

PROAKTIV



GARTNERIVEIEN 32





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
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

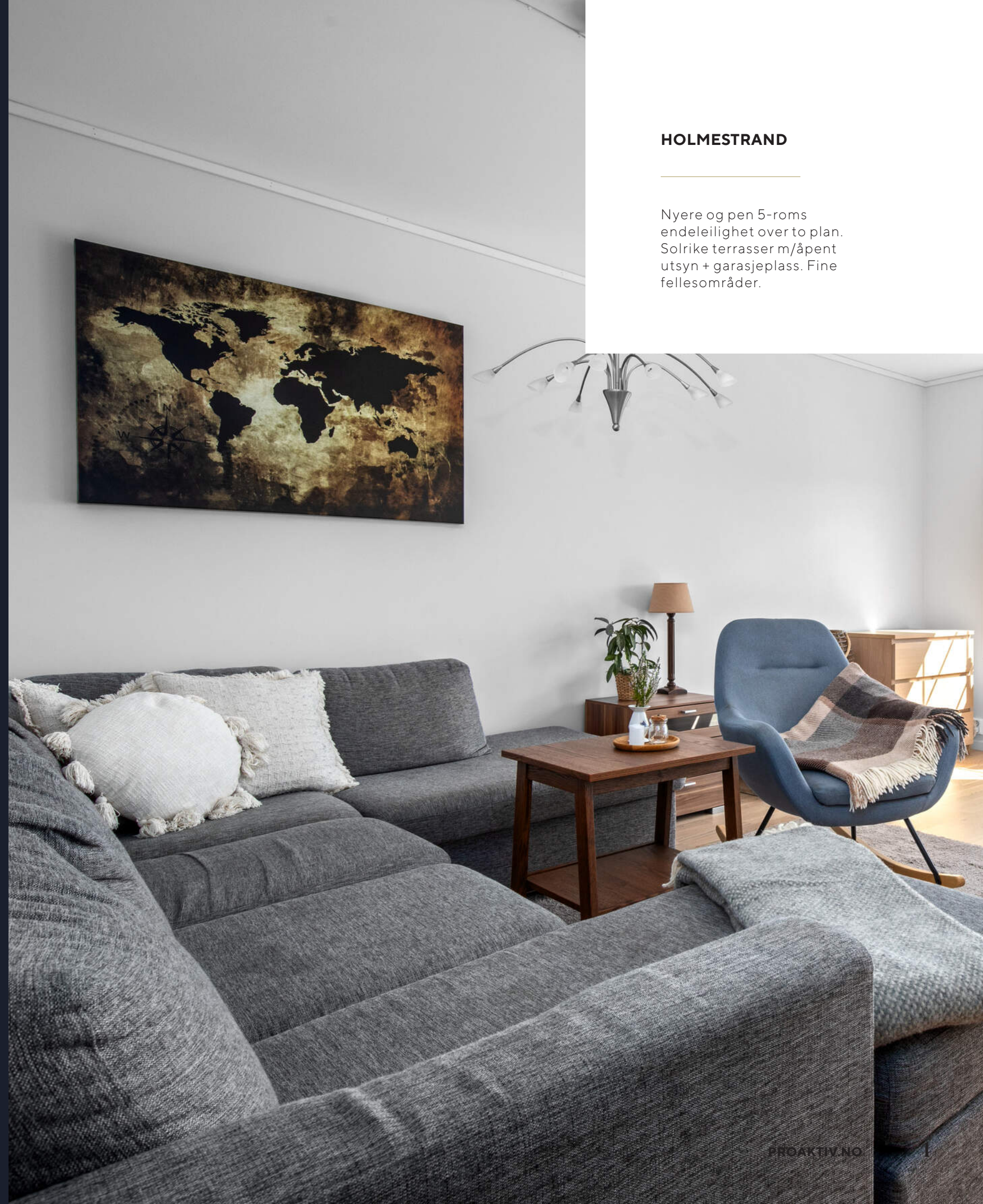
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



HOLMESTRAND

Nyere og pen 5-roms endeleilighet over to plan. Solrike terrasser m/åpent utsyn + garasjeplass. Fine fellesområder.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gartneriveien 32, 3084
HOLMESTRAND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 2, bnr. 63, snr. 46 i
Sameiet Ekeberg Hage 1

Prisantydning: 4.290.000,-

Omkostninger: 120.500,-

Totalpris: 4.410.500,-

Kommunale avgifter: 22.308,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 5/3

BRA: 112 m²

BRA-i: 112 m²

TBA: 12 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det medfølger fast
garasjeplass i felles anlegg.

Tomt: 8350 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.428,-

Felleskostnader inkl.: Felles
byggforsikring, drift og vedlikehold,
grunnpakke tv og internett, garasje,
forretningsførsel,
vaktmestertjenester/snøbrøyting m.m.

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
28	31	34	40
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
66			
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

EKEBERG HAGE

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

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

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

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

Leiligheten i Gartneriveien 32 ligger i et rolig, barnevennlig og sentralt område bestående av koselige tun med flermannsboliger.

Her bor du rett ved sentrum og fasiliteter, fjellheisen, togstasjon og havnen med med båtplasser. Det er også gangavstand til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter.

Leiligheten ligger fint til på enden av rekken, og har sydvendt balkong mot åpent område, inngangsterrasse samt tilgang til store og fine fellesområder i sameiet. Det medfølger fast garasjeplass i felles anlegg.

Innendørs er leiligheten fordelt på 112 kvm over to plan med 2. etasje og loft. Her det det bla. 3 soverom, 2 bad og 2 stuer - et ypperlig familiehjem for deg som liker det nytt og enkelt.

Det er ikke registrert noen tilfeller av TG2 eller TG3.
Oppført i 2022 - her kan du flytte rett inn!

Stein Erik Lie

Eiendomsmegler MNEF
Stein Erik Lie



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

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

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

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



HOLMESTRAND

Kommune: Holmestrand / Område: Holmestrand

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

Velkommen til en fin leilighet over to plan, beliggende i populære Ekeberg Hage. Her bor du i et rolig og meget barnevennlig område med gangavstand til skole og barnehage, samt turområde og butikker beliggende i Holmestrand kommune. Det er gangavstand også til fjellheisen som tar deg ned til jernbanestasjonen og sentrum. Området rundt byr også på lekeplasser og parkanlegg, samt aktivitetsområder ved skolen og barnehager. Fra leiligheten er det gangavstand til fjellheisen som tar deg ned til jernbanestasjonen og sentrum. Kort vei til marka og friområder med turterreng sommer som vinter.

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



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Ekeberg Linje 42, 45, 46, 47	3 min 0.2 km
🚶 Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	15 min 1.3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	31 min
✈ Oslo Gardermoen	1 t 30 min

DAGLIGVARE

Kiwi Kleivbrottet PostNord	7 min 0.7 km
Rema 1000 Holmestrand Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km

VARER/TJENESTER

🏠 Holmestrand Toppen	17 min
🏠 Apotek 1 Holmestrand	17 min

SPORT

⚽ Ekeberg skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
⚽ Hvitstein Stadion Ballspill, fotball, friidrett	6 min 0.5 km
🏊 Sporty24 Holmestrand	7 min
🏊 MOVA Holmestrand	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Rema 1000 Holmestrand	10 min
🚗 Havnegaten Holmestrand	19 min



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

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

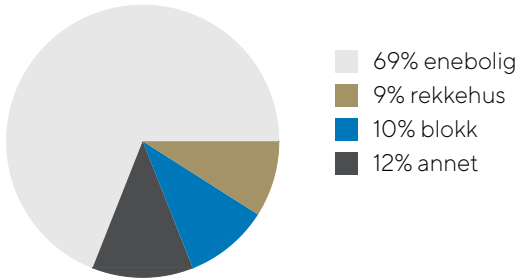
hoppbakke, slalåmbakke og lysløype med topp preparerte langrennsløyper så fort det kommer snø.

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

Skoler:
Ekeberg barneskole 1-7 klasse (ca. 2 min gange fra leiligheten).
Holmestrand Internasjonale Montessoriskole 1-7 klasse.
Gjøllep ungdomsskole 8-10 klasse.
Holmestrand videregående skole.
(Ungdomsskole og vgs ligger i kort gangavstand fraboligen).

Barnehager:
BMB Barnehage 1-5 år (ca. 10 min. gange fra leiligheten).
Botnestua friluftsbarnhage 1-5 år.
Gullhaug barnehage 1-5 år.

BOLIGMASSE



Gaupås barnehage 1-5 år.
Holmestrand internasjonale Montessoribarnhage

Bebyggelse

Barnevennlig område hovedsakelig bestående av flermannsboliger.

Adkomst

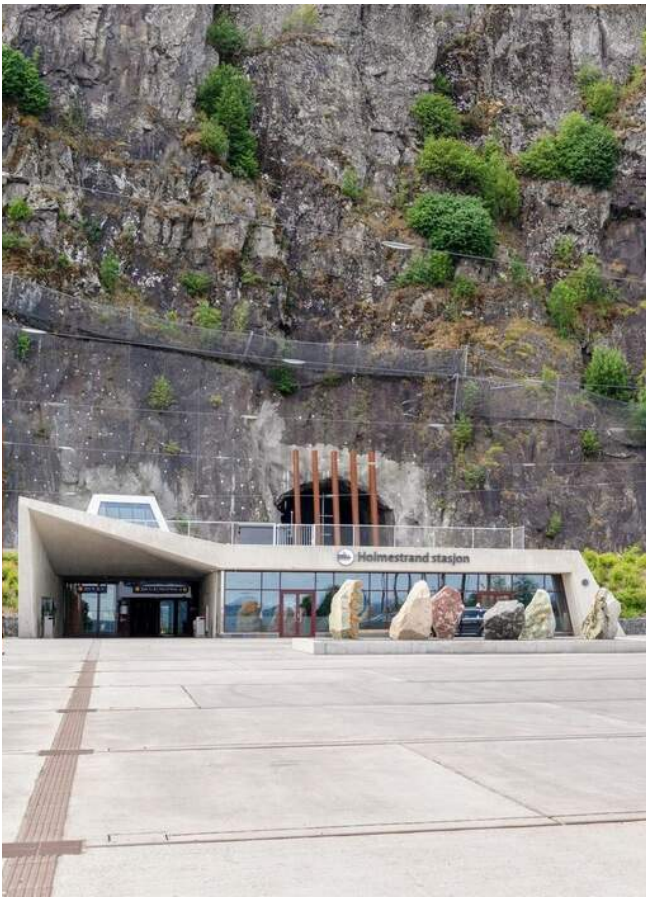
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 405 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Holmestrand Internasjonale Montessorisk... 106 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Gjøllep ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	12 min 1.1 km

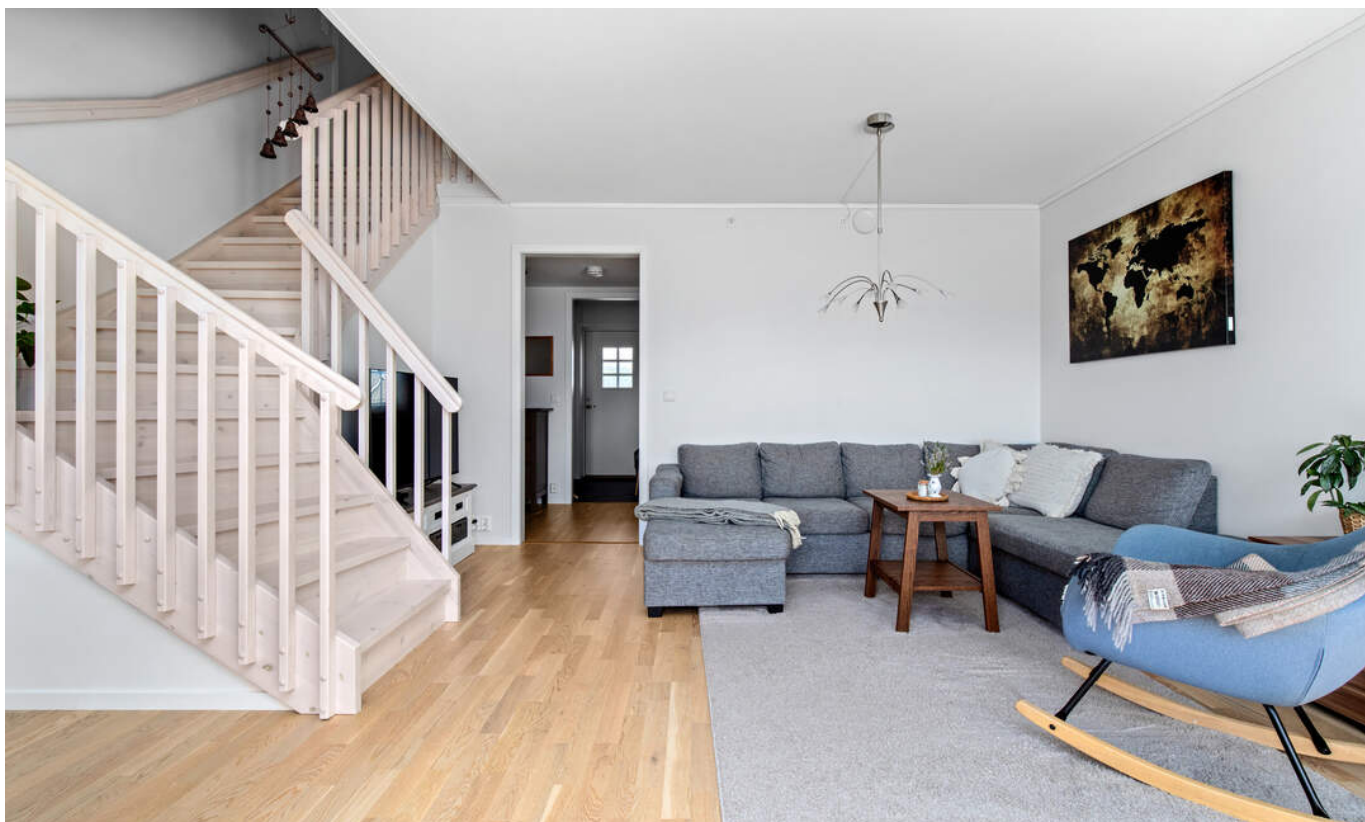
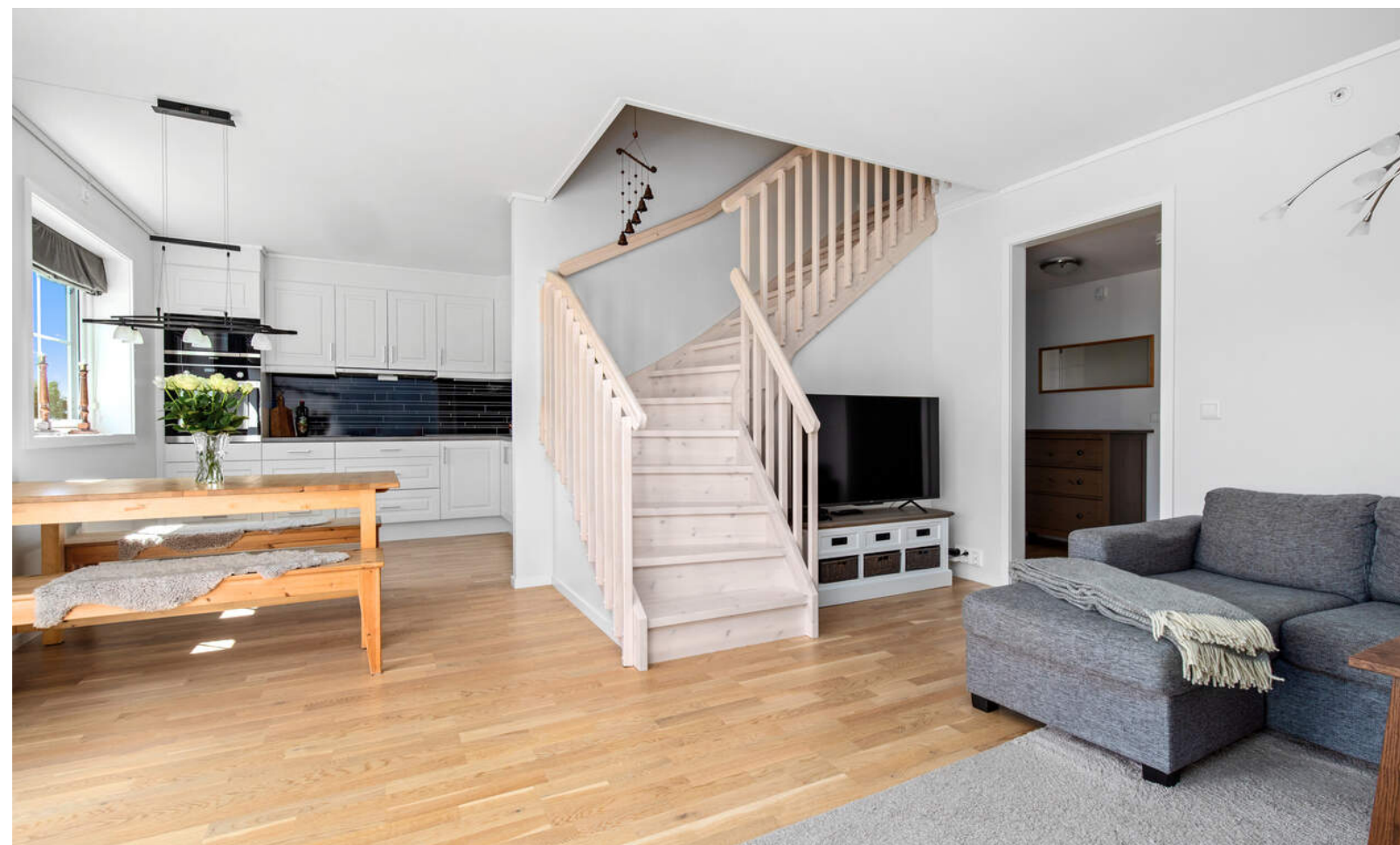
BARNEHAGER

Knutseskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	8 min 0.8 km
Bmb barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.9 km
Holmestrand Montesssoribarnhage (1-5 ... 67 barn	12 min 1.1 km

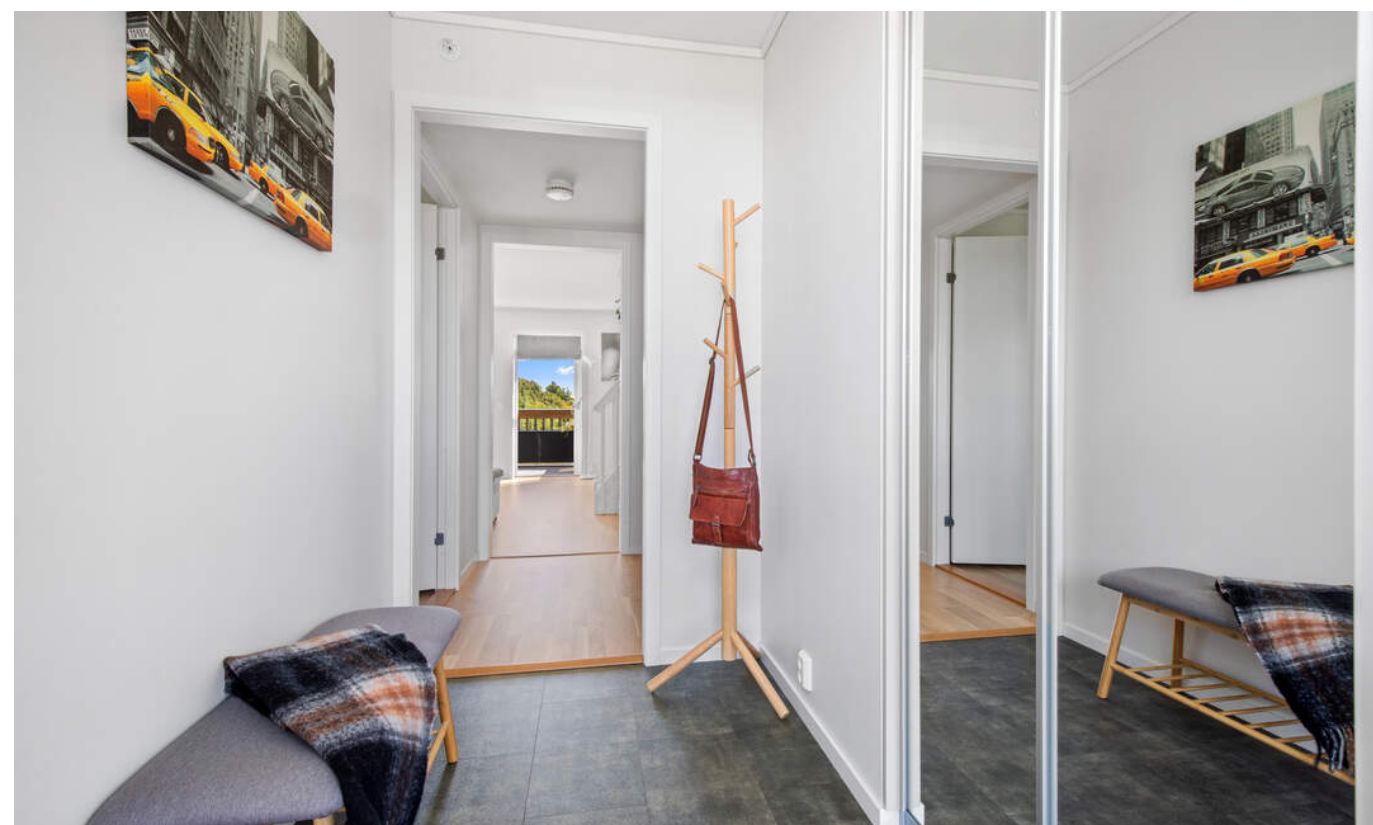
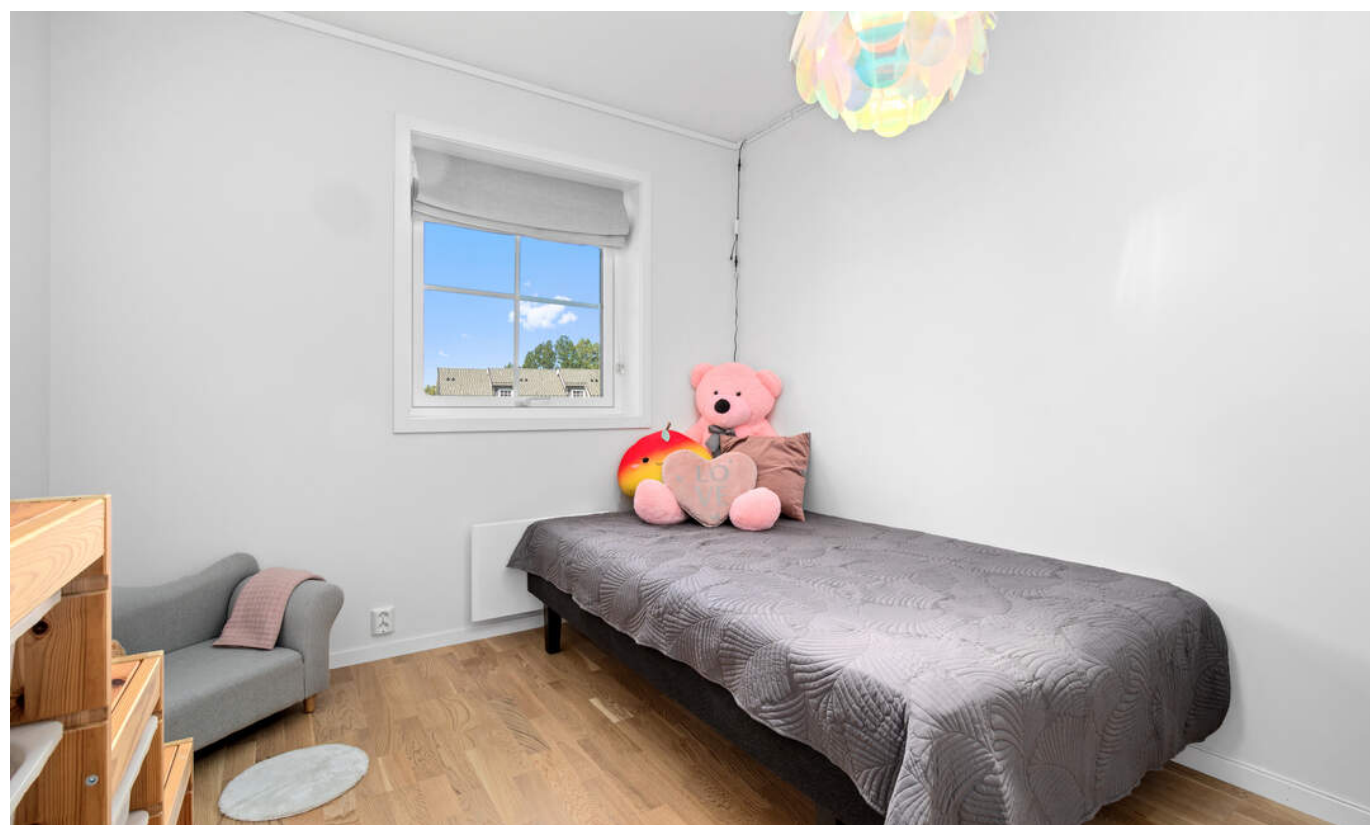






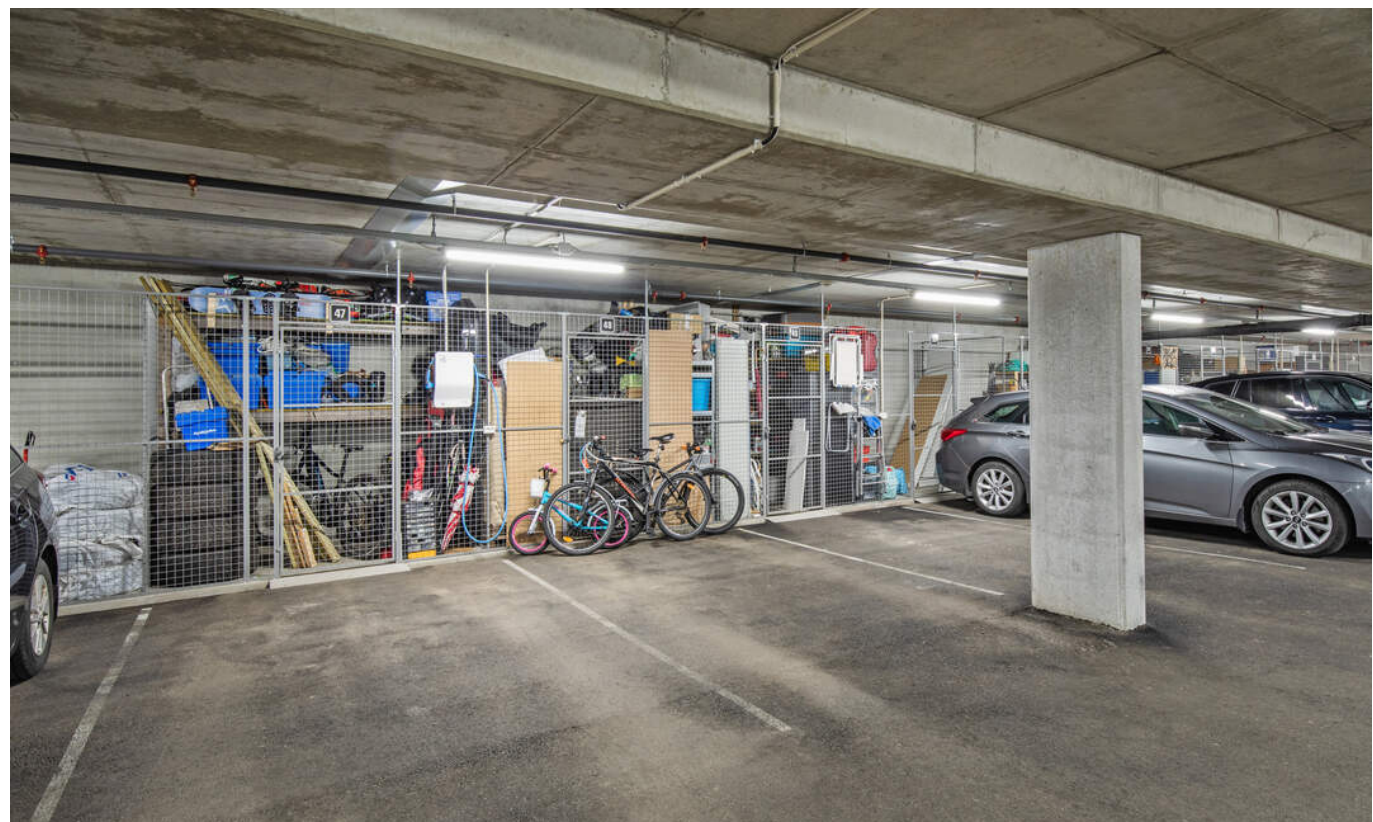














PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Utvendig genrelt:
Bygget er oppført med isolert ringmur og støpt plate på mark. Ytterveggene er utført av prefabrikkerte bindingsverksvegger med utvendig liggende kledning. Tak tekket med takstein. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Malt hovedytterdør og malt balkongdør med isolerglass i tre. Balkong med rekkverk oppført av impregnert virke.

Innvendig generelt:
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av betongelementer mellom 1 og 2 etg. og trebjelkelag mellom 2 etg. og loft. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Boligen har malt tretrapp med tette trinn. Rekkverk og håndløper er montert. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i himling på badet i 2 etg. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Aggregatet er plassert i teknisk nisje i bod. Det er avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Det er tilluft til begge soverom og stue. Eier må selv kjøpe og skifte filter i anlegget. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tavleskap i bod i 2 etg. Anlegget er utstyrt med jordfeilautomater og overspenningsvern. Det er montert seriekoblede røykdetektorer, og

brannslukkingsapparat. Leiligheten har boligsprinkling. Komfyrvak er montert på kjøkkenet.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 21.08.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Det medfølger fast garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Innhold

2. etasje: Vindfang, gang, bad, bod, stue/kjøkken og 2 soverom. Loft: Trapperom, loftstue, bad, soverom og bod. Sydvendt balkong og inngangsterrasse på til sammen 12 m². Garasjeplass i felles anlegg. Eier informerer om at det er bruksrett til bod i garasjeanlegg.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 112 kvm
- Totalt BRA: 112 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 12 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Andre etasje:
- Totalt BRA: 71 m²
- BRA-i: 71 m²
- TBA: 12 m²

Loft:
- Totalt BRA: 41 m²
- BRA-i: 41 m²
Bod på loft er ikke målverdig areal (AHL).

Eier informerer om at det er bruksrett til bod i garasjeanlegg. Ca, 5 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Leiligheten rom for rom:

Entré:
Boligens velkomstrom er lyst og hyggelig, innredet med skyvedørgarderobe med speilfronter med plass for yttertøyet. På gulvet er det slitesterk laminat og vegger og tak er malt i hvitt. Ytterligere lagringsplass i gangen innenfor.

Stue og kjøkken:
Et luftig og lyst allrom med stue, spisestue og kjøkken. Rommet har god romløsning med naturlig plass for sofagruppe og tv-møblement i enden, og mulighet for stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet. På gulvet er det parkett, og vegger og tak er malt i hvitt og kan enkelt tilpasses egen stil. Godt lysinnslipp fra vinduer på ytterveggen, med utgang til balkongen.

Kjøkkenet er stilrent og funksjonelt, med takhøy innredning og integrerte hvitevarer. Det er profilerte fronter i hvitt, med laminat benkeplate og plater mellom overskap og benk. Integrert i innredningen er det stekeovn og mikro, platetopp, ventilator med avtrekk ut, og oppvaskmaskin som alle medfølger i salget. Det er plass til kjøleskap på enden. Vannstoppsystem og komfyrvakt er installert.

Loftstue:
I toppetasjen er det ytterligere en stue med flere bruksmuligheter. Stuen er godkjent for varg opphold, og kan innredes som stue for barna eller gjester, evt. hjemmekontor eller treningsrom – alt etter ditt behov.

Baderom:
Badet i hovedetasjen har fin plassering til entré, gang og soverommene. Badet er innredet med skuffeseksjon med nedfelt servant, speil, vegghengt toalett, dusjnise med glassdør, samt opplegg for vaskemaskin. Badet har flislagte vegger og gulv med varmekabler, og god belysning fra spotter i taket. Rommet har mekanisk avtrekk.

Det andre badet ligger på loftet og er stort og lyst. Vegger og gulv har fliser og i taket er det trehvit panel. Vindu på ytterveggen gir naturlig lysinnslipp i rommet. Badet har gulvmontert toalett, massasjebadekar med kran, og servantskap med tilhørende speil. Det er elektriske varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk.

Soverom:
Det er totalt 3 soverom i boligen, hvorav to ligger i 2. etasje og ett oppe i loftsetasjen. Alle soverommene har fin størrelse med plass til seng og garderobeskap.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:
Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Det er ikke registrert noen tilfeller av TG2 eller TG3.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner. Varmekabler på begge bad.

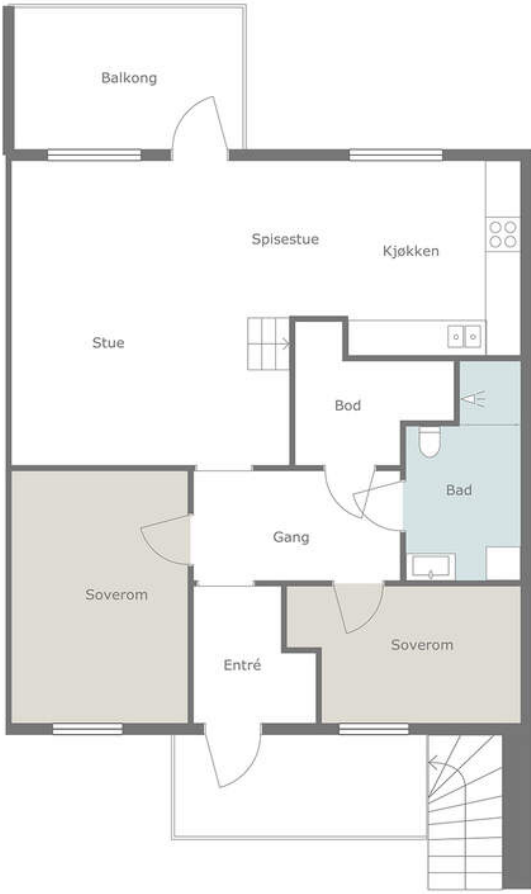
Leiligheten har balansert ventilasjon.

Energimerking

Energimerke B og oppvarmingskarakter GRØNN. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

PLANTEGNINGER

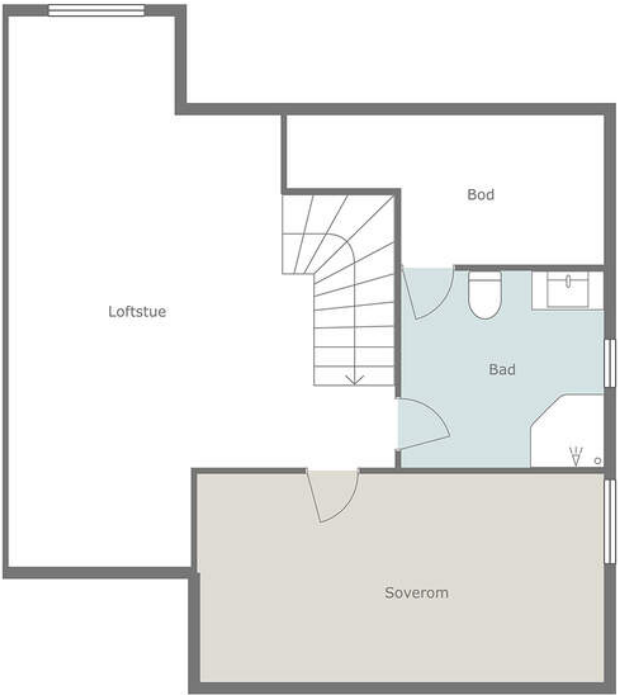
2. ETASJE (HOVEDETASJE)



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik forekommer.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men for å vise eiendommens potensiale.



LOFT



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik forekommer.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men for å vise eiendommens potensiale.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 8 350 kvm, Eierform: Fellestomt

Sydvendt og solrik balkong utenfor stue og kjøkken i 2. etasje, samt terrasse ved inngangspartiet på motsatt side. Balkongen utenfor stuen vender mot syd og mot et åpent område uten innsyn. Her kan du nyte solen hele dagen. Uteplassene måler til sammen 12 kvm.

Sameiet har store og fine fellesområder med gressplen, lekeplass for de yngste, og asfalterte internveier.

Parkering

Det medfølger fast garasjeplass i felles anlegg.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Ekeberg Hage 1, Orgnr: 925422819

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.

Sameiets økonomi:

Årsregnskapet for 2024 viser et negativt driftsresultat på kr. - 100 097,- og et negativt årsresultat på kr. -71 755,-.

Eierseksjonen hører til boligsameie. 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.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. 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.

Forretningsfører

OBOS

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Forsikring

Tryg Forsikring-
Polisenummer: 7366809

Felles byggforsikring i sameiet. Beboer må tegne egen innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 088 663 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 354 651 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 3 428,-
Felleskostnader inkluderer: Felles byggforsikring, drift og vedlikehold, grunnpakke tv og internett, garasje, forretningsførsel, vaktmestertjenester/snøbrøyting m.m.

Fordeling av mnd felleskostnader:
Felleskostnader kr. 2 554,00
TV/bredbånd kr. 524,00

Andel fellesgjeld/fellesformue

Ingen fellesgjeld eller fellesformue.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 22 308 pr. år
Prognose for 2025. Inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Faste løpende kostnader

Vann og avløp kr 13.094 pr år. Det er vannmåler i boligen, så avgiften vil variere etter forbruket. Gebyr for vann og avløp er beregnet etter et årsforbruk på 113 m3.
Renovasjon kr. 3.071,- pr år. Gebyr for renovasjon inkluderer rabatt for fellesløsning.
Eiendomsskatt kr. 6.143,- pr år i 2025.
Strømforbruk pr år: 13.597 kwh i 2024.
Felles byggforsikring i sameiet. Beboer må tegne egen innboforsikring.
Grunnpakke tv og internett er inkludert i felleskostnader.

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

Kjerneinformasjon

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 02.10.2023.

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

Utleie

Utleie er tillatt.

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.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Andel i realsameie
2022/70518-18/200 Opprettelse av realsameie
19.01.2022 21:00
Denne matrikkelenhet har andel i:
Knr:3903 Gnr:2 Bnr:69 Snr:48 1/1

1951/902157-1/27 Elektriske kraftlinjer
07.08.1951
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: 3903-2/62
Gjelder denne registerenheten med flere

1955/3152-1/27 Jordskifte
11.11.1955
Overført fra: 3903-2/62
Gjelder denne registerenheten med flere

1956/1889-1/27 Bestemmelse om bebyggelse
13.07.1956
Overført fra: 3903-2/62
Gjelder denne registerenheten med flere

1965/2680-1/27 Erklæring/avtale
24.11.1965
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: 3903-2/62
Gjelder denne registerenheten med flere

1994/2698-3/27 Bestemmelse om veg
17.06.1994
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:2 Bnr:32
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3903-2/62
Gjelder denne registerenheten med flere

1994/2954-2/27 Bestemmelse om veg
30.06.1994
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:2 Bnr:31
Overført fra: 3903-2/62
Gjelder denne registerenheten med flere

1997/5223-1/27 Erklæring/avtale
11.11.1997
Rettighetshaver: NORD-JARLSBERG ENERGIA S
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3903-2/62
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2233911-1/200 Erklæring/avtale
16.03.2020 21:00
rettighetshaver:Knr:3802 Gnr:2 Bnr:67
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:2 Bnr:62
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:2 Bnr:65
Rett til felles renovasjonsanlegg
Overført fra: 3903-2/63/0/14
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2233944-1/200 Bestemmelse om nettstasjon
16.03.2020 21:00
Rettighetshaver:LEDE AS
Org.nr: 979422679
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: 3903-2/62
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2233944-2/200 Bestemmelse om elektriske
ledninger/kabler
16.03.2020 21:00
Rettighetshaver:LEDE AS
Org.nr: 979422679
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: 3903-2/62
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2607352-1/200 Bestemmelse om nettstasjon
17.06.2020 21:00
Rettighetshaver:LEDE AS
Org.nr: 979422679
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Overført fra: 3903-2/62
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2814483-1/200 Erklæring/avtale
31.07.2020 21:00
Rettighetshaver:HOLMESTRAND KOMMUNE
Org.nr: 917151229
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: 3903-2/62
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/179906-1/200 Bestemmelse om kloakkledning
12.02.2021 21:00
Rettighetshaver:HOLMESTRAND KOMMUNE
Org.nr: 917151229
Kan ikke slettes uten samtykke fra:HOLMESTRAND
KOMMUNE
Org.nr: 917151229
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: 3903-2/62
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Ekeberg gartneri (13.06.2018). I følge kommuneplanen er område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 2 Bnr. 63 Snr. 46 i Holmestrand kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet felles vei, vann og avløp. Eiendommen har vannmåler.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
107 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 290 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

120 500,- (Omkostninger totalt)

4 410 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)
Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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/boligkjooper/.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som

Kjerneinformasjon

tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke

utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Asta Marie Baranauskas
Mindaugas Baranauskas

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Drammen & Lier Eiendomsmegling AS
Org.nr. 931 803 328, Ansvarlig megler: Stein Erik Lie

Boligselgerforsikring

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.500,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, visninger kr. 3500,-, og markedsføringspakke kr. 18.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.





Tilstandsrapport

Gartneriveien 32, 3084 HOLMESTRAND
HOLMESTRAND kommune
gnr. 2, bnr. 63, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 21.08.2025 Rapportdato: 25.08.2025 Oppdragsnr.: 20312-1660 Referansenummer: IO1117
Autorisert foretak: G Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Geir Gunnerud Vår ref: Geir Gunnerud



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

Norsk takst

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



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

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

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

G Takst AS

Rapportansvarlig



Geir Gunnerud
Uavhengig Takstingeniør
geigunn@online.no
917 26 489



Oppdragsnr.: 20312-1660

Befaringsdato: 21.08.2025

Side: 2 av 15

Gartneriveien 32, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20312-1660

Befaringsdato: 21.08.2025

Side: 3 av 15

Gartneriveien 32, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20312-1660

Befaringsdato: 21.08.2025

Side: 4 av 15

Gartneriveien 32, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet over 2 etasjer organisert i sameie. Bygget er oppført i 2022, og leiligheten er fortsatt dekket av garantier. Leiligheten har medfølgende garasjeplass og bod i felles gaarasjeanlegg i kjeller i nærliggende bygg.

Leiligheten fremstår som pent bruk og fremstår med normal standard.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises det til de respektive bygningsdeler i rapporten.

Tekniske anlegg er kun enkelt vurdert, for en utfyllende kontroll må fagpersoner på området kontaktes.

Areal:
Arealet er oppmålt i henhold til retningslinjer FOR TAKSTRANSJENS RETNINGSLINJER FOR AREALMÅLING. 2014, 2 UTGAVE, samt etter ny standard gjeldene fra 01.01.2024. Det er derfor ikke hensyntatt byggeforskriftenes krav til rom eller om rommenes bruk/fremtidig bruk er i samsvar med hva som er godkjent i kommunen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført med isolert ringmur og støpt plate på mark. Ytterveggene er utført av prefabrikkerte bindingsverksvegger med utvendig liggende kledning. Tak tekket med takstein. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør med isolerglass i tre. Balkong med rekkverk oppført av impregneret virke.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av betongelementer mellom 1 og 2 etg. og trebjelkelag mellom 2 etg. og loft.. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Boligen har malt tretrapp med tette trinn. Rekkverk og håndløper er montert. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet er levert som baderomsmodul fra TIGBRO, Sintef Certification TG 20424. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er utført som en baderomskabin. Ved andre fuktvurderinger er det ikke registrert unormale forhold.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Dokumentasjon foreligger i ferdigattesten på bygget gjennom kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kum. Det er montert vannvakt med stengeventil i kjøkkenbenk og komfyrvakt over komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i himling på badet i 2 etg.. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Aggregatet er plassert i teknisk nisje i bod. Det er avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Det er tillegg til begge soverom og stue. Eier må selv kjøpe og skifte filter i anlegget. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tavleskap i bod i 2 etg. Anlegget er utstyrt med jordfeilautomater og overspenningsvern. Det er montert seriekoblede røykdetektorer, og brannslukningsapparat. Leiligheten har boligsprinkling. Komfyrvak er montert på kjøkkenet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 20312-1660

Befaringsdato: 21.08.2025

Side: 5 av 15

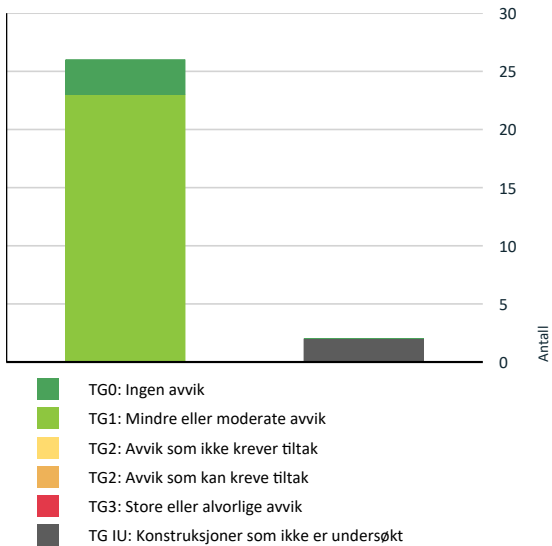
Gartneriveien 32, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilsta Dette er en forenklet rapport beregnet for borettslag og sameier. Leiligheten er kun innvendig vurdert, da borettslag har ansvar for utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer. Konstruksjoner som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstingeniøren eller opplysninger gitt av eier/selger.

Det oppmerksom på at ved tilstandsgrad 2 eller høyere bør det påregnes behov for nærmere undersøkelse av bygningsdelen, da omfanget av avvik/svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan -og Bygningsloven. Befaringen av eiendommen er foretatt med de begrensninger det gir i forhold til at eiendommen er bebodd/møblert. Det er ikke flyttet på tyngre innredninger og lagrede gjenstander. Dersom det i rapporten ikke er gitt opplysninger om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldene referanseår. Det forutsettes at rapporten er godkjent av eier og eierskifteforsikringsselskap før bruk. Megler/selger fremskaffer nødvendig offentlig og privatrettslig dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Gartneriveien 32, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2022

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør med isolerglass i tre.

Årstall: 2022

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med rekkverk oppført av impregnert virke.

Årstall: 2022

Andre utvendige forhold

Bygget er oppført med isolert ringmur og støpt plate på mark. Ytterveggene er utført av prefabrickerte bindingsverksvegger med utvendig liggende kledning. Tak tekket med takstein. Bygget er ikke utvendig vurdert, da vedlikeholdet er sameiets ansvar.

Årstall: 2022

INNVEDIG

Overflater

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

Årstall: 2022

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongelementer mellom 1 og 2 etg. og trebjelkelag mellom 2 etg. og loft.. Det er små sprekker mellom gulvlist og gulv i loftsetasjen. Avviket anses som ubetydlig.

Årstall: 2022

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2022

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette trinn. Rekkverk og håndløper er montert.

Årstall: 2022

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2022

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet er levert som baderomsmodul fra TIGBRO, Sintef Certification TG 20424.

Årstall: 2022

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022

2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2022

2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Gartneriveien 32, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022



2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2022

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022

2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er utført som en baderomskabin. Ved andre fuktvurderinger er det ikke registrert unormale forhold.

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Dokumentasjon foreligger i ferdigattesten på bygget gjennom kontrollerklæringer.

Årstall: 2022

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2022

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2022

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2022

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Gartneriveien 32, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kum. Det er montert vannvakt med stengeventil i kjøkkenbenk og komfyrvakt over komfyr.

Årstall: 2022

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap i himling på badet i 2 etg..

Årstall: 2022

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2022

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Aggregatet er plassert i teknisk nisje i bod. Det er avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Det er tilluft til begge soverom og stue. Eier må selv kjøpe og skifte filter i anlegget.

Årstall: 2022

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tavleskap i bod i 2 etg. Anlegget er utstyrt med jordfeilautomater og overspenningsvern.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Nytt anlegg i 2022,
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk

Gartneriveien 32, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapport

- Samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei**

Inntak og sikringsskap

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

Branntekniske forhold

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

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

Det er montert seriekoblede røykdetektorer, og brannslukningsapparat. Leiligheten har boligsprinkling. Komfyrvak er montert på kjøkkenet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
- Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
- Nei**

Oppdragsnr.: 20312-1660

Befaringsdato: 21.08.2025

Side: 10 av 15

Gartneriveien 32, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

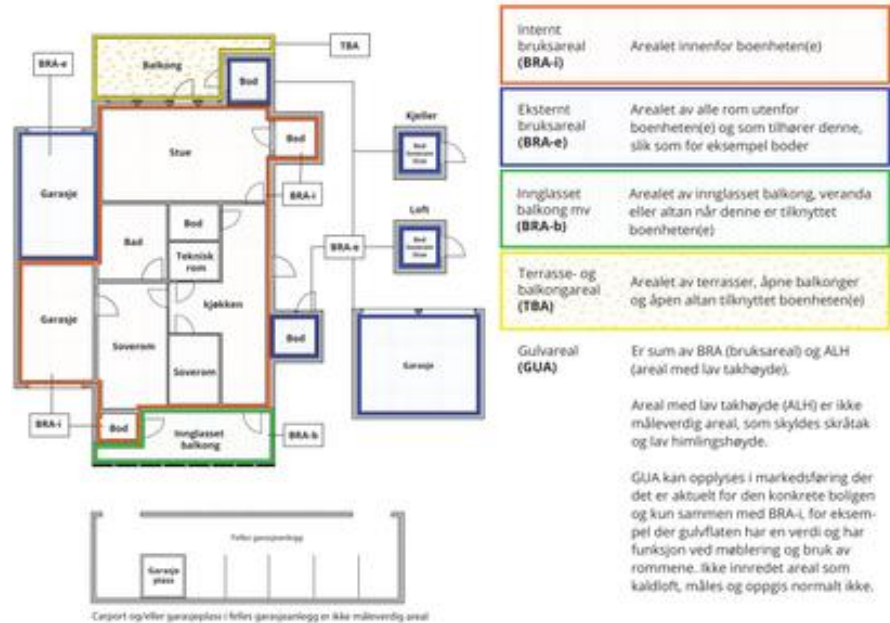
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av byggningskonstruksjoner 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 byggeteknisk 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.

Oppdragsnr.: 20312-1660

Befaringsdato: 21.08.2025

Side: 11 av 15

Gartneriveien 32, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	71			71	12
Loft	41			41	
SUM	112				12
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Vindfang, Gang, Bad, Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		
Loft	Trapperom, Loftstue, Bad, Soverom, Bod (ikke måleverdig)		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny bolig i 2022.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	112	0

Oppdragsnr.: 20312-1660

Befaringsdato: 21.08.2025

Side: 12 av 15

Gartneriveien 32, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Geir Gunnerud	Takstingeniør
	Asta Marie Baranauskas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	2	63		46	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gartneriveien 32

Hjemmelshaver

Baranauskas Asta Marie, Baranauskas Mindaugas

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20312-1660

Befaringsdato: 21.08.2025

Side: 13 av 15

Gartneriveien 32, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gartneriveien 32, 3084 HOLMESTRAND
Gnr 2 - Bnr 63
3903 HOLMESTRAND

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 20312-1660

Befaringsdato: 21.08.2025

Side: 15 av 15

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IO1117>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Gartneriveien 32, 3084 HOLMESTRAND

24 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Gartneriveien 32

Gartneriveien 32

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

13.01.2023.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

13.01.2023.

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

Informasjon om selger

Selger

Baranauskas, Asta Marie

Selger

Baranauskas, Mindaugas

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

56

GARTNERIVEIEN 32

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2

PROAKTIV.NO

57



11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Boligen er utstyrt med radonsperre mot grunn. Boligen er sjekket ihht. Statens strålevern kart 2021.

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

Skriv opplysningene her:
I følge Trysilhus oppfyller boligen gitte kvalitetskrav og krav i medhold av tekniske forskrifter, TEK 17.

Boligen har 5 års reklamasjonsrett.

Boligselgerforsikring



Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name
Baranauskas, Mindaugas

Date
2025-06-24

Identification
 Baranauskas, Mindaugas

Name
Baranauskas, Asta Marie

Date
2025-06-24

Identification
 Baranauskas, Asta Marie



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Baranauskas, Mindaugas	24/06-2025	BANKID
Baranauskas, Asta Marie	17:49:43	BANKID
	24/06-2025	
	17:42:46	

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 nærområdet

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.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

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 budgivnings-plattform, 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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Gartneriveien 32, 3084 HOLMESTRAND. Gnr. 2, bnr. 63, snr. 46 i Sameiet Ekeberg Hage 1, oppdragsnr.: 106250133
Megler: Stein Erik Lie, mobil: 91 87 32 87, e-post: lie@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Stein Erik Lie

Eiendomsmegler MNEF
91 87 32 87
lie@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

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