

# PROAKTIV



EPLEHAGAN 53





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
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

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@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

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Eplehagan 53, 3084  
HOLMESTRAND

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 2, bnr. 63, snr. 20 i  
Sameiet Ekeberg Hage

**Prisantydning:** 4.990.000,-

**Omkostninger:** 138.740,-

**Totalpris:** 5.128.740,-

**Kommunale avgifter:** 16.163,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2020

**Rom/soverom:** 5/3

**BRA:** 135 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 131 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Boligen disponerer en  
parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

**Tomt:** 8349.8 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.973,-

**Energimerke:** Energiklasse: Rød B.

# INNHold

|                   |              |                |                  |
|-------------------|--------------|----------------|------------------|
| 2                 | 4            | 5              | 6                |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler | Kontorets side | Nærområdet       |
| 10                | 17           | 18             | 22               |
| Fasade/ute        | Gang         | Stue/kjøkken   | Baderom          |
| 24                | 27           | 30             | 32               |
| Soverom           | Stue         | Plantegninger  | Boligen i bilder |
| 36                | 44           | 71             |                  |
| Kjerneinformasjon | Vedlegg      | 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 EPLEHAGAN 53

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.

Boligen i Eplehagan 53 ligger i et hyggelig og etablert småhusområde i Ekeberg Hage, omgitt av grønne arealer og en lekeplass like i nærheten.

Her får du en rolig base for hverdagen, samtidig som det er kort vei til sentrum, fjorden, båtplasser, Fjellheisen og togstasjonen. Marka byr på fine turmuligheter året rundt, mens skoler og flere barnehager ligger i trygg gangavstand.

En svært familievennlig beliggenhet med det meste innen rekkevidde.

Dette er en flott endeleilighet over to etasjer med gode kvaliteter. Her får man en usjenert uteplass med fjordgløtt, fast garasjeplass og godt med oppbevaringsplass. I tillegg er det frodige fellesområder.

2. etasje består av entré/gang, to soverom, bad, bod, stue og kjøkken. Ytterligere ett soverom i loftetasjen sammen med bad, stue og to boder.

*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.liier@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:** Holmestrand | 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

Boligen i Eplehagan 53 ligger i Ekeberg Hage, et rolig og meget barnevennlig område i Holmestrand. Her har man gangavstand til skole og barnehage, samt turområde og gode servicetilbud i sentrumskjernen. 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. Bor du i Holmestrand har man også et flust av turområder i nærheten.

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 om sommeren med store gressplener, molo med badebrygge, volleyballbane, lekeapparater og kiosk. Flott for barn i alle aldre. I



### OFFENTLIG TRANSPORT

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| 🚶 Ekeberg<br>Linje 42, 45, 46, 47         | 4 min<br>0.3 km  |
| 🚶 Holmestrand stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 14 min<br>1.2 km |
| ✈ Sandefjord lufthavn Torp                | 31 min           |
| ✈ Oslo Gardermoen                         | 1 t 30 min       |

### DAGLIGVARE

|                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Kiwi Kleivbrottet<br>PostNord                    | 9 min<br>0.8 km  |
| Rema 1000 Holmestrand<br>Post i butikk, PostNord | 13 min<br>1.1 km |

### VARER/TJENESTER

|                        |        |
|------------------------|--------|
| 🏠 Holmestrand Toppen   | 17 min |
| 🏠 Apotek 1 Holmestrand | 17 min |

### SPORT

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| ⚽ Ekeberg skole<br>Aktivitetshall, ballspill         | 5 min<br>0.4 km |
| ⚽ Hvitstein Stadion<br>Ballspill, fotball, friidrett | 5 min<br>0.5 km |
| 🏊 Sporty24 Holmestrand                               | 8 min           |
| 🏊 MOVA Holmestrand                                   | 9 min           |

### LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| 🚗 Rema 1000 Holmestrand | 13 min |
|-------------------------|--------|



Hagemann holder også kajakkklubben og dykkerklubben til.

En kort kjøretur fra boligen finner man også en golfbane, ridesenter, svømmehall, fotball, håndball og en rekke turmuligheter i Botnemarka. Det er også et meget aktivt miljø om vinteren med bla. hoppbakke, slalåmbakke og lysløype med topp preparerte langrennsløyper så fort det kommer snø.



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

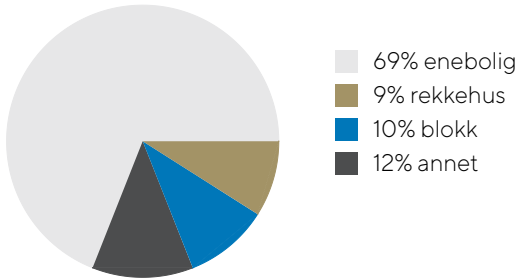


Det er også enkelt for pendlere å komme seg til både Tønsberg, Drammen og Oslo. Det er 8 minutter å kjøre (Eller 10 minutter å gå til fjellheisen) til Jernbanestasjonen som har hyppige avganger mot Oslo og Tønsberg. Fra Holmestrand tar det i dag 50 minutter med tog til Oslo, 20 min. til Drammen og Tønsberg. 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)  
Botnestua friluftsbarnhage 1-5 år.  
Gullhaug barnehage 1-5 år.  
Gaupås barnehage 1-5 år.  
Holmestrand internasjonale Montessoribarnhage

BOLIGMASSE



**Bebyggelse**  
Området består primært av småhusbebyggelse.

**Adkomst**  
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Ekeberg skole (1-7 kl.)<br>417 elever, 24 klasser                   | 5 min<br>0.4 km  |
| Holmestrand Internasjonale Montessorisk...<br>108 elever, 9 klasser | 13 min<br>1.2 km |
| Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.)<br>428 elever, 32 klasser           | 11 min<br>0.9 km |
| Holmestrand videregående skole<br>350 elever                        | 12 min<br>1 km   |

BARNEHAGER

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Knutseskogen barnehage (1-5 år)<br>72 barn            | 7 min<br>0.7 km  |
| Bmb barnehage (0-5 år)<br>26 barn                     | 11 min<br>0.9 km |
| Holmestrand Internasjonale Montessoriba...<br>74 barn | 13 min<br>1.2 km |



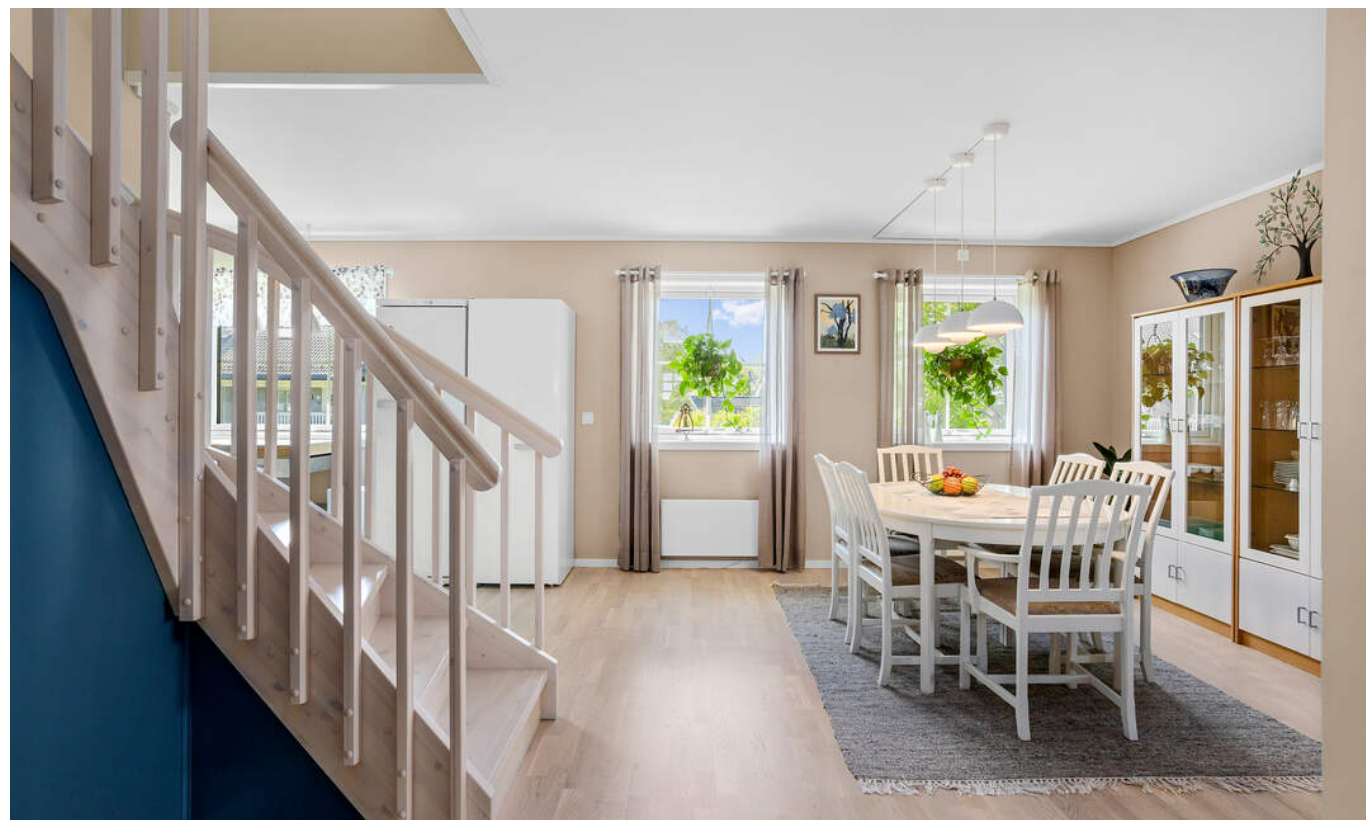






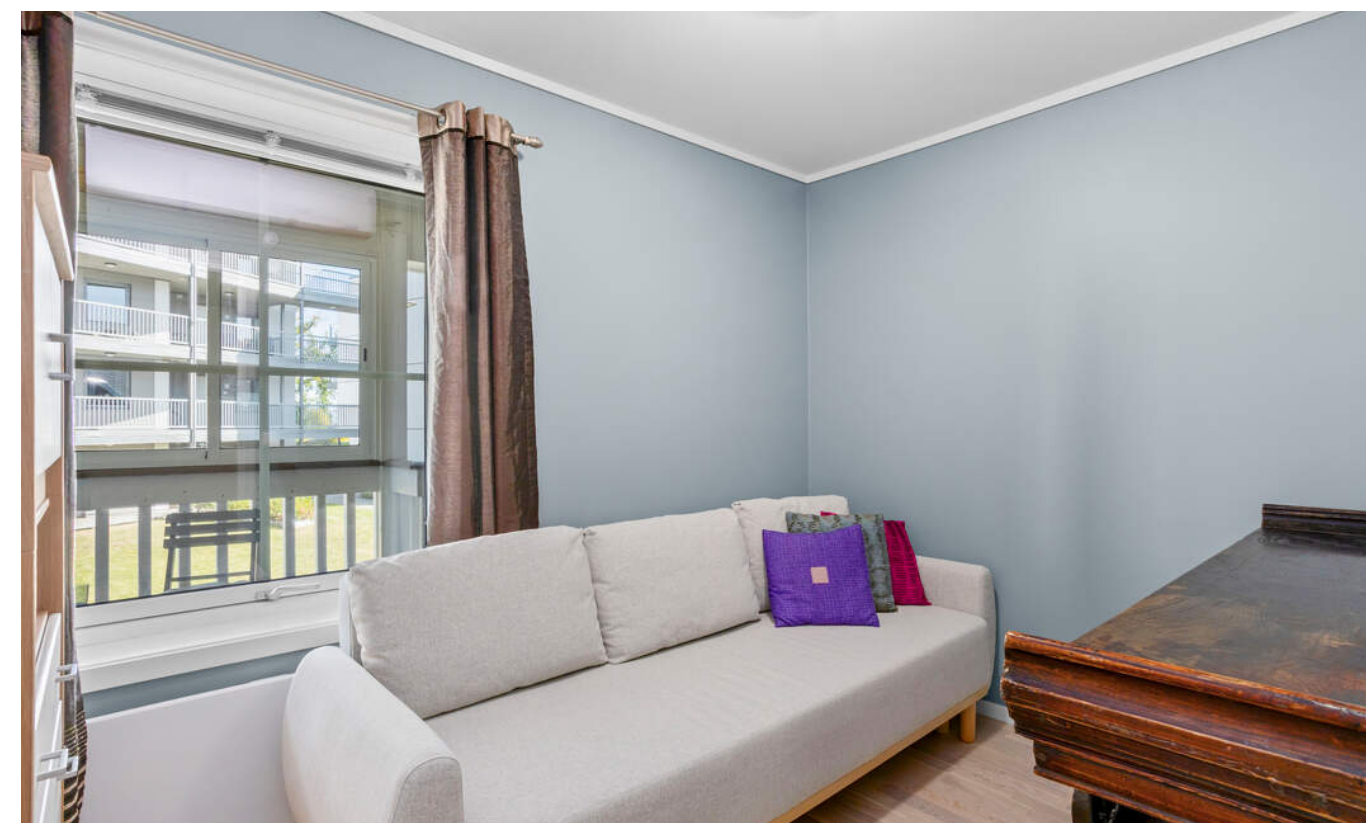
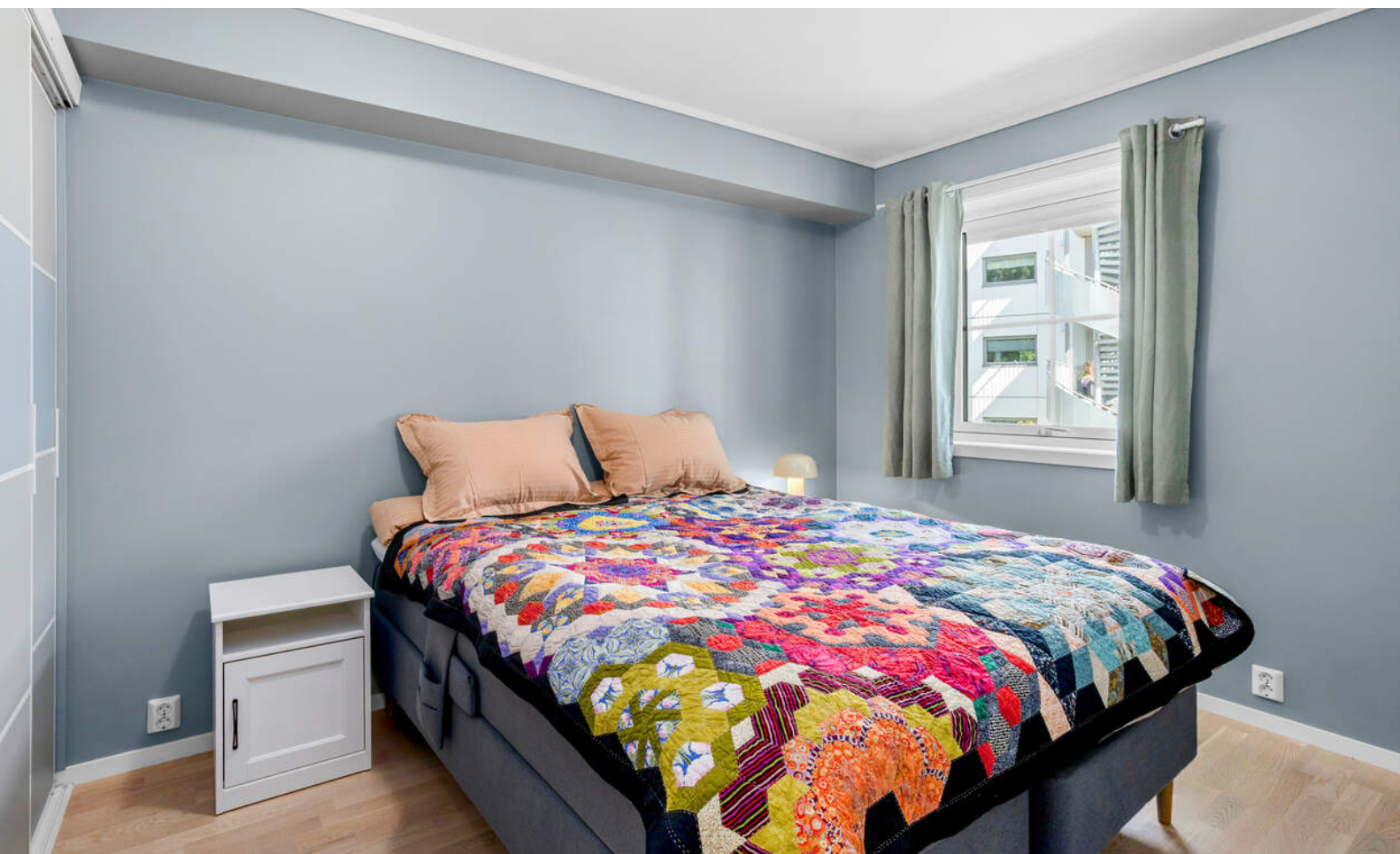
Velkommen inn!

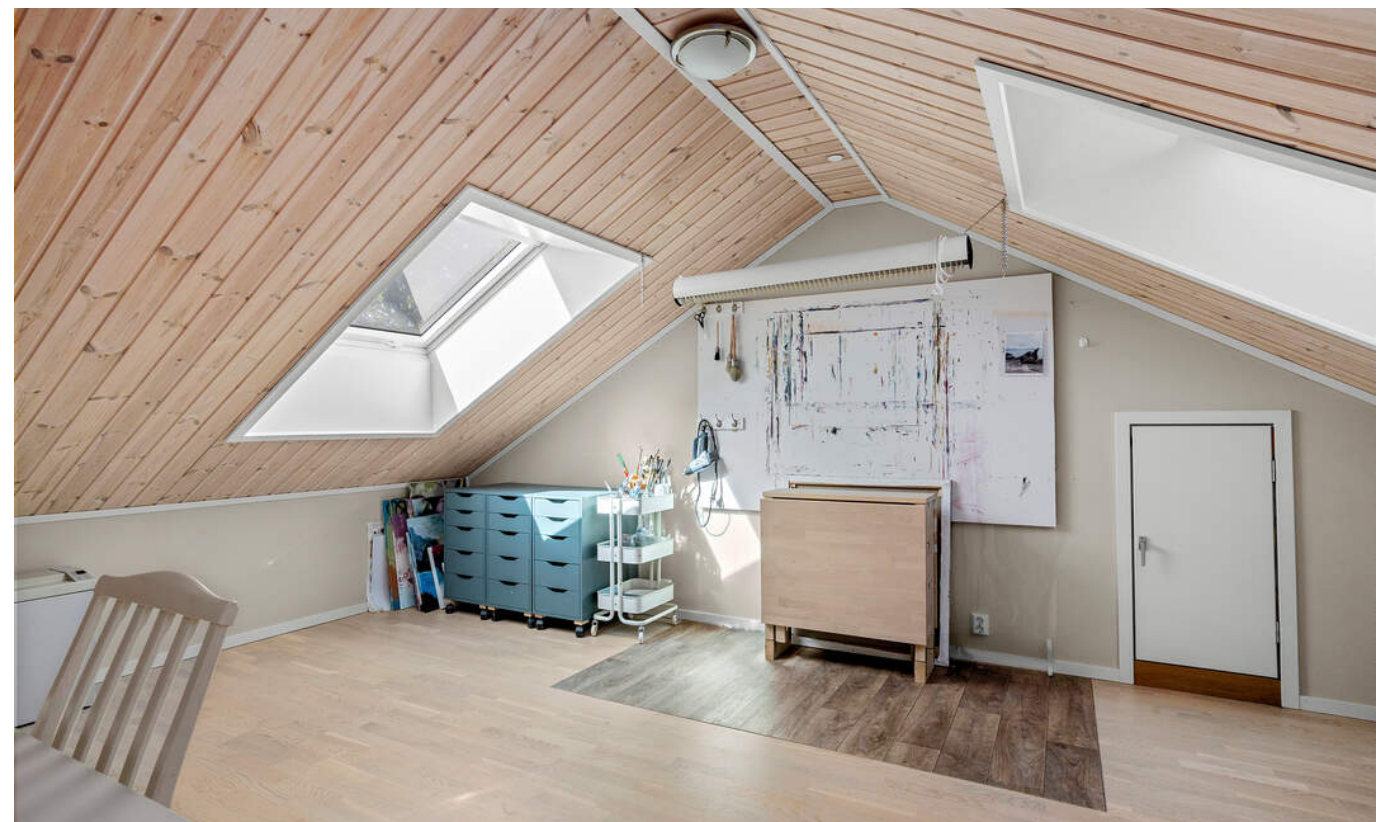














# PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

## Tomtestørrelse

8 349 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Fine fellesarealer i sameiet som passer ypperlig for familier med barn. Her er det stort grøntområde, beplantning, sittebenker og lekeapparater. Asfalterte internveier. Leiligheten har flott, innglasset velkomstterrasse samt en usjenert uteplass på hele 14 kvm utenfor stuen.

## TAKST OG TILSTAND

## Byggemåte

Utvendig generelt:

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Vinduer med isolerglass, fra byggeåret. Ytterdør med glassfelt. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Innvendig generelt:

Etasjeskiller i trebjelkelag. Trapp i trekonstruksjon. Ringeklokke. Sprinkleranlegg. Innvendige gulvoverflater med fliser, parkett og belegg. Vegger med fliser, sparklet/pussede og malte overflater. Himling med malte overflater og panel. Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i stue i 2. etasje. Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i stue i på loftet (skråhimling). Boligen har montert balansert

ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken, bod og to bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 2020. Sentralstøvsuger. Sikringer av jordfeilautomater.

## Bygningssakskyndig

Martin Sjønnesen (befaringsdato: Onsdag, 26. august 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
Ikke opplyst, skadedyr sett i området og det er satt ut feller.

- Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
Flere leiligheter har oppdaget råte i rekkverk på veranda. Utvendig vedlikehold er sameiets ansvar og styret arbeider med saken.

## Innhold

Boligen går over to etasjer og består av følgende;  
2. etasje: Entré, gang, to soverom, bad, bod, stue og kjøkken/stue.  
Loft: Stue, soverom, to boder og bad.

I tillegg er det veranda og garasjeplass.

## Areal

Leilighet  
Bruksareal:  
2. etasje  
BRA-i: 93 kvm  
Total BRA: 93 kvm

3. etasje  
BRA-i: 38 kvm  
Total BRA: 38 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
2. etasje: 14 kvm

Garasje  
Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 4 kvm  
Total BRA: 4 kvm

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.

## Ikke målbare arealer

Ca. 15 kvm i 2. etasje er ikke målbart areal. Totalt gulvareal er ca. 53 kvm.

## Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Hovedplanet:  
Hyggelig adkomst via en overbygd og lun uteplass med innglassede vegger. Velkomstterrassen har stikk, utebelysning og plass til et lite cafébord. Inn ytterdøren ligger en hyggelig entré med lyse overflater, varme i gulvet og avsatt plass til garderobeskap. Det er også plass til kommode og knaggrekker. Ytterdøren har glassfelt og praktisk el-lås. Ytterligere lagringsplass i gangen.

Leiligheten har to flotte stuer i tilknytning til hverandre og kjøkkenet i egen sone. Overflatene er malt i tidsriktige og lyse farger noe som samspiller godt med de store vinduene. God plass til sofagruppe, lenestoler, mediemøblement og spisebord. Utgang til verandaen.

Pent kjøkken i egen sone med hvite, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Kjøkkenet har nedfelt kum, belysning under overskapene og godt med skap- og skuffekapasitet. Utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Flislagt baderom med varme i gulvet og downlightsbelysning i taket. Badet har stilig servantinnredning med skuffeseksjon og innmurt speil over. Videre er det vegghengt toalett og

dusjnise med glassdør. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I denne etasjen ligger to gode soverom, begge med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverom med integrert skyvedørsgarderobe.

Loft:  
I øverste etasje ligger en romslig og praktisk stue, noe som gir ekstra spillerom for familien. Her er det plass til en ekstra tv-stue, hjemmekontor eller leker. Alt etter familiens behov. I denne etasjen ligger ytterligere ett soverom som passer perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor.

Pent bad i loftetasjen med flislagte overflater, varme i gulvet og trepanel i taket. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med skuffeseksjon, speilskap med integrert belysning og dusjkabinett.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.  
TG1: Mindre avvik.  
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.  
TG3: Store eller alvorlige avvik.  
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:  
- Balkong: Det er påvist råteskader i konstruksjonen.

Boligen har fått følgende TG-IU:  
- Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.



Varmekabler i to bad og entré.

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

**Energimerke**

Rød B

**Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Hvitevarer**

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

**Info strømforbruk**

Ca. 800,- pr. mnd.



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse  
8 349 m²

Beskrivelse av tomt  
Fine fellesarealer i sameiet som passer ypperlig for familier med barn. Her er det stort grøntområde, beplantning, sittebenker og lekeapparater. Asfalterte internveier. Leiligheten har flott, innglasset velkomstterrasse samt en usjenert uteplass på hele 14 kvm utenfor stuen.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører  
OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet  
Sameiet består av 54 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2, bnr. 63 i 3903 Holmestrand kommune.

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde, Ekeberg Gartneri. Ekeberg Gartneri består foruten Sameiet Ekeberg Hage 1 av Sameiet Ekeberg Park 1. Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene utgjør en egen eiendom ("Felleseiendommen").

Sameiets økonomi:  
Årsresultatet i 2025 viste et overskudd på kr. 370 666,-  
Sum egenkapital pr. 31.12.25 var kr. 1 120 354,-

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet 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. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Felleskostnader pr. mnd  
3.973,-

Felleskostnader inkluderer  
felles byggforsikring, kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger Sameiet å vedlikeholde, lys/oppvarming/ventilasjon av boder, parkeringsplasser og fellesarealer, kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer, energileveranser, drift og vedlikehold av garasjeport.

Felleskostnadene ble sist justert med 15% 01.02.2026.

Felleskostader for garasje kommer i tillegg.

Felleskostnader kan justeres av sameiet i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader.

Lånebetingelser fellesgjeld  
Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue  
28.626,- per onsdag, 31. desember 2025

Styregodkjennelse  
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold  
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen i henhold til vedtektene.

Forsikring  
Forsikringsselskap Tryg Forsikring  
Polisenummer7366809

Sikringsordning  
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi primær  
1.274.288,- for 2024

Formuesverdi sekundær  
5.097.150,- for 2024

Info kommunale avgifter  
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og renovasjonsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Vannmåler er installert.

Kommunale avgifter  
16.163,- for 2025

Eiendomsskatt  
7.703,- for 2025

Kjerneinformasjon

Info eiendomsssskatt  
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold  
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi  
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter  
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, felleskostnader, eiendomsskatt og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse  
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 som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 02.10.2023.

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

3903/2/63/20:  
07.08.1951 - Dokumentnr: 902157 - Elektriske kraftlinjer  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Overført fra: Knr:3903 Gnr:2 Bnr:63<br>Gjelder denne registerenheten med flere                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 11.11.1955 - Dokumentnr: 3152 - Jordskifte<br>Overført fra: Knr:3903 Gnr:2 Bnr:63<br>Gjelder denne registerenheten med flere                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 13.07.1956 - Dokumentnr: 1889 - Bestemmelse om bebyggelse<br>Overført fra: Knr:3903 Gnr:2 Bnr:63<br>Gjelder denne registerenheten med flere                                                                                                                                                                                                     |  |
| 24.11.1965 - Dokumentnr: 2680 - Erklæring/avtale<br>Rettighetshaver: Televerket<br>Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.<br>Overført fra: Knr:3903 Gnr:2 Bnr:63<br>Gjelder denne registerenheten med flere                                                                                                               |  |
| 17.06.1994 - Dokumentnr: 2698 - Bestemmelse om veg<br>Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:2 Bnr:32<br>Bestemmelse om vann/kloakkledning<br>Med flere bestemmelser<br>Overført fra: Knr:3903 Gnr:2 Bnr:63<br>Gjelder denne registerenheten med flere                                                                                                   |  |
| 30.06.1994 - Dokumentnr: 2954 - Bestemmelse om veg<br>Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:2 Bnr:31<br>Overført fra: Knr:3903 Gnr:2 Bnr:63<br>Gjelder denne registerenheten med flere                                                                                                                                                                  |  |
| 11.11.1997 - Dokumentnr: 5223 - Erklæring/avtale<br>Rettighetshaver: NORD-JARLSBERG ENERGI AS<br>Bestemmelse om trafostasjon/kiosk<br>Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter<br>Bestemmelse om adkomstrett<br>Med flere bestemmelser<br>Overført fra: Knr:3903 Gnr:2 Bnr:63<br>Gjelder denne registerenheten med flere                   |  |
| 16.03.2020 - Dokumentnr: 2233911 - Erklæring/avtale<br>Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:2 Bnr:65<br>Rett til felles renovasjonsanlegg<br>Overført fra: Knr:3903 Gnr:2 Bnr:63<br>Gjelder denne registerenheten med flere                                                                                                                            |  |
| 16.03.2020 - Dokumentnr: 2233944 - Bestemmelse om nettstasjon<br>Rettighetshaver: Lede AS<br>Org.nr: 979 422 679<br>Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler<br>Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler<br>Overført fra: Knr:3903 Gnr:2 Bnr:63 Snr:37<br>Gjelder denne registerenheten med flere |  |
| 16.03.2020 - Dokumentnr: 2233944 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Rettighetshaver: Lede AS<br>Org.nr: 979 422 679<br>Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler<br>Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler<br>Overført fra: Knr:3903 Gnr:2 Bnr:63<br>Gjelder denne registerenheten med flere                                                                                                     |  |
| 17.06.2020 - Dokumentnr: 2607352 - Bestemmelse om nettstasjon<br>Rettighetshaver: Lede AS<br>Org.nr: 979 422 679<br>Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler<br>Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler<br>Overført fra: Knr:3903 Gnr:2 Bnr:63 Snr:37<br>Gjelder denne registerenheten med flere                             |  |
| 31.07.2020 - Dokumentnr: 2814483 - Erklæring/avtale<br>Rettighetshaver: Holmestrand Kommune<br>Org.nr: 917 151 229<br>Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger<br>Bestemmelse om adkomst<br>Bestemmelse om bebyggelse<br>Overført fra: Knr:3903 Gnr:2 Bnr:63 Snr:37<br>Gjelder denne registerenheten med flere                                                     |  |
| 20.11.2020 - Dokumentnr: 3368944 - Bestemmelse om vann/kloakk<br>Rettighetshaver: Holmestrand Kommune<br>Org.nr: 917 151 229<br>Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler<br>Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler<br>Gjelder denne registerenheten med flere                                                               |  |
| 12.02.2021 - Dokumentnr: 179906 - Bestemmelse om kloakkledning<br>Rettighetshaver: Holmestrand Kommune<br>Org.nr: 917 151 229<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra: Holmestrand Kommune<br>Org.nr: 917 151 229<br>Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler<br>Overført fra: Knr:3903 Gnr:2 Bnr:63 Snr:37<br>Gjelder denne registerenheten med flere |  |
| 27.08.2026 - Dokumentnr: 979232 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver<br>Rettighetshaver: Drammen Og Lier Eiendomsmegling AS<br>Org.nr: 931 803 328<br>Elektronisk innsendt                                                                                                                                                          |  |
| 02.06.2020 - Dokumentnr: 2527583 - Seksjonering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Opprettet seksjoner:<br>Snr: 20<br>Formål: Bolig<br>Tilleggsdel: Bygning<br>Sameiebrøk: 130/2605                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 01.01.2024 - Dokumentnr: 321933 - Omnummerering ved kommuneendring<br>Tidligere: Knr:3802 Gnr:2 Bnr:63 Snr:20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 27.12.2024 - Dokumentnr: 2409235 - Sammenslåing av eierseksjonssameier<br>Endret fra:<br>Knr:3802 Gnr:2 Bnr:63 Snr:20<br>Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:<br>Knr:3903 Gnr:2 Bnr:63 Snr:20<br>Formål: Bolig<br>Tilleggsdel: Bygning<br>Sameiebrøk: 130/5088                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <b>Regulerings- og arealplaner</b><br>Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse ved reguleringsplan Ekeberg gartneri datert 2018. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanens arealdel datert 2023. Boligen ligger ifølge kommunens reguleringsplan i område for ras- og skred. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.                                                                                                                                           |  |
| <b>Vei/Vann/Avløp</b><br>Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <b>Radonmåling</b><br>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. |  |
| <b>Adgang til utleie</b><br>Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dogn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dogn sammenhengende. Grensen på 90 dogn kan fravikes i                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 dogn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt 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.                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <b>PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <b>Omk. kjøper beskrivelse</b><br>4 990 000,00 (Prisantydning)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 4 990 000,00 (Kontraktsum totalt)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Omkostninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))<br>124 750,00 (Dokumentavgift)<br>545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)<br>545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 125 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))<br>138 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))<br>5 128 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.<br><b>Betalingsbetingelser</b><br>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.

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.

#### Lovanvendelse

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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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.

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må 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.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

#### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### Innbo og løsøre

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 hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

#### Eier

Anne Huru Pedersen

#### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 40 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Visning (3500,- pr stk.) Første visning gratis kr 0,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 4 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 859,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 375,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 7 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på fullt vederlag, foruten provisjon og oppgjørshonorar. I tillegg må påløpte utlegg og andre kostnader også betales. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Kjerneinformasjon

Personopplysningsloven

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>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 2. oktober 2023

Grunnboksdato

Søndag, 30. august 2026

Boplikt

Ingen boplikt

Dato salgsoppgave  
31.8.2026



VEDLEGG

Vedlegg

Tilstandsrapport

Eplehagan 53, 3084 HOLMESTRAND

HOLMESTRAND kommune

gnr. 2, bnr. 63, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 26.08.2026

Rapportdato: 26.08.2026

Oppdragsnr.: 22424-1840

Referansenummer: DE2043

Foretak: BOLIGKONSULT AS



Norske Boligrapporter



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

PROAKTIV.NO

45

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg. Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.



Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bolig-konsult.no  
948 21 574



Eplehagan 53, 3084 HOLMESTRAND  
Gnr 2 - Bnr 63  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Eplehagan 53, 3084 HOLMESTRAND  
Gnr 2 - Bnr 63  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## 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.



#### 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.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22424-1840

Befaringsdato: 26.08.2026

Side: 4 av 16

Eplehagan 53, 3084 HOLMESTRAND  
Gnr 2 - Bnr 63  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Beskrivelse av eiendommen

### OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, teknet med takstein.

#### Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass på i felles garasjeanlegg.
- Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapp i trekonstruksjon.
- Ringe klokke.
- Sprinkleranlegg.

#### Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett og beleg.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Malte overflater og panel.
- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i stue i 2. Etasje.
- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i stue i på loftet (skråhimling).

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i to bad og entré.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22424-1840

Befaringsdato: 26.08.2026

Side: 5 av 16

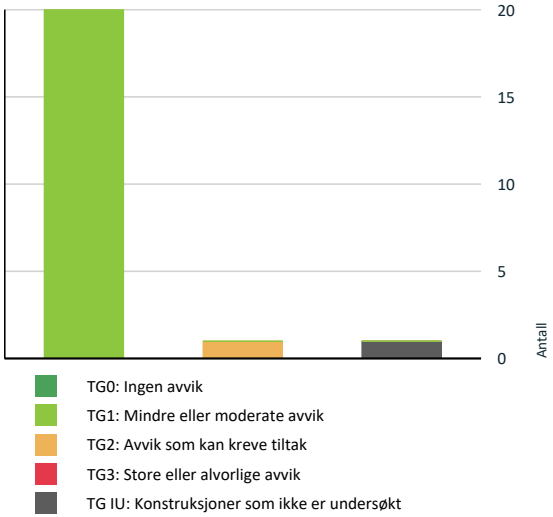
Eplehagan 53, 3084 HOLMESTRAND  
Gnr 2 - Bnr 63  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

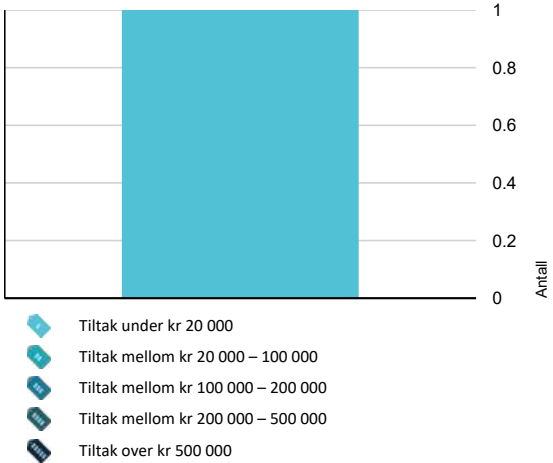


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 22424-1840

Befaringsdato: 26.08.2026

Side: 6 av 16

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

- TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- !

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)
- TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- !

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Eplehagan 53, 3084 HOLMESTRAND  
Gnr 2 - Bnr 63  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

| Byggeår | Kommentar                                 |
|---------|-------------------------------------------|
| 2020    | Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer |

#### UTVENDIG

##### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

###### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

##### TG 1 Ytterdører

###### Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

##### TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

###### Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 14 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

###### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i konstruksjonen. Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og fører til at materialet mister styrke. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skaden utvikle seg og påvirke konstruksjonens stabilitet og levetid. Utskifting av skadet treverk må påregnes innen nær fremtid.

Eier opplyser imidlertid at utvendig vedlikehold er sameiet sitt ansvarsområdet, og interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedtektene.

###### Konsekvens/tiltak

Mindre lokal utbedring av råteskade bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

#### INNVEDIG

##### TG 1 Innvendige trapper

###### Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

#### VÅTROM

Oppdragsnr.: 22424-1840

Befaringsdato: 26.08.2026

Side: 7 av 16

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------|
| Eplehagan 53, 3084 HOLMESTRAND<br>Gnr 2 - Bnr 63<br>3903 HOLMESTRAND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | BOLIGKONSULT AS<br>Hagen Johansens vei 12<br>1406 SKI |               |
| Tilstandsrapport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |               |
| 2. ETASJE > BAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |               |
| Generell                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |               |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.</p> <p>Mer om baderomskabiner kan leses her: <a href="https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/">https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/</a></p>                                                                                  |                                                       |               |
| 2. ETASJE > BAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |               |
| TG 1 Overflater, vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |               |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Fliser på vegger. Hvite plater i himlingen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |               |
| <p>Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.</p>                                                                                                                                                                                   |                                                       |               |
| 2. ETASJE > BAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |               |
| TG 1 Overflater gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |               |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Fliser på gulv.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |               |
| <p>Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.</p> |                                                       |               |
| 2. ETASJE > BAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |               |
| TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |               |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Sluket er i plast.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                       |               |
| <p>Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.</p>                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |               |
| <p>Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.</p>                                                                                                                                                                                |                                                       |               |
| 2. ETASJE > BAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |               |
| TG 1 Sanitærutstyr og innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |               |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over.</p> <p>Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.</p>                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |               |
| <p>Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.</p>                                                                                                                                                                  |                                                       |               |
| 2. ETASJE > BAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |               |
| TG 1 Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |               |
| Oppdragsnr.: 22424-1840                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Befaringsdato: 26.08.2026                             | Side: 8 av 16 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------|
| Eplehagan 53, 3084 HOLMESTRAND<br>Gnr 2 - Bnr 63<br>3903 HOLMESTRAND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | BOLIGKONSULT AS<br>Hagen Johansens vei 12<br>1406 SKI |               |
| Tilstandsrapport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |               |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Avtrekk: Mekanisk avtrekk.</p> <p>Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |               |
| <p>Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.</p>                                                                                                                                                                |                                                       |               |
| 2. ETASJE > BAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |               |
| TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |               |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.</p>                                                                                                                                                         |                                                       |               |
| <p>Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.</p>                                                                                                  |                                                       |               |
| LOFT > BAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |               |
| Generell                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |               |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Badet er ifølge eier fra byggeår.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |               |
| <p>Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                       |               |
| LOFT > BAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |               |
| TG 1 Overflater, vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |               |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Fliser på vegger. Panel i himlingen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                       |               |
| <p>Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.</p>                                                                                                                                                                                   |                                                       |               |
| LOFT > BAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |               |
| TG 1 Overflater gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |               |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Fliser på gulv.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |               |
| <p>Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.</p> |                                                       |               |
| LOFT > BAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |               |
| TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |               |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Sluket er i plast.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                       |               |
| <p>Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.</p>                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |               |
| Oppdragsnr.: 22424-1840                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Befaringsdato: 26.08.2026                             | Side: 9 av 16 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|
| Eplehagan 53, 3084 HOLMESTRAND<br>Gnr 2 - Bnr 63<br>3903 HOLMESTRAND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | BOLIGKONSULT AS<br>Hagen Johansens vei 12<br>1406 SKI |                |
| Tilstandsrapport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                       |                |
| Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |                |
| LOFT > BAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |                |
| TO 1 Sanitærutstyr og innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                       |                |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant med belysning.<br/>Sanitærutstyr: Servant, klosett, veggspyler og dusjkabinett.</p> <p>Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |                |
| LOFT > BAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |                |
| TO 1 Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                       |                |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Avtrekk: Mekanisk avtrekk.<br/>Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.</p> <p>Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                |
| LOFT > BAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |                |
| TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |                |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Fuktmåler er benyttet på og i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |                |
| KJØKKEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                       |                |
| 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |                |
| TO 1 Overflater og innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |                |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.<br/>Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.<br/>Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.</p> <p>Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp. Det bemerkes noen vanndråper fra overløpet til kjøkkenkummen. Enkel justering av overløpet.</p> |                                                       |                |
| 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |                |
| Avtrekk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                       |                |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.<br/>Tilluft: Via ventil.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |                |
| Oppdragsnr.: 22424-1840                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Befaringsdato: 26.08.2026                             | Side: 10 av 16 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                       |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|
| Eplehagan 53, 3084 HOLMESTRAND<br>Gnr 2 - Bnr 63<br>3903 HOLMESTRAND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | BOLIGKONSULT AS<br>Hagen Johansens vei 12<br>1406 SKI |                |
| Tilstandsrapport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                |
| Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |                |
| TEKNISKE INSTALLASJONER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                       |                |
| TO 1 Innvendige vannledninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |                |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).<br/>Hovedstoppekran: Hovedstoppekran er lokalisert og enkelt funksjonstestet.</p> <p>Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.</p> |                                                       |                |
| TO 1 Innvendige avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                       |                |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Synlige avløpsrør er i plast.</p> <p>Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.</p>                                                                         |                                                       |                |
| TO 1 Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken, bod og to bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.</p> <p>Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.</p>                                                                                 |                                                       |                |
| TO 1 Varmtvannsbereder/tank                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                       |                |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 2020.</p> <p>Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.</p>                                                                                                                                                      |                                                       |                |
| TO 1 Andre VVS-installasjoner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |                |
| <p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Sentralstøvsuger.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                       |                |
| Elektrisk anlegg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                |
| Oppdragsnr.: 22424-1840                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Befaringsdato: 26.08.2026                             | Side: 11 av 16 |

Eplehagan 53, 3084 HOLMESTRAND  
Gnr 2 - Bnr 63  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

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

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

### Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Eplehagan 53, 3084 HOLMESTRAND  
Gnr 2 - Bnr 63  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

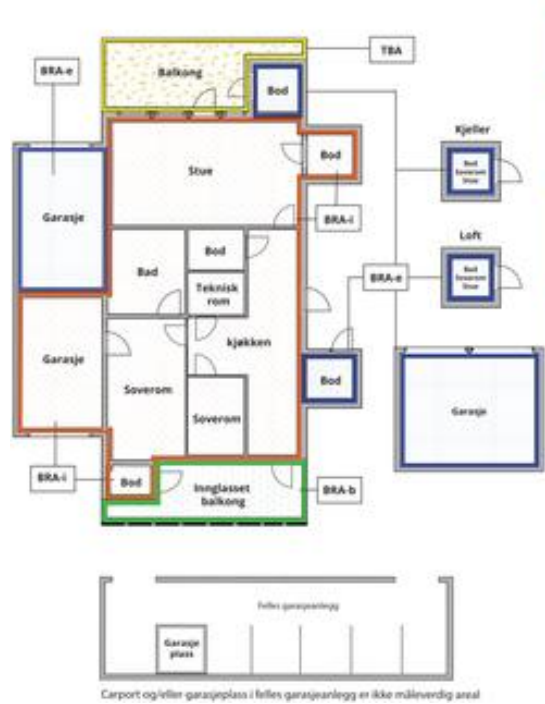
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

| Etasje        | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|---------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|               | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Garasjeanlegg |                            | 4                           |                            | 4   |                                 |                             | 4               |
| 2. Etasje     | 93                         |                             |                            | 93  | 14                              |                             | 93              |
| Loft          | 38                         |                             |                            | 38  |                                 | 15                          | 53              |
| SUM           | 131                        | 4                           |                            |     | 14                              | 15                          | 150             |
| SUM BRA       | 135                        |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i)                                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Garasjeanlegg |                                                                 | Bod                         |                            |
| 2. Etasje     | Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod, stue/kjøkken, stue |                             |                            |
| Loft          | Stue, soverom, bad, bod 1, bod 2                                |                             |                            |

### Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger. Det bemerkes at det er litt gange fra ytterdøren og til garasjeanlegget. Bodene og deler av øvrig oppholdsrom på loftet er helt eller delvis ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

### Lovlighet

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 26.8.2026 | Martin Sjønnesen   | Takstingeniør |
|           | Anne Huru Pedersen | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune                     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                 | Eieforhold    |
|-----------------------------|------|------|------|------|-------|-----------------------|---------------|
| 3903 HOLMESTRAND            | 2    | 63   |      | 20   | 0 m²  | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b>              |      |      |      |      |       |                       |               |
| Eplehagan 53                |      |      |      |      |       |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b>        |      |      |      |      |       |                       |               |
| Pedersen Anne Kristine Huru |      |      |      |      |       |                       |               |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 26.08.2026 |           |
| 2       | 26.08.2026 |           |
| 3       | 26.08.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Eplehagan 53, 3084 HOLMESTRAND  
Gnr 2 - Bnr 63  
3903 HOLMESTRAND

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Forutsetninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

#### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

#### Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

#### Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

#### Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Drammen og Lier  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Eplehagan 53, 3084 HOLMESTRAND

20 Aug 2026

| Informasjon om eiendommen |              |              |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Adresse                   | Postadresse  | Enhetsnummer |
| Eplehagan 53              | Eplehagan 53 |              |

| Opplysninger om selger og salgsobjekt                                                                                                                                                                   |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?                                                                                                                                          |                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> Nei            |
| Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?                                                                                                                                                     |                                         |
| <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                                                                                                                  |                                         |
| Desember 2020                                                                                                                                                                                           |                                         |
| Har du selv bodd i boligen?                                                                                                                                                                             |                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> 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. |                                         |
| 5 år og 8 mnd                                                                                                                                                                                           |                                         |
| Informasjon om eksisterende husforsikring                                                                                                                                                               |                                         |
| Tryg Forsikring A/S Nuf-39                                                                                                                                                                              |                                         |

| Informasjon om selger        |  |
|------------------------------|--|
| Selger                       |  |
| Pedersen, Anne Kristine Huru |  |

| Forbehold                                                                                                                                                          |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.                                                                      |  |
| Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. |  |
| Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.                                                                                                    |  |

Oppdragsnr.: 22424-1840

Befaringsdato: 26.08.2026

Side: 16 av 16

Side 1

Side 2Side 3



☐ 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

Beskriv omfanget

Flere leiligheter har oppdaget råte i rekkverk på veranda. Utvendig vedlikehold er sameiets ansvar og styret arbeider med saken.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ 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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 68089457

Egenerklæringsskjema

Name Date  
Anne Kristine Pedersen 2026-08-20

Identification  
 Anne Kristine Pedersen

# 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.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

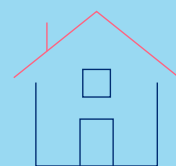
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:            | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:          | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser 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 budforhøyelser 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 budgivningen. 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.

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**  
Eplehagan 53, 3084 HOLMESTRAND. Gnr. 2, bnr. 63, snr. 20 i Sameiet Ekeberg Hage, oppdragsnr.: 1600260206  
Megler: Stein Erik Lie, mobil: 91873287, e-post: lie@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaverkr: \_\_\_\_\_  
+ 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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Notater



proaktiv.no



**Stein Erik Lie**

Eiendomsmegler MNEF  
918 73 287  
lie@proaktiv.no

# PROAKTIV

**Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand**

Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, [drammen.lie@proaktiv.no](mailto:drammen.lie@proaktiv.no)