskjell målt med laser (Hilti PM 2LG).

1. ETASJE > BAD/ VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD/ VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Bad inneholder følgende sanitærutstyr, dusjnise med dører og 1-greps blandebatteri, vegghengt klosett, servant montert i baderomsinnredning med skuffer og 1-greps blandebatteri og speil.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/ VASKEROM

Oppdragsnr.: 11139-25408

Befaringsdato: 23.01.2025

Side: 11 av 21

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenkegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), våtrommet har mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i dør eller lignende.

1. ETASJE > BAD/ VASKEROM

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Baderomsmodul er montert i boligen, prefabrikkert konstruksjon med baderomskabin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke skal gjennomføres på prefabrikkerte konstruksjoner som baderomskabin. Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen og rundt badekar som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. Det er ikke foretatt hullboring i denne leiligheten da det ikke skal gjennomføres på prefabrikkerte konstruksjoner med baderomskabin. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), unntaket er gjort i paragraf 2-2 våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/ ÅPEN LØSNING TIL STUE

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeåret, benkeplate i laminat, 1 1/2 vaskekum i stål med avrenning og 1-greps blandebatteri og lys under overskap.
Vegg over kjøkkenbenk med Laminat (kitchen wall).
Frittstående og integrerte hvitevarer.
Komfyrvakt montert. (Komfyrvakt består av en sensor og en strømvakbryter. Sensoren overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utsløser den en alarm. Om ingen reagerer på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren.)
Automatisk vannstopper montert i vaskeskap i kjøkkenbenk.

Normal bruks-/aldersslitasje, det må beregnes normalt vedlikehold av overflater, hengsler og bevegelige deler. Det ble ikke indikert/ registrert unormale fuktmålinger på synlige overflater. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

1. ETASJE > KJØKKEN M/ ÅPEN LØSNING TIL STUE

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Tecnisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og plast. Opplegg for vaskemaskin på baderom. Varmtvannsbereeder plassert i bod. Boligen har rør-i-rør system med rørteknisk skap plassert i taket på baderom. Vannmåler og hovedstengekran montert i fordelingsskap for rør-i-rør system.

Boligen ligger i et sameie/ borettslag og hoveddelen av vannrørene ligger skjult, av den grunn vanskelig å tilstandsvurdere, det er ikke mulig å kontrollere hovedtilførsel (distribusjonsnett i bygget) da dette er en del av sameie/ borettslagets vedlikeholdsansvar og er ikke kontrollert. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/ andelens vegger.

Avløpsrør

Avløpsrør, plastrør.

Oppdragsnr.: 11139-25408

Befaringsdato: 23.01.2025

Side: 12 av 21

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Boligen ligger i et sameie/ borettslag og hoveddelen av avløpsrør er skjult, av den grunn vanskelig å tilstandsvurdere, det er ikke mulig å kontrollere stakeluke/ stakemuligheter eller lufting over tak, da dette er en del av sameie/ borettslagets vedlikeholdsansvar og er ikke kontrollert. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/ andelens vegger.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), ventilasjonsaggregatet plassert i bod/ teknisk rom.

Det gjøres oppmerksom på at ventilasjonsanlegg må jevnlig ha service og vedlikehold, det anbefales filterbytte hvert halvår (vår og høst). Innkjøringsprotokoll for aggregat er ikke innhentet, det antas at det foreligger en innreguleringsprotokoll fra montasje av anlegget. (Innkjøringsprotokoll skal sørge for riktig tilluft og avtrekk (utskifting av luft i boligen) ut fra boligens rominndeling, areal og utforming). Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (ca) 200 liter plassert i bod/ teknisk rom fra år 2020

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i bod/ teknisk rom med automatsikringer, hovedsikring 63 AMP. Systemspenning 400V. Vesentlig skjult EL-anlegg. Strømmåler montert i utvendig skap. El-Hader montert på garasje plass (blir montert i februar 2025).

Det foreligger samsvarserklæring fra år 2024 - beskrivelse av arbeider; Installert plejd, montert LED stripe u/kjøkken skap. Byttet alle stikkontakter til rehab stikk Elko. Hengt opp lampe på soverom.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Eier har gjennomført arbeider på det elektriske anlegget i sin tid som eier av boligen. Det foreligger dokumentasjon for de arbeidene som er utført i denne eiers periode.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier har gjennomført arbeider på det elektriske anlegget i sin tid som eier av boligen. Det foreligger dokumentasjon for de arbeidene som er utført i denne eiers periode.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Eier har gjennomført arbeider på det elektriske anlegget i sin tid som eier av boligen. Det foreligger dokumentasjon for de arbeidene som er utført i denne eiers periode.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Oppdragsnr.: 11139-25408

Befaringsdato: 23.01.2025

Side: 13 av 21

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Nei Nåværende eier opplyser at det ikke er et problem med at sikringene løser ut i deres tid som eiere av boligen.

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Nåværende eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg i deres tid som eiere av boligen.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jämför eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen hadde røykvarslere og brannslukning i henhold til forskriftskrav ved befaring. Boligen har sprinkelanlegg og sentral brannalarm.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat fra år 2020.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slokkeutstyr er ikke funksjonstestet.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert. Det er ikke gjennomført kontroll på at alarmstyrken er minst 60 db (desibel) i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket. Røykvarslere anbefales å bytte ved alder på mellom 8 til 10 år, det er ved befaring ikke gjennomført kontroll av alder på røykvarsler, nærmere undersøkelser må påregnes og oppgradering hvis dette er nødvendig.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

Oppdragsnr.: 11139-25408

Befaringsdato: 23.01.2025

Side: 14 av 21

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

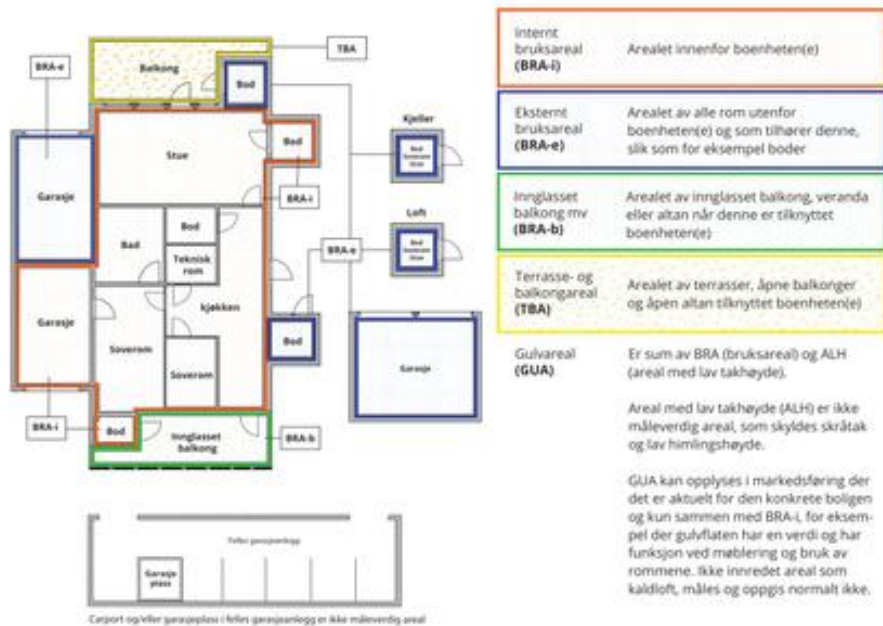
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 11139-25408

Befaringsdato: 23.01.2025

Side: 15 av 21

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	71			71	16
Parkeringsgarasje		4		4	
SUM	71	4			16
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang, Stue, Kjøkken m/ åpen løsning til stue, Soverom 1, Bad/ vaskerom, Bod, Soverom 2		
Parkeringsgarasje		Bod (plassert i felles garasjekjeller, nabobygg)	

Kommentar

Alle arealer er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet. Takhøyde 2,41 meter målt i stue, takhøyde varierer noe. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdig etter NS 3940. Hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og påstemplede tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken.

Åpent areal (balkonger, terrasser, veranda og rom under balkonger) oppmålt til 7,7 og 7,8 kvm TBA (åpent areal) totalt 15,5 kvm - avrundet til 16 kvm, konstruksjonene er omtalt under balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Bod i garasjeanlegg i forkant av p-plass på 3,7 kvm (merket 22) - avrundet til 4 kvm BRA-e (eksternt bruksareal), ikke nærmere omtalt i taksten. Areal i bod/ boden er det gulvareal som er oppmålt, omsluttete vegger er ikke inkludert i arealberegningen. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/ sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Leiligheten er en del av et sameie, det er ikke innhentet byggetegninger på leiligheten. Leiligheten innvendig antas å ikke være ombygd etter byggeåret. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert, nærmere kontroll må påregnes.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Oppdragsnr.: 11139-25408

Befaringsdato: 23.01.2025

Side: 16 av 21

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	5

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Oppmåling av P-rom og S-rom er ikke i henhold til ny arealstandard NS 3940:2023 som benyttes for oppmåling av areal, areal oppgitt i rapporten med P-rom og S-rom kan avvike fra boligens faktiske areal. Om eier ønsker et nøyaktig oppmålt areal med P-rom og S-rom må det innhentes oppmåling med 3D-laserskanning e.l. (Eier er selv ansvarlig for å innhente denne oppmålingen.)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede		Rolle				
23.1.2025	Petter Homstvedt		Takstingeniør				
	Thomas Bugaard Ørnes		Kunde				

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	2	63	0	24	48.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eplehagan 23

Hjemmelshaver

Ørnes Thomas Bugaard

Kommentar

Regnskapstall, fullstendig regnskap innhentes hos forretningsfører eller megler, det anbefales å sette seg inn i regnskap for sameie.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET EKEBERG HAGE	71 / 2605	OBOS Eiendomsforvaltning AS, org. nr. 934 261 585, e-post oef@obos.no	925422819

Felles formue

Kr. 32 299 31.12.2023

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Ekeberg Hage, ett barnevennlig område med gangavstand til skole og barnehage, samt turområde og butikker beliggende i Holmestrand kommune. Gangavstand til fjellheisen som tar deg ned til jernbanestasjonen og sentrum. Kort vei til marka og friområder med turterreng sommer som vinter.
Adkomstvei
Offentlig og privat vei på sameiets eiendom.
Tilknytning vann
Offentlig tilknyttet vann med privat stikkledning frem til offentlig nett.
Tilknytning avløp
Offentlig tilknyttet avløp med privat stikkledning frem til offentlig nett.
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten
Eiet tomt, (andel av felles tomt for sameiet), opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker. 1 parkeringsplass i garasjeanlegg medfølger. Eiere av seksjoner i sameiet har også eierandeler i Sameiet Ekeberg Parkering. I de fleste tilfeller er p-plass realkoblet til seksjon, i noen tilfeller er eierandelene tinglyst på person. Viktig at megler påser at denne eierandelen overskjøtes ved salg.
Tinglyste/andre forhold
Ta kontakt med sameiet (sameiets forretningsfører/ styreleder)/ megler for nærmere informasjon rundt tinglyste eller andre forhold med eiendommen.
Bebyggelsen
Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. Leiligheten har beliggenhet i 1. etasje. Det følger en parkeringsplass i garasjeanlegg og en bod i garasjeanlegg (merket 22).
Andre forhold
Det forutsettes at kjøper setter seg inn i regnskap, vedtekter og husregler. På ordinært årsmøte 2024 ble det vedtatt å starte arbeidet med sammenslåing av 3475 Ekeberg Hage 2.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År			
3 200 000	2024			
Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7366809			
Kommentar				
Bygningsforsikring er felles for sameiet/ borettslaget. Taksten forutsetter at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2025	Det forutsettes at kjøper innhenter og gjør seg kjent med egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.01.2025	Opplysninger om hjemmelshaver(e), adresse, tomteforhold, byggeår, gårdsnummer og bruksnummer og eventuelle seksjonsnummer er hentet fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	24.01.2025	Opplysninger om hjemmelshaver(e)/ eier (e), adresse, byggeår, seksjonsnummer/ andelsnummer, andel fellesgjeld og formue og fellesutgifter pr. måned.	Gjennomgått		Nei
Eier	23.01.2025	Eier/ hjemmelshaver tilstede under befaring. Påviste og gav opplysninger.	Ingen		Nei
Tegninger	15.04.2019	Informasjon innhentet fra kommunen, det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeåret.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.10.2023	Det foreligger ferdigattest i følge innhentet dokumentasjon fra kommunen fra byggeåret.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2025	
2	13.05.2025	Oppdatert rapport uten verdi

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11139-25408

Befaringsdato: 23.01.2025

Side: 19 av 21

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:**ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 11139-25408

Befaringsdato: 23.01.2025

Side: 20 av 21

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RB1602>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 11139-25408

Befaringsdato: 23.01.2025

Side: 21 av 21



Egenerklæring

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND

14 May 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eplehagan 23	Eplehagan 23	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte 17.01.2024, overtok 19.04.2024.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden overtakelse 19.04.2024.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39, 7366809

Informasjon om selger

Selger

Ørnes, Thomas Bugaard

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var en kosmetisk sprekk i en veggflis i dusjsonen som ble utbedret av utbygger i 2025.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid



Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet dimmere til Plejd, samt byttet stikk.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

ABC Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble oppdaget skjeggkre i høst. Det ble utført sanering i oktober 2024 i regi av sameiet. Ikke sett noe siden.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Er en ubebygd tomt i Ekebergveien/Hvittingfossveien.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94486285

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ørnes, Thomas Bugaard	2025-05-14

Identification

 Ørnes, Thomas Bugaard

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Ørnes, Thomas Bugaard	14/05-2025 16:26:08	BANKID



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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Bud og budgiving

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgiving», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Eplehagan 23, 3084 HOLMESTRAND. Gnr. 2, bnr. 63, i Holmestrand kommune, oppdragsnr.: 106250012
Megler: Stein Erik Lie, mobil: undefined, e-post: lie@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Stein Erik Lie

Eiendomsmegler MNEF
91 87 32 87
lie@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, drammen.lie@proaktiv.no