

PROAKTIV

4-roms leilighet fra 2021,
midt på Holmestrand
brygge

Med rå fjordutsikt, balkong og
takterasse.



LANGGATEN 25A



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

HOLMESTRAND

Høyt & fritt i 5.etg - Lys og lettstelt 4-r fra 2021 med fjordutsikt, sydvendt balkong og takterrasse. Heis.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Langgaten 25A, 3080
Holmestrand

Gnr./Bnr.: Gnr. 127, bnr. 55, andelsnr. 18,
org.nummer 925356654 i Hbb3
borettslaget

Prisantydning: 2.450.000,-

Omkostninger: 9.850,-

Andel fellesgjeld: 3.450.000,-

Totalpris: 5.909.850,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 2021

Rom/soverom: 4/3

BRA: 99 m²

BRA-i: 94 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 28 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: Gateparkering etter
gjeldende regler.

Tomt: 3497 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 24.690,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale
avgifter/ renovasjon, renter IN-lån,
oppvarming, varmtavnn, grunnpakke
tv/internett, takparsell, felleskostnader
drift, trappevask, vaktmester m.m.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn A.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
28	32	37	39
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Plantegninger	Vedlegg
74			
Budskjema			

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

Eiendomsmegler MNEF:
Stein Erik Lie



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

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

BO RETT VED FJORDEN

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 Langgaten 25A ligger idyllisk plassert nede på brygga i Holmestrand, rett ved fjorden.

Et lekkert bygg, oppført så sent som i 2021, med god standard og flott fellesområde. Leiligheten ligger høyt og fint i 5.etg, og har flott fjordutsikt innendørs og utendørs. Med leiligheten følger en sydendt balkong på 13 m², samt privat parsell på ca. 15 m² på taket. Her kan du virkelig nyte lange og solrike dager med beroligende utsikt.

Innvendig er det praktisk planløsning med entré, 2 bad, stue og kjøkken, samt 3 soverom (ett benyttet som tv-stue), med moderne kvaliteter som balansert ventilasjon, store vindusflater og god takhøyde. Det medfølger bod i kjelleren, med

heisadkomst.

Boligen har urban og sentral plassering med gangavstand til alle hverdagens nødvendigheter.

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 Langgaten 25A, og en nyere og moderne 4-roms leilighet i populære Hbb3 borettslag på brygga i Holmestrand. Her får du ypperlig plassering rett ved vannkanten, med nydelig sjøutsikt som kan nytes både innendørs og utendørs på to uteplasser. Bo midt i sentrum med gangavstand til alle hverdagens nødvendigheter - enklere blir det ikke.

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



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Holmestrand sentrum Linje 02, 021, 42, 45, 46, 47	1 min 0.1 km
🚶	Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	8 min 0.6 km
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	30 min
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 31 min

DAGLIGVARE

🛒	Spar Kullboden Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
🛒	Coop Extra Holmestrand	3 min

VARER/TJENESTER

🏠	Kullboden/Passasjen	2 min
🏠	Boots apotek Holmestrand	1 min

SPORT

🏊	Nedre Gausen kompetansesenter Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.5 km
🏊	Dulpen ballbane Sandhåndball, sandvolleyball	7 min 0.6 km
🏊	HT-Club	1 min
🏊	MOVA Holmestrand	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Kople Holmestrand kai	3 min
🚗	Havnegaten Holmestrand	5 min



Kort gangavstand fra leiligheten ned til Dulpen bade plass som ligger flott til i nordenden av Holmestrand. Området har gresslette, sandstrender, volleyballbaner, toaletter, bade flåte, stupebrett og kort adkomst til fjordhotellet med servering.

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

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

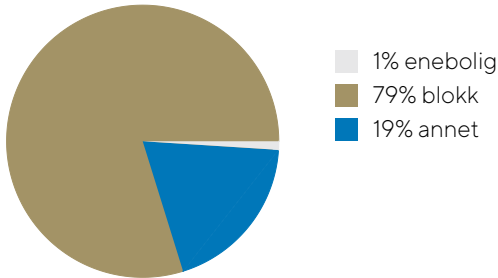
Nærområdet har også et meget aktivt miljø om vinteren med bla. hoppbakke, slalåmbakke og lysløype med topp preparerte langrenns løyper så fort det kommer snø. Botne Skiklubb har et variert tilbud til barn i alle aldre.

Det er også enkelt for pendlere å komme seg til både Tønsberg, Drammen og Oslo. Det er ca. 2 minutters gange 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 har man enkel adkomst til E-18 og man bruker ca. 20 minutter til Drammen og Tønsberg og ca. 50 minutter til Oslo.

Skoler:
Ekeberg skole 1-7 klasse.
Holmestrand Internasjonale Montessoriskole 1-7 klasse.
Gjøklep ungdomsskole 8-10 klasse.
Holmestrand videregående skole.

Barnehager:
Gausetangen barnehage 1-5 år.
Botnestua friluftsbarnhage 1-5 år.
Gullhaug barnehage 1-5 år.
Gaupås barnehage 1-5 år.

BOLIGMASSE



Holmestrand internasjonale Montessoribarnhage.

Bebyggelse

Sentralt boligområde i Holmestrand ved brygga. Bestående av leilighetskomplekser og næring.

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

Holmestrand Internasjonale Montessoris...	20 min	1.6 km
106 elever, 8 klasser		
Ekeberg skole (1-7 kl.)	24 min	1.8 km
405 elever, 23 klasser		
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	4.4 km
424 elever, 35 klasser		
Holmestrand videregående skole	8 min	4.1 km
350 elever		
Sande videregående skole	17 min	15.4 km
500 elever		

BARNEHAGER

Gausetangen barnehage (1-5 år)	8 min	0.6 km
88 barn		
Knutseskogen barnehage (1-5 år)	15 min	1.2 km
75 barn		
Holmestrand Montessoribarnhage (1-5 ...	20 min	1.6 km
67 barn		

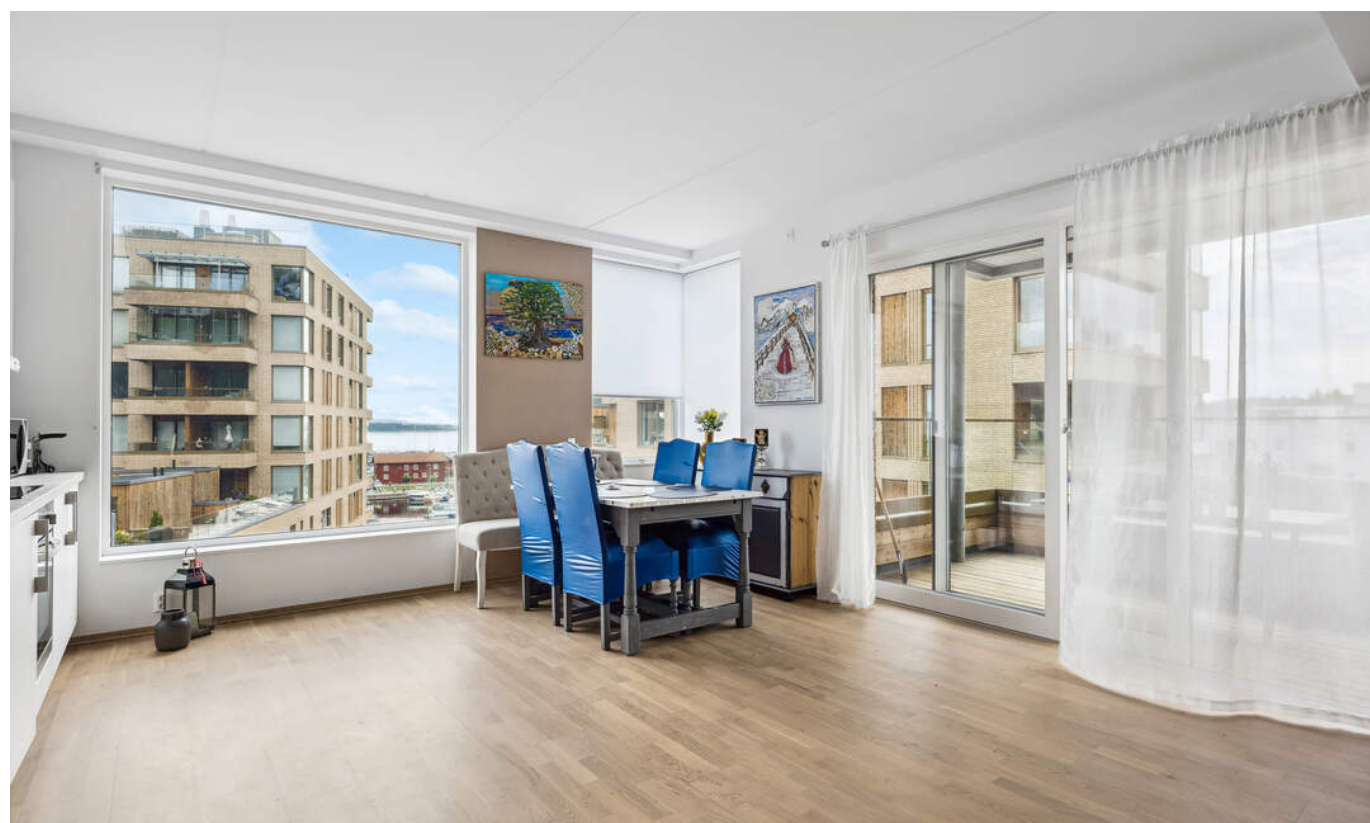




















PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Utvendig generelt:
Generell beskrivelse av bygning utenfor leiligheten, ansees som borettslagets vedlikeholdsansvar. Kombinasjonsbygg med næringsvirksomhet og leiligheter. Støpt betong fundament/ gulv. Grunnmur oppført i betong. Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk. Utvendig fasader hovedsakelig består av ytterpanel, teglsteinsforblending og malt betong. Takkonstruksjon med flatt tak. Trapper i felles oppgang. Heis.

Innvendig generelt:
Overflater gulv med fliser, parkett og fliser på baderom med varmekabler. Overflater vegger med malte flater og fliser på baderom. Overflater himling (innvendige tak) med malte flater. Etasjeskiller i betong/ murelementer (med lastberegninger fra byggeåret). Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Boligen har malte glatte innvendige dører/ skyvedører fra byggeåret.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger innvendig i plast og kobber. Boligen har rør-i-rør system med rørteknisk skap plassert på baderom. Hovedstengekran montert i fordelingsskap for rør-i-rør system. Avløpsrør, plast- og soilrør. Boligen har balansert ventilasjon via felles anlegg i bygget. Varmtvann leveres fra fellesanlegg i bygget i regi av borettslaget/sameiet. Generelt om oppvarming, boligen hadde følgende

varmekilder ved befaring. Varmes opp ved strøm/ varmekabler på begge bad. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer, hovedsikring/ overbelastningsvern 40 AMP. Systemspenning 400V. Vesentlig skjult EL-anlegg. Strømmåler montert i felles skap for sameiet/ borettslaget. Boligen hadde røykvarslere og brannslukning i henhold til forskriftskrav ved befaring. Boligen har sprinkelanlegg og sentral brannalarm.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 27.06.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av entré, stue/kjøkken, tv-stue, bad/vaskerom, bad 2, og 2 soverom. Balkong på ca. 13 m² utenfor stue/kjøkken. Parsell på takterrasse på ca. 15 m². Bruksrett til kjellerbod på ca. 5 m².

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 94 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 99 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 28 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Femte etasje:
- Totalt BRA: 94 m²
- BRA-i: 94 m²
- TBA: 13 m²

Syvende etasje (takterrasse):
- Totalt BRA: 15 m²
- TBA: 15 m²

Kjellerbod:
- Totalt BRA: 5 m²
- BRA-e: 5 m²

Takhøyde 2,20 til 2,65 meter.
Åpent areal (balkonger, terrasser, veranda og rom under balkonger) oppmålt til 13,1 kvm TBA (åpent areal) - avrundet til 13 kvm.
Åpent areal/ takparsell (balkonger, terrasser, veranda og rom under balkonger) oppmålt til ca. 15 kvm i 7. etasje.
Bod i kjeller på 5,3 kvm (merket 18) - avrundet til 5 kvm BRA-e.

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

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:
Det er enkel adkomst via heis opp til leilighetsplan i 5. etasje. Entreen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten, med lyse overflater, downlightsbelysning og god plass til oppbevaring. En romslig gang med mulighet for både garderobeskap, knagger, skohylle og speil. Det er tilgang til begge bad.

Stue og kjøkken:
Leiligheten har et stort, lyst og luftig allrom med stue og kjøkken i sosial løsning. Allrommet har fantastisk sjøutsikt og meget godt lysinnslipp fra vinduer som går fra gulv til tak. Det er enkelt å møblere flere soner med spisebord, sofagruppe, skjenker og skap uten at du må velge bort noe. Veggene er malt tidsriktig fargepalett og det er gjennomgående parkett på gulvet. Skyvedører fører deg ut til balkongen som blir en fin forlengelse av innerommet.

Kjøkkenet er plassert midt i rommet, og har innredning langs hele langveggen. Her er det godt med skap- og benkeplass for oppbevaring og matlagning. Kjøkkenet har tidløs innredning med slette hvite fronter, håndtak og laminat benkeplate. Det er fliser mellom benk og overskap. Videre er innredningen utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og kombiskap. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er også montert.

Balkong:
Fra kjøkkenet er det skyvedørs ut til en solrik og fin balkong på

ca. 13 kvm. Balkongen vender ut mot syd, og har glassrekkverk som ikke hindrer hverken lysinnsnitt eller utsikt. Her kan du sitte og se rett ut i fjorden mellom byggene. Balkongen er overbygget og kan benyttes uansett vær, og det er plass til utemøblement, grill og hyggelig beplantning.

To bad:
Det er to bad i leiligheten, begge med adkomst fra entreen. Det største rommet er kombinert bad og vaskerom, og er utstyrt med servantskap, speil med integrert belysning, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er også god plass til ekstra innredning eller skap for oppbevaring. Badet har flislagt overflater, varme i gulvet og downlights.

Det andre badet er i likt innredet med fliser på vegger og gulv, har varmekabler i gulvet og downlightsbelysning. Utstyrt med underskap med nedfelt servant, speil med integrert lys, dusjhjørne med innfellbare dører, samt veggmontert wc. Begge bad har balansert ventilasjon.

Soverom:
Leiligheten har tre soverom, hvorav ett i dag benyttes som tv-stue. Alle rommene har god plass til møblement som seng, nattbord 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.

TG2 avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Bad/vaskerom - overflater gulv: Det er påvist avvik (ikke tilstrekkelig fall på malte flater) fra topp flis ved dør til topp flis ved slukrist.
- Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Se beskrivelse under konstruksjon; (Våtrom - 5. etasje - Bad-/ vaskerom) Overflater gulv.
- Bad/vaskerom - sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det ene lyset i speilen er defekt, utbedring må påregnes.
- Bad - sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 3 497 kvm, Eierform: Fellestomt

Meget pent opparbeidet fellestomt med grøntområder, hellelagt internveier og stort lekeområde omkranset av frodig beplanting. Privat område for beboerne i borettslaget, fint skjermet for innsyn og med gode solforhold.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende regler.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Hbb3 borettslaget, Orgnr.: 925356654

Andelsnr.: 18

Andel fellesgjeld: 3450000, Andel fellesformue: 19976, Total

gjeld: 86340600, Oppdatert pr: 25.06.2025

NB: Vær oppmerksom på andel fellesgjeld som beløper seg til 3 450 000,-

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets økonomi:

Årsregnskapet for borettslaget viser et positivt driftsresultat etter IN på kr. 3 937 271,- og et negativt årsresultat på kr. -56 459,-.

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2024 var kr. 526 601,-.

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 borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forretningsfører

USBL (22 98 38 00)

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.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men dyr skal ikke luftes i felles hageområde. Se ytterligere bestemmelser om dyrehold i husordenreglene.

Forsikring

Gjensidige

Polisenummer: 90497970

Felles byggforsikring. Beboer må tegne egen innboforsikring for innbo og løsøre.

Sikringsordning

Borettslaget er med i Skadeforsikringsselskapet

Borettslagenes Sikringsordning AS. Laget er sikret mot tap

som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 984 439 per 31.12.23

Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 937 755 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 24 690,-

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter/ renovasjon, renter IN-lån, oppvarming, varmtavnn, grunnpakke tv/internett, takparsell, felleskostnader drift, trappevask, vaktmester m.m.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 25.06.25 kr 3 450 000,-

Andel fellesformue pr. 31.12.24 kr. 19 976,-

Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 25.06.2025 kr. 86 340 600,-

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16363236778, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.06.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 183

Saldo per 25.06.2025: 61 900 600

Andel av saldo: 3 450 000

Første termin: 30.06.2021Neste avdrag: 30.03.2041 (siste termin 31.12.2070)

Flytende rente | Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra januar 2041 (gjelder ikke de som har 'Andel av saldo' lik kr 0).

IN-ordning: Det blir anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2041 utgjøre ca kr 9 583,00 per måned for denne boligen.

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

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter og renovasjon er inkludert i

felleskostnadene.

Strømforbruk pr år: 3000 kwh pr år.

Felles byggforsikring er inkl. i felleskostnader. Beboer må

Kjerneinformasjon

tegne egen innboforsikring. Grunnpakke tv og internett er inkludert i mnd. felleskostnader. Evt. boligalarm med eget abonnement.

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.

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

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

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:

1987/5570-1/27 Erklæring/avtale

13.10.1987

GNR 127 BNR 115 HAR RETT TIL ADKOMST HEROVER

Overført fra: 3903-127/55
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2588214-1/200 Elektriske kraftlinjer
12.06.2020 21:00
Rettighetshaver:LEDE AS
Org.nr: 979422679
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg
Overført fra: 3903-127/55
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2588239-1/200 Bestemmelse om nettstasjon
12.06.2020 21:00
Rettighetshaver:LEDE AS
Org.nr: 979422679
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg
Overført fra: 3903-127/55
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område med kombinert bebyggelse og anleggsformål, iht. reguleringsplan for Kvartal 11 – syd. I kommuneplanen er området avsatt til sentrumformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 18 Orgnr. 925356654 i Holmestrand kommune

Vei/vann/avløp

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 450 000,- (Prisantydning)
3 450 000,- (Andel av fellesgjeld)

5 900 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

8 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

9 850,- (Omkostninger totalt)

5 909 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

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/boligkjoper/.

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 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 oppkjøret. 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

Kjerneinformasjon

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

Henrik S Henriksen

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. 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. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

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

Dato salgsoppgave
31.7.2025

PLANTEGNING



VEDLEGG



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND

 HOLMESTRAND kommune

 gnr. 127, bnr. 55

 Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 27.06.2025

Rapportdato: 31.07.2025

Oppdragsnr.: 11139-25484

Referansenummer: CR2866

Autorisert foretak: Progetto AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Homstvedt

Vår ref: Progetto as ved
Petter Homstvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Progetto as

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



Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 2 av 25

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

Norsk takst

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 • tilleggssbygg 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.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 3 av 25

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 4 av 25

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Eier har eiet leiligheten siden 2021 og i denne perioden opplyste eier at det ikke har forekommet spesielle forhold knyttet til eiendommen. Boligen er normalt vedlikeholdt, noe oppusset/ fornyet gjennom årene. Det må allikevel påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger. Dette dreier seg generelt om bygningsdeler med normal aldring, skader og slitasje. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og det kan avvike noe fra dagens krav, standard innemiljø, energioptimering etc.

Tilleggsbygg, er omtalt i taksten med en enkel beskrivelse av bygget uten tilstandsvurdering etter tillegg A, med mindre eier har bestilt tilstandsanalyse for tilleggbygg etter tillegg A, (ikke bestilt). Åpenbare feil og mangler er beskrevet om/ hvis de er registrert ved besiktigelse/ oppmåling, men bygget er ikke tilstandsvurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/andelens vegger. Leiligheten har beliggenhet i et sameie/ borettslag som har ansvaret for drift og vedlikehold av felleskonstruksjoner og fellesarealer, disse konstruksjonene/ områdene er ikke nærmere omtalt i taksten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

- Kombinasjonsbygg med næringsvirksomhet og leiligheter.
- Byggegrunn ikke kjente kultmasser.
- Støpt betong fundament/ gulv.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk.
- Utvendig fasader hovedsakelig består av ytterpanel, teglsteinsforblending og malt betong.
- Takkonstruksjon med flatt tak.
- Tak ikke nærmere besiktiget, antar papp-/ folietekket.
- Trapper i felles oppgang.
- Heis.
- Brannskille mot annen boenhet, kontroll ikke gjennomført, antas er i henhold til forskrift/ utførsel gjeldende for byggetid. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/ andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater gulv med fliser, parkett og fliser på badrom med varmekabler.

Overflater vegger med malte flater og fliser på badrom.

Overflater himling (innvendige tak) med malte flater.

Etasjeskiller i betong/ murelementer (med lastberegninger fra byggeåret).

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen har malte glatte innvendige dører/ skyvedører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad-/ vaskerom i 5. etasje fra byggeåret, arbeidene er utført i regi av utbygger.

Overflater vegger med fliser og himling (innvendige tak) med malte flater.

Overflater gulv med fliser på våtrom med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjnische.

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Våtrom inneholder følgende sanitærutstyr, dusjnische med dører og 1-greps blandebatteri, vegghengt klosett, servant montert i baderomsinnredning med dører og 1-greps blandebatteri og speil med lys.

Opplegg for vaskemaskin.

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

Baderom i 5. etasje fra byggeåret, arbeidene er utført i regi av utbygger.

Overflater vegger med fliser og himling (innvendige tak) med malte flater.

Downlight montert i himling (innvendig tak).

Overflater gulv med fliser på våtrom med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjnische.

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Våtrom inneholder følgende sanitærutstyr, dusjnische med dører og 1-greps blandebatteri, vegghengt klosett, servant montert i baderomsinnredning med skuffer og 1-greps blandebatteri og speil med lys.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra byggeåret, benkeplate i laminat og 1 vaskekum med 1-greps blandebatteri.

Vegg over kjøkkenbenk med fliser.

Integrerte hvitevarer.

Komfyrvakt montert.

Automatisk vannstopper montert i vaskeskap i kjøkkenbenk.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger innvendig i plast og kobber. Boligen har rør-i-rør system med rørteknisk skap plassert på badrom. Hovedstengekran montert i fordelingsskap for rør-i-rør system.

Avløpsrør, plast- og soillør.

Boligen har balansert ventilasjon via felles anlegg i bygget.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg i bygget i regi av borettslaget/

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

sameiet.

Generelt om oppvarming, boligen hadde følgende varmekilder ved befaring;

- varmes opp ved strøm/ varmekabler på begge bad
- balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer, hovedsikring/ overbelastningsvern 40 AMP. Systemspenning 400V. Vesentlig skjult EL-anlegg.

Strømmåler montert i felles skap for sameiet/ borettslaget (strømmåler ikke besiktiget).

Boligen hadde røykvarslere og brannslukning i henhold til forskriftskrav ved befaring.

Boligen har sprinkelanlegg og sentral brannalarm.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Leiligheten er en del av et borettslag, det er innhentet byggetegninger på leiligheten. Leiligheten innvendig antas å ikke være ombygd etter byggeåret.

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

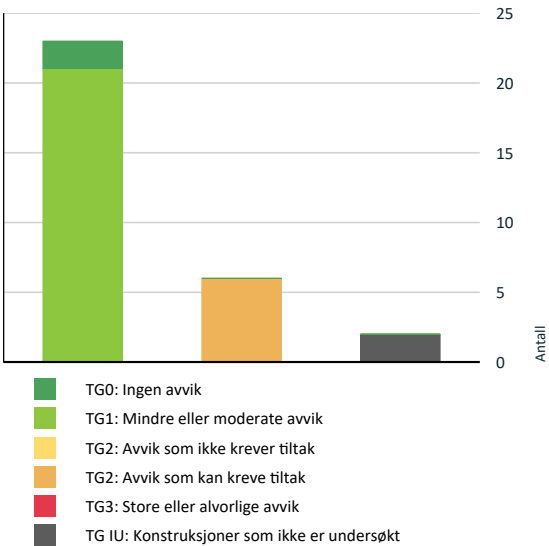
Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilleggsbygg er ikke omtalt i taksten.

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

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

betraktninger. Garantitid viser for eksempel hva som kan forventes.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 7 av 25

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Oppdragsnr.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 8 av 25

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenkegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2021

Anvendelse

Leiligheten var bebodd og møblert ved befaring.

Standard

Leiligheten har en normal standard sett ut i fra alder.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt, noe oppusset/ fornyet gjennom årene. Det må allikevel påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger. Dette dreier seg generelt om bygningsdeler med normal aldring, skader og slitasje.

Kommentar

Eiendomsverdi

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass (utvendige overflater med lakkert aluminium) fra byggeåret.

1 TG 1 Takvinduer

Takvindu montert på soverom og tv-stue fra byggeår. Takvinduer er ikke besiktiget utvendig.

Anbefalt generelt vedlikehold av takvindu og følgende forholdsregler vil avhjelpe/ forhindre problemer og vannlekkasjer;

- Forsikre at smeltevann alltid kan renne uhindret av takvinduet og inndekningen rundt vinduet.
- Sikre vinduet og inndekningen ved å ta bort snø og is slik at snø og smeltevann kan renne uhindret vekk.
- Dersom det er vanskelig eller umulig å komme til taket rundt vinduet er det mulig å installere varmekabler rundt takvinduet.
- Overflatebehandling, minst hvert fjerde år og ellers ved behov. Vinduer som er utsatt for sterk varme, sterkt sollys og særlig høy fuktighet (f.eks. på kjøkken eller bad), må imidlertid behandles oftere.

1 TG 1 Dører

Brannklassifisert inngangsdør (EI30/ 40db).

1 TG 1 Terrassedør

Skyveterrassedør i malt tre med 3-lags glass (utvendige overflater med lakkert aluminium) fra byggeåret.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse (takparsell) ca. 15 kvm beliggende i 7. etasje. Overflater gulv med trebord (terrassebord i treverk). Rekkverk i glass med håndløper.

Balkonger og terrasser er svært utsatt for påkjenninger fra været og på generelt grunnlag anbefales jevnlig vedlikehold av konstruksjoner, rekkverk og gulv. Olje terrassen én gang per sesong om de utsettes for mye slitasje, eller minst annenhver sesong.

Oppdragsnr.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 9 av 25

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenkegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse 13,1 kvm del overbygget med adkomst fra stue. Konstruksjoner i stål og betong. Overflater gulv med trebord (terrassebord i treverk). Tett rekkverk i glass med metall håndløper.

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andel- / aksjeeier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ andelens vegger. Leiligheten har beliggenhet i et borettslag/ aksjelag som har ansvaret for drift og vedlikehold av felleskonstruksjoner/ områdene og fellesarealer i borettslaget/ aksjelaget, disse konstruksjonene er ikke nærmere omtalt i taksten. Rapporten er utarbeidet etter NS 3600 basert på krav etter tabell A.1 (innvendige forhold for boenheter), tillegg B (forenklet vurdering av elektriske anlegg) og tillegg C (forenklet vurdering av brann tekniske forhold). Tilstandsrapporten kan utvides ved tilleggsbestilling etter punkt 6 Formål med og omfang av tilstandsanalysen "merkna 2" i NS 3600 og tabell A.3 (fellesdeler i boligbygg større enn småhus). Tilleggsbygg er ikke omtalt i taksten. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel takkonstruksjon, konstruksjoner i yttervegg, grunnmur, drenering, tomteforhold, fundament, innvendige felles rom/ loft/ ganger/ trappeganger og felles tekniske installasjoner. Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brann sikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, brannceller, brann dører, lysforhold, tak høyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighet vil kunne godkjenne endringene. Det er ikke vurdert om brann sikkerhetsnivået tilfredsstiller krav iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Overflater gulv med fliser, parkett og fliser på badet med varmekabler. Overflater vegger med malte flater og fliser på badet. Overflater himling (innvendige tak) med malte flater.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong/ murelementer (med lastberegninger fra byggeåret).

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/ kjøkken i hovedetasje gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv på soverom i hovedetasje gjennom hele rommet.

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

Kontroll av etasjeskiller er utført i henhold til NS 3600, med stikkprøvebaserte målinger gjennomført i to rom per etasje. Undersøkelsene er utført uten flytting av møbler og inventar, noe som medfører begrensninger i målenøyaktighet. Dette kan føre til at eventuelle avvik i etasjeskiller ikke avdekkes fullt ut, og målingene kan avvike fra de faktiske forholdene.

Det er ikke gjennomført kontroll av bæreevnen til etasjeskillet, da dette krever inngående konstruksjonsmessige vurderinger som ligger utenfor omfanget av denne tilstandsrapporten. Eventuelle bekymringer knyttet til bæreevne bør undersøkes nærmere av en fagkyndig.

1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Oppdragsnr.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 10 av 25

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenkegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Innvendige dører

Boligen har malte glatte innvendige dører/ skyvedører fra byggeåret.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad-/ vaskerom i 5. etasje fra byggeåret, arbeidene er utført i regi av utbygger, det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet, ta kontakt med styret for innhenting av dokumentasjon av våtrommet), fremdeles gjenværende garantitid/ reklamasjonsmuligheter for feil eller mangler på produkter og arbeid (mindre enn 5 år siden ferdigstillelse).

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Overflater vegger med fliser og himling (innvendige tak) med malte flater.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Overflater gulv med fliser på våtrom med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjnise.

Det er ved befaring målt fall mot sluk (målt fra topp flis ved dør/ dørterskel til topp flis ved slukrist) det er registrert 15 mm høydeforskjell målt med laser (Hilti PM 2LG).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist avvik (ikke tilstrekkelig fall på malte flater) fra topp flis ved dør til topp flis ved slukrist.

(Det må være oppkant med membran ved dørterskel når gulvet ikke har tilstrekkelig fall. Det er ved befaring ikke gjennomført destruktive inngrep og det må påregnes nærmere undersøkelser for å bekrefte/ avkrefte eventuelle avvik. Membranen skal enten klemmes/ limes til forkanten av terskel eller limes til underkant av terskel.

Silikon/ elastisk fug mellom flis og terskel/ lister erstatter ikke oppkant av membran. Silikonfugen/ den elastiske fugen vil over tid løse fra terskelen/ flisen/ listen og ved en eventuell vannlekkasje kan/ vil vannet renne rett ut i tilstøtende rom og/ eller inn i vegg dersom det ikke er tilstrekkelig høyde på membran. Overflatevann skal renne til sluk fra hele våtrommet og det skal være tilstrekkelig oppkant ved dørterskel, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik.)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Se beskrivelse under konstruksjon; (Våtrom - 5. etasje - Bad-/ vaskerom) Overflater gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Oppdragsnr.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 11 av 25

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenkegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Våtrom inneholder følgende sanitærutstyr, dusjnise med dører og 1-greps blandebatteri, vegghengt klosett (ikke utsparing i flis for drenering av innbygningssistene, antar selvdrenerende, ikke mulig å kontrollere), servant montert i baderomsinnredning med dører og 1-greps blandebatteri og speil med lys.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Vegghengt klosett, ikke utsparing i flis for drenering av innbygningssistene.

(Ved befaring er det ikke mulig å kontrollere om innbygningssistene er med lekkasjesikring, dokumentasjon foreligger ikke. Ved eventuell lekkasje eller kondens skal vannet kunne renne ut i våtrommet uten at det skader konstruksjonen rundt eller innvendig i den innebygde konstruksjonen. Dette gjøres ved utsparring i flis ved gulv eller en innbygningssistene med lekkasjesikring, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik, eventuelt dokumentere at produkter innehar lekkasjesikring.)

Det ene lyset i speilen er defekt, utbedring må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Innhente dokumentasjon på drenering av innbygningssistene. Om innbygningssistene ikke er selvdrenerende må det etableres utsparing for innbygningssistene ved gulvet (avhengig av at rommet inne i sisternen er utført med membran som en del av baderommet). Kostnadene kan bli større, avhengig av oppbygning og tiltak som må gjøres.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

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

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført fra gang mot baderom uten å påvise unormale forhold, det er ikke gjennomført måling med pigger i treverk da oppbygning av vegg mot baderom er gjennomført med stål og gips. RH (relativ fuktighet) 40 % ved en temperatur på 24 grader (RH og temperatur målt inne i veggen før hulltaking).

Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. Det er foretatt hullborring på det stedet som er utsatt i forhold til fuktskader i konstruksjonen (hvor det var mulig å foreta hullborring).

5. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 12 av 25

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenkegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Generell

Baderom i 5. etasje fra byggeåret, arbeidene er utført i regi av utbygger, det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet, ta kontakt med styret for innhenting av dokumentasjon av våtrommet), fremdeles gjenværende garantitid/ reklamasjonsmuligheter for feil eller mangler på produkter og arbeid (mindre enn 5 år siden ferdigstillelse).

5. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Overflater vegger med fliser og himling (innvendige tak) med malte flater.
Downlight montert i himling (innvendig tak).

5. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Overflater gulv med fliser på våtrom med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjnise.
Det er ved befaring målt fall mot sluk (målt fra topp flis ved dør/ dørterskel til topp flis ved slukrist) det er registrert 25 mm høydeforskjell målt med laser (Hilti PM 2LG).

5. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



5. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrom inneholder følgende sanitærutstyr, dusjnise med dører og 1-greps blande batteri, vegghengt klosett (ikke utsparing i flis for drenering av innbygningssisterne, antar selvdrenerende, ikke mulig å kontrollere), servant montert i baderomsinnredning med skuffer og 1-greps blande batteri og speil med lys.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Vegghengt klosett, ikke utsparing i flis for drenering av innbygningssisterne.
(Ved befaring er det ikke mulig å kontrollere om innbygningssisterne er med lekkasjesikring, dokumentasjon foreligger ikke. Ved eventuell lekkasje eller kondens skal vannet kunne renne ut i våtrommet uten at det skader konstruksjonen rundt eller innvendig i den innebygde konstruksjonen. Dette gjøres ved utsparring i flis ved gulv eller en innbygningssisterne med lekkasjesikring, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik, eventuelt dokumentere at produkter innehar lekkasjesikring.)

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Oppdragsnr.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 13 av 25

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenkegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Innhente dokumentasjon på drenering av innbygningssisterne. Om innbygningssisterne ikke er selvdrenerende må det etableres utsparing for innbygningssisterne ved gulvet (avhengig av at rommet inne i sisternen er utført med membran som en del av baderommet). Kostnadene kan bli større, avhengig av oppbygning og tiltak som må gjøres.

5. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

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

5. ETASJE > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført fra soverom mot baderom uten å påvise unormale forhold, det er ikke gjennomført måling med pigger i treverk da oppbygning av vegg mot baderom er gjennomført med stål og gips. RH (relativ fuktighet) 31 % ved en temperatur på 24 grader (RH og temperatur målt inne i veggen før hulltaking).

Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. Det er foretatt hullboring på det stedet som er utsatt i forhold til fuktskader i konstruksjonen (hvor det var mulig å foreta hullboring).

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN M/ÅPEN LØSNING TIL STUE

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra byggeåret, benkeplate i laminat og 1 vaskeum med 1-greps blande batteri.
Vegg over kjøkkenbenk med fliser.
Integrerte hvitevarer.
Komfyrvakt montert. (Komfyrvakt består av en sensor og en strømvavbryter. Sensoren overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om ingen reagerer på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren.)
Automatisk vannstopper montert i vaskeskap i kjøkkenbenk.

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

5. ETASJE > KJØKKEN M/ÅPEN LØSNING TIL STUE

1 TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Vannledninger innvendig i plast og kobber. Boligen har rør-i-rør system med rørteknisk skap plassert på baderom. Hovedstengekran montert i fordelingskap for rør-i-rør system.

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

Oppdragsnr.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 14 av 25

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Avløpsrør

Avløpsrør, plast- og soilrør.

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

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon via felles anlegg i bygget.

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

Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg i bygget i regi av borettslaget/ sameiet.

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

Oppvarming

Generelt om oppvarming, boligen hadde følgende varmekilder ved befaring:

- varmes opp ved strøm/ varmekabler på begge bad
- balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Dette er en beskrivelse av varmekildene i boligen ved befaring, oppvarmingskildene er ikke funksjonstestet. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Det settes ikke tilstandsgrad, dette er en enkel beskrivelse/ informasjon om varmekilden/ ene i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer, hovedsikring/ overbelastningsvern 40 AMP. Systemspenning 400V. Vesentlig skjult EL-anlegg. Strømmåler montert i felles skap for sameiet/ borettslaget (strømmåler ikke besiktiget).

- 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.
2021 Eier har ikke gjennomført arbeider på det elektriske anlegget i sin tid som eier av boligen. Det foreligger ingen dokumentasjon på

Oppdragsnr.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 15 av 25

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

anlegget.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier har ikke gjennomført arbeider på det elektriske anlegget i sin tid som eier av boligen. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Eier har ikke gjennomført arbeider på det elektriske anlegget i sin tid som eier av boligen. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

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

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

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

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

Innhent dokumentasjon for el-anlegger fra utbygget.

Branntekniske forhold

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

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

Oppdragsnr.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 16 av 25

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

Norsk takst

Tilstandsrapport

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat fra år 2020.

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Sløkkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

Norsk takst

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

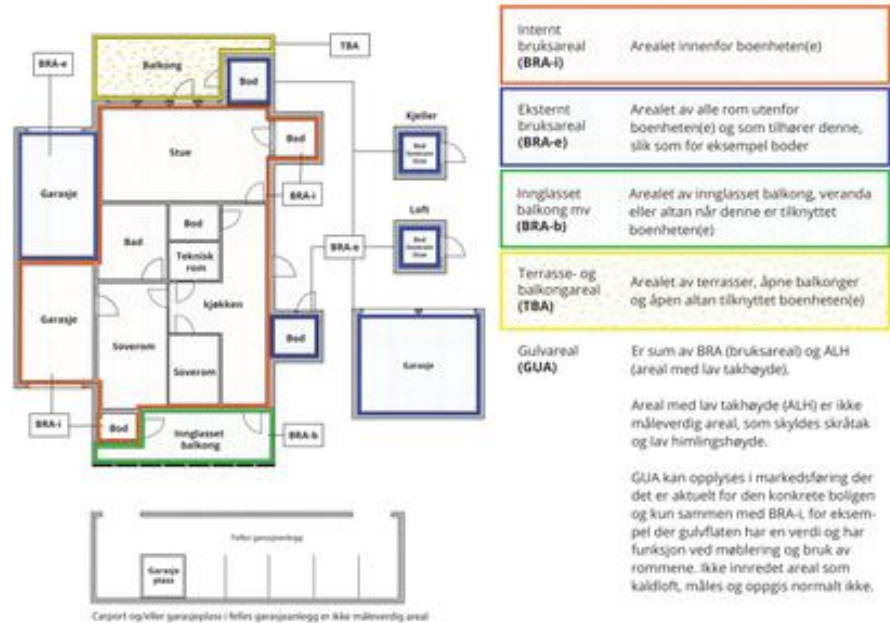
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

Oppdragsnr.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 17 av 25

Oppdragsnr.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 18 av 25

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



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)		
7. etasje					15
5. etasje	94			94	13
Kjeller		5		5	
SUM	94	5			28
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje			
5. etasje	Entré/ gang, Stue, Kjøkken m/åpen løsning til stue, Soverom 1, Bad/vaskerom, Soverom 2, Bad, Tv-stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle arealer er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet. Takhøyde 2,20 til 2,65 meter, takhøyde varierer. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdig etter NS 3940. Hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og påstemplede tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken.

Åpent areal (balkonger, terrasser, veranda og rom under balkonger) oppmålt til 13,1 kvm TBA (åpent areal) - avrundet til 13 kvm, konstruksjonene er omtalt under balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Åpent areal/ takparsell (balkonger, terrasser, veranda og rom under balkonger) oppmålt til ca. 15 kvm i 7. etasje TBA (åpent areal), konstruksjonene er omtalt under balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Bod i kjeller på 5,3 kvm (merket 18) - avrundet til 5 kvm BRA-e (eksternt bruksareal), ikke nærmere omtalt i taksten. Areal i bod/ boder er det gulvareal som er oppmålt, omsluttete vegger er ikke inkludert i arealberegningen. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/ sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen/ leiligheten og takparsell er krevende å måle opp grunnet sprang, vinkler og rominndeling. Oppmålte areal benyttet i rapporten kan avvike noe fra boligens/ takparsell sine faktiske areal. Boligen har skråtak, oppmåling av skråtak kan være krevende. Det er flere grunner til at det kan forekomme avvik med arealmålingen, varierende takhøyde i etasjen, vanskelig rominndeling, takvindu, sprang på yttervegger, varierende utlekting/ tykkelse av vegger/ tak, e.l. Oppmåling er utført etter beste skjønn, men det kan avvike fra boligens faktiske areal. Om eier ønsker et nøyaktig oppmålt areal må det innhentes oppmåling med 3D-laserskanning e.l. (Eier er selv ansvarlig for å innhente denne oppmålingen.)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Oppdragsnr.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 19 av 25

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert, nærmere kontroll må påregnes.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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	94	0

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2025	Petter Homstvedt	Takstingenjør
	Representant for eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	127	55	0	0	3497.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse Langgaten 25 A
Hjemmelshaver BORETTSLAGET HBB3

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0502/BORETTSLAGET HBB3	925356654	H0502	Boligbyggelaget Usbl, http://www.usbl.no/, Tlf: 08725, NO 950 285 680 MVA	Henrik Schiebler Henriksen

Oppdragsnr.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 20 av 25

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Innskudd, pålydende mm				
Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld		
18	5 000	3 450 000	31.12.2024	
Kommentar				
Regnskapstall, fullstendig regnskap kan innhentes hos forretningsfører eller megler.				

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet	
Sameiet ligger sentralt til i Holmestrand på bryggekannten i Holmestrand kommune. Sentrumsfunksjoner og jernbanestasjonen ligger i umiddelbar nærhet. Kort vei til marka og friområder med turterreng sommer som vinter.	
Adkomstvei	
Offentlig og privat vei på borettslagets eiendom.	
Tilknytning vann	
Offentlig tilknyttet vann med privat stikkledning frem til offentlig nett.	
Tilknytning avløp	
Offentlig tilknyttet avløp med privat stikkledning frem til offentlig nett.	
Regulering	
Reguleringsforhold/ plan fremlegges av megler og kommer fram i salgsoppgaven. Kjøper må gjøre seg kjent med reguleringsplanen for området.	
Om tomten	
Eiet tomt, (andel av felles tomt for sameiet), tomtens areal er hovedsakelig bebygd.	
Tinglyste/andre forhold	
Ta kontakt med eier/ megler for nærmere informasjon rundt tinglyste eller andre forhold med eiendommen.	
Bebyggelsen	
Kombinasjonsbygg med næringsvirksomhet og leiligheter. Leiligheten har beliggenhet i 5. etasje. Egen takparsell på 15 kvm beliggenhet i 7. etasje. Leiligheten disponerer bod i underetasje/ kjeller, ikke nærmere omtalt i taksten, men areal er medtatt i arealberegning under BRA-e (eksternt bruksareal).	
Andre forhold	
Det forutsettes at kjøper setter seg inn i regnskap, vedtekter og husregler. Borettslaget eier 33 seksjoner i Eierseksjonssameiet Holmestrand Brygge. Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld i dette / sameie/ borettslaget. IN (individuell nedbetaling) avtale opprettet.	

Siste hjemmelsovergang		
Kjøpesum	År	Type
0	2012	Annet
Forsikring		
Selskap	Avtalenr	Type
Gjensidige forsikring ASA	90497970	
Kommentar		
Bygningsforsikring er felles for sameiet/ borettslaget. Taksten forutsetter at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.		

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.07.2025	Det forutsettes at kjøper innhenter og gjør seg kjent med egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	25.06.2025	Opplysninger om hjemmelshaver(e)/ eier (e), adresse, byggeår, seksjonsnummer/ andelsnummer, andel fellesgjeld og formue og fellesutgifter pr. måned.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.06.2025	Opplysninger om hjemmelshaver(e), adresse, tomteforhold, byggeår, gårdsnummer og bruksnummer og eventuelle seksjonsnummer er hentet fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier	27.06.2025	Eier/ hjemmelshaver tilstede under befaring. Påviste og gav opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	20.03.2019	Informasjon innhentet fra kommunen, det foreligger godkjente bygningstegninger.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.01.2021	Midlertidig brukstillatelse foreligger fra byggeåret.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.03.2022	Det foreligger ferdigattest i følge innhentet dokumentasjon fra kommunen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2025	
2	31.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 integrert tilbehør.

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

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

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



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.

- Fuktøk: 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 fuktøk (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.: 11139-25484

Befaringsdato: 27.06.2025

Side: 24 av 25

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 befaringstidspunktet 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/CR2866>

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

Langgaten 25 A, 3080 HOLMESTRAND
Gnr 127 - Bnr 55
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Andre bilder



Åpent areal/ takparsell (balkonger, terrasser, veranda og rom under balkonger) oppmålt til ca. 15 kvm i 7. etasje TBA (åpent areal), konstruksjonene er omtalt under balkonger, terrasser og rom under balkonger.



Egenerklæring

Langgaten 25A, 3080 Holmestrand

30 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Langgaten 25A

Langgaten 25A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 90497970

Informasjon om selger

Selger

Henriksen, Henrik Schiebler

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

Side 1

PROAKTIV.NO

65



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

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern 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

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95158194

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Henriksen, Henrik S

2025-07-30

Identification

 bankID

Henriksen, Henrik S

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Henriksen, Henrik S	30/07-2025 18:31:17	BANKID

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:

Langgaten 25A, 3080 Holmestrand. Gnr. 127, bnr. 55, andelsnr. 18, org.nummer 925356654 i Hbb3 borettslaget, oppdragsnr.: 106250132
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 budforhøyerelser 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