



Velkommen til

Skolegaten 30  
3080 Holmestrand

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Skolegaten 30**  
**3080 Holmestrand**

# Flott oppusset 3-roms leilighet i 2 etg. nær Hagemann og sjøen - kort gangavstand til sentrum og med flott sjøustikt

Her får du en lys og trivelig BRL-leilighet i et solid bygg fra 1958, jevnlig oppgradert for moderne komfort. Kjøkkenet fra 2014 har integrerte løsninger, god benkeplass og ventilator med avtrekk. Badet har fliser, nytt dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Stuen byr på peisovn fra 2016 og utgang til veranda fra 2014. Leiligheten har pene overflater med parkett og laminat, samt vinduer og dører hovedsakelig fra 2001. En gjennomført og innbydende bolig med tidløse materialer og godt vedlikehold.

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 570 000
<u>Andel fellesgjeld pr 07.03.2026</u>	kr	230 470
<u>Omkostninger*</u>	kr	1 090
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	2 801 560
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	5 542
<u>BRA/BRA-I</u>		87/65 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		1953
<u>Etasje</u>		2
<u>Energimerking</u>		G

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Inger Lise Hvam**  
Eiendomsmegler

488 98 421  
[inger.lise.hvam@em1sornorge.no](mailto:inger.lise.hvam@em1sornorge.no)

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	2 570 000
Andel fellesgjeld pr 07.03.2026	kr	230 470
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 801 560
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 542

### \*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 5 542 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader: kr 5 542

Evt. tillegg for de som har garasje: kr 350

Megler har ikke mottatt oversikt over hva felleskostnadene dekker eller hvordan disse er fordelt fra forretningsfører/borettslaget, og det er ikke mulighet ut ifra mottatt dokumentasjon å trekke ut informasjon som kan spesifisere dette.

Kommunen fakturerer eiendomsskatt. Faktureres samtidig med fellesutgiftene.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon angående eiendomsskatt ta kontakt med kommunen.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

### Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Megler har ikke mottatt oversikt over lånebetingelser fra forretningsfører/borettslaget, og det er ikke mulighet ut ifra mottatt dokumentasjon å trekke ut informasjon som kan spesifisere dette.

Borettslagets totale fellesgjeld: kr 12 180 828 pr 07.03.2026.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

### Registerbetegnelse

Andel nr. 51 i Hagemannsskogen Borettslag, org. nr. 947008803 med tilhørende borettil bolig nr. H0202.

Andelen ligger i Hagemannsskogen Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Tønsberg-Økonomisenter AS..

### Sikringsordning

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av

fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

### **Om borettslaget**

Utdrag fra borettslagets vedtekter:

1-1 Formål:

Hagemannsskogen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **Forretningsfører**

Tønsberg-Økonomisenter AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

### **Areal**

Andelsleilighet:

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

BRA-e: 22 m<sup>2</sup>

BRA total: 87 m<sup>2</sup>

Kjeller

BRA-e: 16 m<sup>2</sup>. Kjeller: 2 boder.

2. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>. Bad, kjøkken, stue, 2 soverom, gang.

TBA: 21 m<sup>2</sup>. Balkong

3. etasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>. Loft: Bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

**Eierform**

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

**Boligtype**

Andelsleilighet

**Etasje**

2

**Parkering**

Det er garasjer i borettslaget, men ikke nok til alle, må stå på liste. Parkering i gårdsplass.

Styreleder informerer om følgende:

- Vi har en lader i Skolegaten og to stk her nede i Hagemannsveien som er tilgjengelig for våre beboere, disse laderne administreres av Plugpay slik at en må registrere seg med deres app og vil da få avregning fra Plugpay. Laderne er kun tilgjengelige for våre beboere og en må ha invitasjon fra meg som styreleder for å registrere seg på Plugpay.
- Vi har 36 garasjer hvorav 6 stk i Skolegaten, disse er det rift om og en må registrere seg på venteliste, så vil en få tildelt garasje når det er ledig i rekkefølge venteliste. Garasje koster 3000,- kr i depositum og deretter 350,- kr pr mnd. Det er noe begrenset med parkeringsplasser i Skolegaten, men god kapasitet nede i Hagemann.

**Borettslagets eiendom**

Gnr. 129, Bnr. 81 (Ideel andel 1/1) i Holmestrand kommune.

Tomteareal er 904.60 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet felles tomt for borettslaget med gressplen, asfaltert gårdsplass, prydbusker, hekker og delvis inngjerdet. Gangvei på oversiden av borettslagets eiendom på den gamle toglinjen.

Borettslagets tomt oppgis å være oppmålt og ha målebrev, iht. kommunens kartløsning.

**Vedtekter/husordensregler**

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

**Dyrehold**

Borettslaget er positive til husdyr.

Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med borettslagets styre.

**Beboernes forpliktelser**

Eier plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse

foreligger hos megler.

### **Regnskap/budsjett**

Årsregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 599 527,-. Årsregnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

I henhold til opplysninger gitt pr mail av styreleder datert 10.03.2026 foreligger det ingen planer som kan medføre vesentlige endringer i boforhold eller andelseiers økonomiske forpliktelser. Disse opplysninger foreligger hos megler.

Styreleder informerer om følgende:

- Det er pr nå ingen planer om å øke fellesgjeld eller felleskostnad, men vi regner med at det blir nødvendig å øke husleien i løpet av et år eller to, dette for å kompensere for økte priser på forsikring, kommunale avgifter mm.

### **Borettslagets forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Byggeår**

Ca. 1953 i følge vedlagt tilstandsrapport.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etg. og er gjennomgående, huset vender ut mot veien. gang med garderobe, pent fliselagt bad/wc, to soverom, en koselig stue med utgang til stor solrik balkong med glassrekkverk som går litt rundt hjørnet, samt et pent kjøkken . Det følger med to boder i kjeller og en bod på loftet. El-Bil lader.

### **Standard**

Pen leilighet med god standard:

Gang med parkett på gulv og mdf plater på vegger og i himling. det er god garderobe plass.

Pent bad/wc med fliser på gulv og på vegger, dusjkabinett samt baderomsinnredning med speil. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1 har parkett på gulv og malt mdf poå vegger og i himling. Rommet har også garderobeskap.

Soverom 2 har parkett på gulvet og malt mdf plater + mdf i himling, samt fin sjøutsikt og rommet er utstyrt med to løse sgarderobeskap.

Koselig stue som ble pusset opp i 2014 med parkettgulv og malt mdf + mdf i himling. Stuen har en nyere peisovn fra 2016 og utgang til stor flott balkong som går rundt hjørnet, Balkongen har glassrekkverk ,litt sjøutsikt og sol til ca. 20.00 ved midtsommer. Stor nyere motorisert terrassemarkise som dekker halve terrassen.

Trivelig kjøkken med parkettgulv og mdf plater. Kjøkkenet har hvit profilert innredning med godt med skap plass og plass for spisebord. Det følger med Integrert oppvaskmaskin, samt løs komfyr og kjølfrys. Fr kjøkkenet er det også utsikt mot sjøen.

Det medfølger to boder i kjeller og en bod på loftet.

### **Innbo og løsøre**

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Beliggenhet**

Leiligheten har en flott beliggenhet nær Hagemann med fantastisk sjøutsikt og nær beliggenhet til sjøen. Meget kort vei til badestrand og båthavn med lekeplass, ca. 300 meter.

Sentral og attraktiv beliggenhet med ca. 10 min gange til byens sentrum med den nyere flotte moderne jernbanen og heis opp på fjellet. Her er det også badestrand og koselig båthavn, forretninger og nyere fint bibliotek. Byen er i stor vekst og det bygges nye boliger både på bryggen, ved stranden og oppe på Holmestrandfjellet. Det er både fotballbane, skøytebane, idrettshall, golfbane, slalombakke, hoppbakke og flotte lysløyper oppe på fjellet.

Med toget bruker du kun 50 min til Oslo og 17 min til Tønsberg og 20 min til Drammen. Kort vei også til avkjøring E-18.

**Bebyggelse**

Borettslaget ligger i et område bestående av en blanding av småhus og flermannsboliger.

**Barnehage/skole/skolekrets/fritid**

Nyere flott barnehage i Gausetangen bare noen minutter unna

Skolekrets: Ekeberg barneskole.

Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

**Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

**Offentlig kommunikasjon**

Buss og togforbindelse til Vestfoldbyene og tog til Oslo

**Byggemåte**

Utdrag fra vedlagt tilstandsrapport:

BRL leilighet i bygg ferdigstilt i 1958. Overflater oppgradert over tid. Nytt kjøkken fra 2014. Bad hvor det er gjort noe oppgraderinger. Nytt dusjkabinett. Alder på overflater og status på membraner er usikkert. Oppgradering av overflater bør regnes med etter hvert. Vinduer og dører hovedsakelig fra 2001.

Påpekt enkelte avvik. Veranda fra 2014. VVS og EL anlegg med varierende alder.

**UTVENDIG:**

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. Isolert inngangsdør med malte finerte overflater. Brann og lydklassifisert. Veranda/terrassedør fra 2001 med 2 lags glass.

Veranda oppført på underliggende konstruksjon. Tett sjikt mot arealet under. Impregnerte gulvbord. Rekkverk av lakkert stål/alu. og glass.

**TEKNISKE INSTALLASJONER:**

Det er avløpsrør av plast. Det opplyses at det er foretatt rør fornying i bygget.

Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca 120 l.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 32 amp hovedsikring og 6 fordelingskurser.

EL kontroll utført i regi av borettslaget i 2022.

Bygningssakkyndig sine punkter i tilstandsrapporten med tilstandsgrad TG2 og TG3:

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig - Vinduer:

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

- Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold.

Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen.

Utvendig - Dører:

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

- Tilløp til fukt i nedre del av utv. overflate på verandadør.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger foretatt i stue og kjøkken med planavvik på henholdsvis 17 og 15 mm.

Registrert noe knirk og bevegelse i bjelkelaget.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

- Over halvparten av normal levetid på flislagte overflater og fuger er oppnådd.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Riss i overflate servant.

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

- Ingen punkter å gjengi.

TGIU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

- Ingen punkter å gjengi.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest den 10.05.1958 for oppføring av firemannsbolig i tre. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Kommunen opplyser at det ikke er utstedt ferdigattest for utvidelse av balkonger. For søknadspiktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før eiendommen lovlig kan tas i bruk.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar forbundet med dette. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Følgende tegninger er mottatt fra kommunen:

- Fasade-, snitt-, og plantegninger, datert 29.01.1951, 30.01.1951 og 23.02.1951. Stemplet: 1957.
  - Byggemappe inneholdende byggesøknad, ferdigattest, og diverse korrespondanse, samt plantegninger for alle tre etasjer av bygningen, datert 31.01.1951/04.02.1952. Stemplet: 1957.
- Utdrag fra mottatte tegninger ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Fullstendig

Det foreligger godkjente bygningstegninger og innvendig i boligen stemmer disse overens med dagens innredning og bruk av boligen.

- Det foreligger ingen tegningsgrunnlag for utvidelse av balkonger. Dette er å anse som fasadeforandring og er søknadspiktig til kommunen.

Ovenstående tiltak er utført uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjenning er gitt. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 09.05.1958

#### **Hvitevarer**

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

#### **Oppvarming**

Oppvarming med ved.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Vårt firma har innhentet opplysninger fra brannvesen/feiervesen. Brannvesenet hadde sist tilsyn med fyringsanlegget den 13.12.2023. Siste feiebesøk: 13.12.2023.

Det ble under tilsynet ikke avdekket avvik ved anlegget og det foreligger ingen påbud om utbedring.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Takstmann opplyser i sin rapport at det var utført EL kontroll i regi av borettslaget i 2022. Megler besitter ikke denne rapporten, å det er uklart om det fremkom noen avvik i denne sammenheng. Selger opplyser at hun har byttet en ledning inn til sikringsskapet som ble kommentert ifb. tilsynet. Dokumentasjon ang. dette kan få ved henvendelse til megler.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

#### **Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest kan fås ved henvendelse til megler.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Det følger med Canal Digital som er inkl. i fellesutg. iflg. selger.

#### **Adgang til utleie**

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Ved utleie av hele eller deler av boligen anbefaler vi å ta kontakt med Skatteetaten for vurdering om eventuelle skattemessige konsekvenser.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

#### **Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

Iht. mottatt områdeanalyse, så ligger eiendommen i et område med middels- til lav aktsomhet for radon. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet.

#### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Gang/sykkelvei - Framtidig
- Ras- og skredfare

Gjeldende plan:

- Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)

Utdrag fra Planbestemmelser og retningslinjer - Kommuneplanens arealdel 2023-2035:

§ 7.2.5 Hensynsone H570 – bevaring kulturmiljø.

H570 - Generelt:

Retningslinje:

Hensikten med hensynssonen er å bevare viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes. Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og bygningssaker.

Tiltak etter pbl bør lokaliseres og utformes slik at konflikter med det kulturmiljøet eller kulturminnet som sonen er ment å ivareta minimaliseres. Lokalisering, formgivning, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasses for å sikre at kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter i minst mulig grad blir skadelidende. Dersom tiltaket omfatter støy, lukt eller andre former for miljøpåvirkning, bør virkningene av dette for opplevelsen av kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter utredes og søkes minimert.

Å bygge nær bygninger og anlegg fredet etter kulturminneloven tillates ikke. Fredete bygninger og anlegg skal ha en viss åpenhet rundt seg, og nye tiltak må tilpasses områdenes særpreg. Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes. Tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

H570 – kulturmiljø med regional eller nasjonal verdi.

Retningslinje:

I Holmestrand er følgende kulturmiljø med regionalt og/eller nasjonal verdi, markert med hensynsoner, h570:

- Eidsfoss
- Hanekleiva
- Nordre Kleiv og Kirkegaten
- Langgaten, Styregaten og Leira
- Prestegårdsalleen i Sande
- Guåker
- Holmesvannet og Revåvannet
- Vesetrene
- Backergården og Bakgaten
- Skolegaten

Innenfor kulturmiljøene nevnt ovenfor, gjelder følgende:

Veier, steingjerder, hustuffer, merkestener, krigsminner mm skal bevares. Bebyggelse oppført før 1940 skal søkes bevart. Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Ved oppføring av ny bebyggelse skal tilpasning til eksisterende eldre bygningsmiljø og kulturmiljø vektlegges særskilt med tanke på plassering og utforming. Å bygge nær bygninger og anlegg fredet etter kulturminneloven tillates ikke.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - [www.skrednett.no](http://www.skrednett.no)  
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det

kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggeteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Boligen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommunedelplanens arealdel hvor formålet er som nevnt over. Dette betyr begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Iht. mottatt områdeanalyse, så ligger boligen innenfor gul og rød støysone.

Gul støysone:

Eiendommen er befattet med Gul sone iht T-1442. Dette omhandler retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Rød støysone:

Eiendommen er befattet med Rød sone iht. T-1442. Dette angir et område, nærmest støykilden, som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås. Kontakt megler for mer informasjon.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Borettslaget har tinglyst veirett - dagboknr. 1106996 - over naboeiendom. Rettighetshaver er ansvarlig for drift, vedlikehold, utbedring mv. av adkomstveien. Kopi av adkomstrett ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

#### **Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 692 000 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 2 768 000 for 2026.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

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

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

## Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjenning av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

## Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. 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.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

## Eier

Linda Iversen

## Heftelser

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

3903/129/81:

07.08.1952 - Dokumentnr: 1665 - Elektriske kraftlinjer

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om gjerde.

02.02.1952 - Dokumentnr: 199 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - UTSKILT FRA MATR.NR. 25 A

01.01.2018 - Dokumentnr: 151567 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0702 Gnr:129 Bnr:81

01.01.2020 - Dokumentnr: 714581 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0715 Gnr:129 Bnr:81

01.01.2024 - Dokumentnr: 375272 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3802 Gnr:129 Bnr:81

09.10.2023 - Dokumentnr: 1106996 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3903 Gnr:129 Bnr:101

Bestemmelse om vedlikehold

Ovenstående heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaga for bl.a. felleskostnader.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

#### **Andre relevante opplysninger**

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS  
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Meglernes vederlag og utlegg  
Provisjon\*, kr 45 000  
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360  
Markedspakke, kr 14 100  
Oppgjørshonorar\*\*, kr 9 900  
Tilretteleggingshonorar, kr 10 000  
Visningshonorar per visning, kr 3 500  
Tinglysningsgebyr, pant med urådighet, kr 545  
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 200  
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 5 800  
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 972  
Eierskiftegebyr\*, kr 4 972  
Totalt, kr 104 349

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Auen Takst AS den 26.03.2026.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Tekniske installasjoner:

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: TT-Teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyelse i hele Borettslaget.

Generelt:

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste

eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

#### Betalingsbetingelser

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

#### Personopplysningsloven

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

**Vedlegg**

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Energimerking
- Opplysninger fra forretningsfører
- Opplysninger fra kommunen

**Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**

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

**Ansvarlig megler**

Inger Lise Hvam  
Eiendomsmegler MNEF  
Telefon: 488 98 421  
E-post: [inger.lise.hvam@em1sornorge.no](mailto:inger.lise.hvam@em1sornorge.no)

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



*Dronefoto fra eiendommen*



*Solrik fin Balkong*



*Balkongen går rundt hjørnet med litt sjøutsikt*



*Flott sjøutsikt*



Lys og trivelig stue



Entre



**Entre**



**Stuen har utgang til stor fin balkong**



Stue



Stue



*Sjøutsikt fra stuen her i tåkediset*



*Pent kjøkken med hvitevarer*



*Koselig liten spise plass på kjøkken*



*Fliselagt pent bad/wc med dusjkabinett*



Soverom



Soverom



Fasade fra inngang



Fasade

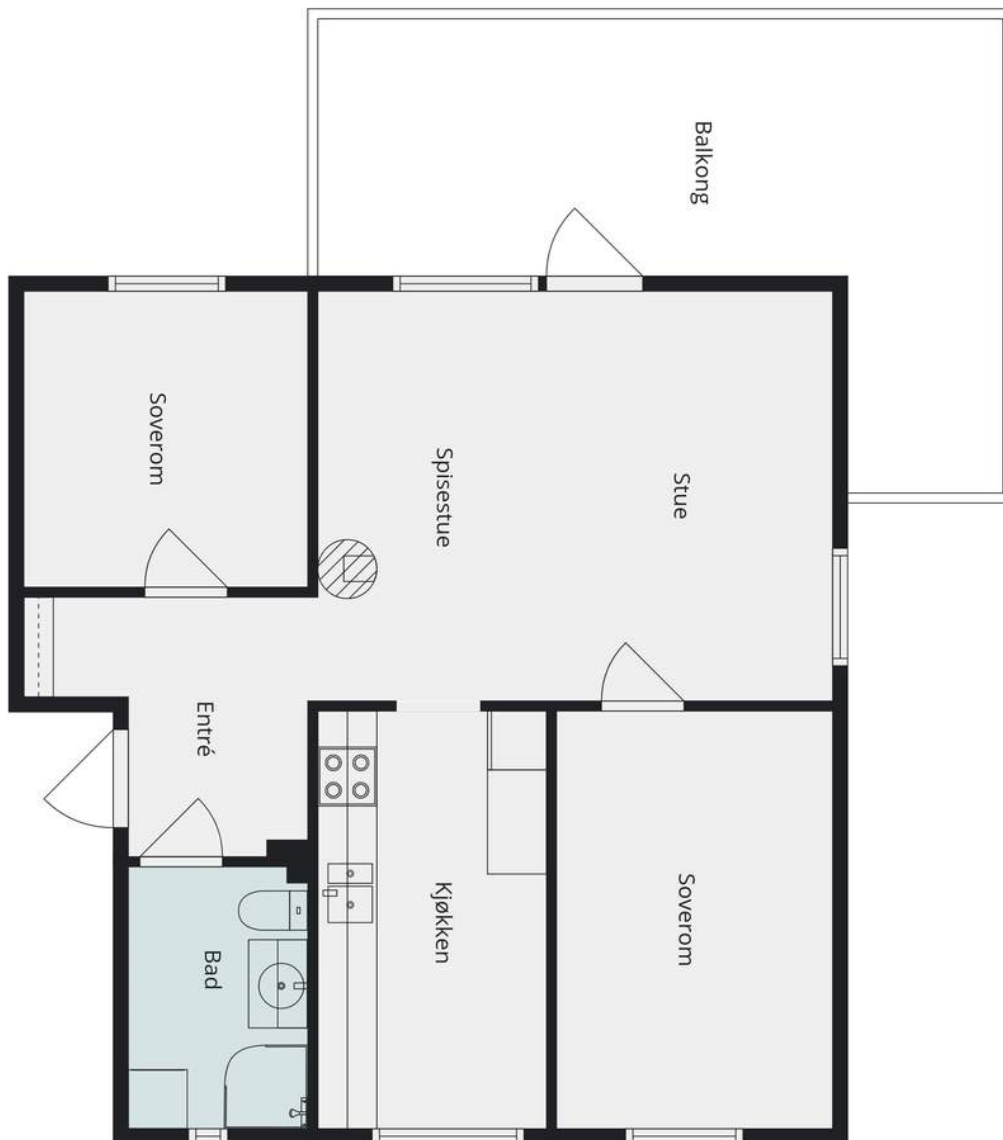


Entre



Balkong

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

## Tilstandsrapport

📍 Skolegaten 30, 3080 HOLMESTRAND

📖 HOLMESTRAND kommune

# gnr. 129, bnr. 81

# Andelsnummer 51

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 12451-2149

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ZA1982

Autorisert foretak: Auen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen

Vår ref: Anders Auen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Vedlegg: Takstrapport

## Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.

Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

Oppdragsområde er hovedsakelig Vestfold men også nedre del av Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakst og byggelånskontroll.



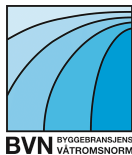
Rapportansvarlig



Anders Auen

anders@auentakst.no

975 26 915



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

BRL leilighet i bygg ferdigstilt i 1958. Overflater oppgradert over tid. Nytt kjøkken fra 2014. Bad hvor det er gjort noe oppgraderinger. Nytt dusjkabinett. Alder på overflater og status på membraner er usikkert. Oppgradering av overflater bør regnes med etter hvert. Vinduer og dører hovedsakelig fra 2001. Påpekt enkelte avvik. Veranda fra 2014. VVS og EL anlegg med varierende alder. Det presiseres at rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder denne enheten. Utvendige fasader, takteking, felles bygningsdeler etc. er borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert. (I enkelte tilfeller kan de allikevel være kommentert)

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer av treverk og med 2 lags glass.  
Isolert inngangsdør med malte finerte overflater. Brann og lydklassifisert. Veranda/terrassedør fra 2001 med 2 lags glass. Veranda oppført på underliggende konstruksjon. Tett sjikt mot arealet under. Impregnerte gulvbord. Rekkverk av lakkert stål/alu og glass.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt parkett og laminat. Vegger og himlinger med panelplater og mdf panel.  
Trebjelkelag mellom etasjene.  
Pipe av teglstein. Felles i bygget. Peisovn fra 2016 med rentbrennende kammer. Kontroll utført av stedlig feiervesen i 2022. Ingen anmerkinger.  
Innvendige dører av formpresset materiale.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Flislagte gulver av betong. Sluk av støpejern. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Ukjent membranløsning. Rommet inneholder innredning med servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Ukjent alder på badet men enkelte overflater og inventar er eldre. Nytt kabinett.  
Hulltaking er foretatt fra kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av stål. Integrert oppvaskmaskin. Plass for komfyr og kjøleskap.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av plast. Det opplyses at det er foretatt rør fornying i bygget.  
Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.  
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 120 l.  
Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringskap med automatsikringer. 32 amp hovedsikring og 6 fordelingskurser.

EL kontroll utført i regi av borettslaget i 2022.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR  
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Radon.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

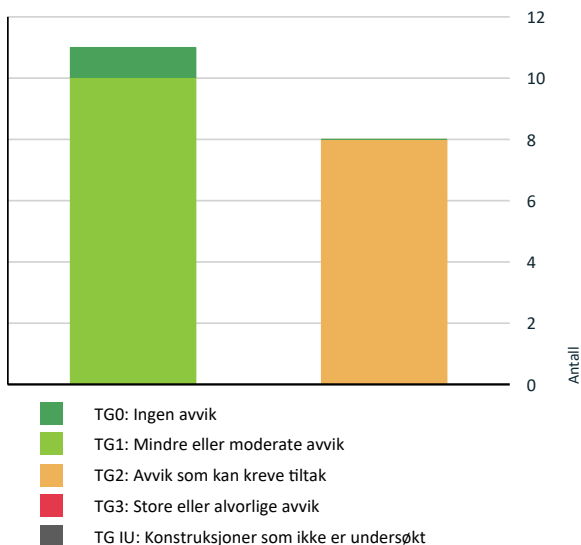
[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen.

##### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tilløp til fukt i nedre del av utv. overflate på verandadør.

##### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger foretatt i stue og kjøkken med planavvik på henholdsvis 17 og 15 mm.

Registrert noe knirk og bevegelse i bjelkelaget.

##### ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

##### ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av normal levetid på flislagte overflater og fuger er oppnådd.

##### ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

##### ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Skolegaten 30, 3080 HOLMESTRAND  
Gnr 129 - Bnr 81  
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS  
Vassåsveien 46  
3090 HOF


## Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Riss i overflate servant.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

1958

#### Kommentar

Ut fra ferdigattest.

#### Anvendelse

#### Standard

#### Vedlikehold

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduer av treverk og med 2 lags glass.

Årstall: 2001 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon. Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av vinduer/pakninger for å bedre isoleringsevnen og sikre at pakningene fungerer som de skal. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt varmetap og redusert bokomfort.

#### TG 2 Dører

##### Beskrivelse

Isolert inngangsdør med malte finerte overflater. Brann og lydklassifisert. Veranda/terrassedør fra 2001 med 2 lags glass.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilløp til fukt i nedre del av utv. overflate på verandadør.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør behandles for å hindre ytterligere forringelse og oppnå lengste mulig levetid.



#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Veranda oppført på underliggende konstruksjon. Tett sjikt mot arealet under. Impregnerte gulvbord. Rekkverk av lakkert stål/alu og glass.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### INNENDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

På gulver er det lagt parkett og laminat. Vegger og himlinger med panelplater og mdf panel.

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene.

##### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger foretatt i stue og kjøkken med planavvik på henholdsvis 17 og 15 mm.

Registrert noe knirk og bevegelse i bjelkelaget.

##### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å vurdere oppretting og utbedring av knirk dersom det skal legges ny gulvoverflate. Dette for at skjevheter kan føre til oppsprekking i skjøter og ytterligere knirk. Skjevhetene bør holdes under oppsikt, da ytterligere bevegelser kan forverre tilstanden.

## Tilstandsrapport



### ! TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe av teglstein. Felles i bygget. Peisovn fra 2016 med rentbrennende kammer. Kontroll utført av stedlig feiervesen i 2022. Ingen anmerkinger.

### ! TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører av formpresset materiale.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Flislagte gulver av betong. Sluk av støpejern. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Ukjent membranløsning. Rommet inneholder innredning med servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Ukjent alder på badet men enkelte overflater og inventar er eldre. Nytt kabinett.



### 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

### 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av normal levetid på flislagte overflater og fuger er oppnådd.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand. Oppgradering av overflater bør vurderes på grunnnet alder. Dette sammenfaller med mebran.

### 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Om mulig bør det konstateres om det er benyttet membran på gulv og vegg, da ukjent status medfører usikkerhet. Manglende eller ufullstendig membran øker risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Ut fra alder bør uansett oppgradering av badet påregnes innen rimelig tid.



### 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Riss i overflate servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

### 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt.



- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykklaminert overflate. Kum av stål. Integrert oppvaskmaskin. Plass for komfyr og kjøleskap.

Årstall: 2014      Kilde: Tidligere salgspgaver



#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det opplyses at det er foretatt rør fornying i bygget.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

#### TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca 120 l.

Årstall: 2013      Kilde: Produksjonsår på produkt

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Vurdering av avvik:

#### Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 32 amp hovedsikring og 6 fordelingskurser. EL kontroll utført i regi av borettslaget i 2022.

1. 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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**0 Ukjent.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Kun fra utbedring etter kontroll i 2022.**

5. 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**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Ja**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

**Ja**

**EL kontroll fra lokalet el tilsyn er kun en stikkprøvekontroll.**

**Det anbefales at en fullstendig tilstandsvurdering av anlegget foretas av kvalifisert elektrofaglig person, da etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3) .**

**Dette ut fra alder på anlegget, manglende dokumentasjon og påpekt avvik(løs ledning bad)**



### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Tilstandsrapport

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Radon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helseisiko ved forhøyede radonnivåer.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

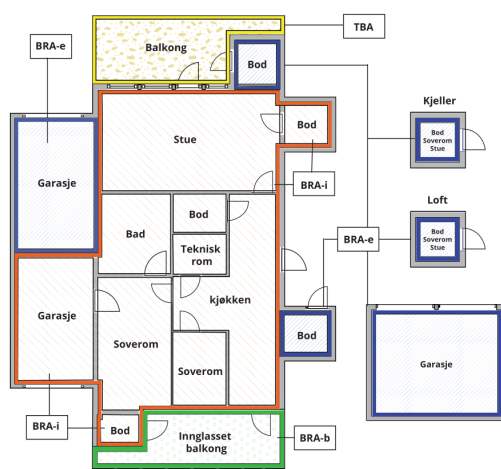
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		6		6		7	13
2. Etasje	65			65	21		65
Kjeller		16		16			16
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>22</b>			<b>21</b>	<b>7</b>	<b>94</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>87</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, gang		
Kjeller		Bod, bod 2	

Skolegaten 30, 3080 HOLMESTRAND  
Gnr 129 - Bnr 81  
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS  
Vassåsveien 46  
3090 HOF

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Anders Auen	Takstingeniør
	Linda Iversen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	129	81		0	993.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Skolegaten 30

#### Hjemmelshaver

Hagemannsskogen Borettslag

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947008803			Iversen Linda

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

51

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde med småhusbebyggelse. Gangavstand til sentrum

#### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Felles asfaltert gårdsplass

# Vedlegg: Takstrapport

Skolegaten 30, 3080 HOLMESTRAND  
Gnr 129 - Bnr 81  
3903 HOLMESTRAND

Auen Takst AS  
Vassåsveien 46  
3090 HOF

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	23.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026	Kun gjennomgang av relevante opplysninger for denne enheten.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

### Selgere

Linda Iversen

---

### Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skolegaten 30

3080 HOLMESTRAND

3903-129/81/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: TT-Teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyelse i hele Borettslaget

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Eiendommen og omgivelsene

---

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Skolegaten 30, 3080 HOLMESTRAND**

Dato for energimerking

**26.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-275093**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**193743307**

Gårdsnummer

**129**

Bruksnummer

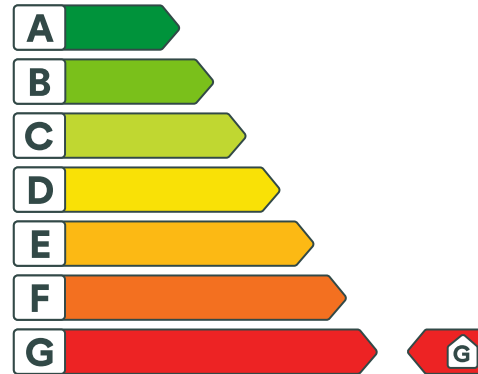
**81**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0202**



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår

**1954**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**65,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**65,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**368,70 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**396,34 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**27 467 kWh**

# Vedlegg: Energiattest



## Skolegaten 30, 3080 HOLMESTRAND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Skolegaten 30, 3080 HOLMESTRAND



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

##### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

**From:**  
**To:**  
**Subject:**  
**Date:**  
**Attachments:**

---

Hei!

Vedlagt ligger eierskifteopplysninger;

Hagemannsskogen Borettslag – eierskifteopplysninger 2025

1. Hagemannsskogen Borettslag har organisasjonsnummer: 947008803
2. Leilighetens andelsnummer er: 51
3. Borettslaget hadde total langsiktig gjeld per 01.01.2025 med: NOK 12.180.828
4. Borettslaget er forsikret gjennom: Gjensidige Forsikring. Borettslaget er ikke tilknyttet fellesgjeldsforsikring
5. Månedlig felleskostnad er per i dag: NOK 5.542. I tillegg kommer NOK 350 for de som har garasje.
6. Leie som ikke er betalt per i dag er: Leietaker har betalt leie til og med februar. Det er ikke betalt leie for mars med 5.542 og som har forfall 20.03.2026.
7. Andel fellesgjeld og formue ved sist årsslutt var: Andelen har NOK 230.470 i fellesgjeld og NOK 0 i formue.
8. Eierskiftegebyr faktureres med: NOK 4.972. Gir dere beskjed når dette skal faktureres.
9. Det er forkjøpsrett i borettslaget
10. Borettslaget eier egen grunn og det er ingen festekontrakt
11. Borettslaget er positive til husdyr
12. Det skal ikke være nye tiltak i borettslaget som kjøper må orienteres om.

Det er fint om dere kan sende meg;

1. Navn på kjøper
2. Fødselsnummer på kjøper
3. Mailadresse til kjøper

---

Med vennlig hilsen

Kjetil Strand Eriksen  
Statsautorisert regnskapsfører

KSE Regnskap AS  
Mob: 918 14 000, e-post: [Kjetil@kseregnskap.no](mailto:Kjetil@kseregnskap.no)

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

## Vedtekter

### for Hagemannskogen borettslag org.nr. 947 008 803.

tilknyttet

boligbyggelaget Usbl, avd. Holmestrand

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.10.53, sist endret den 24.02.04.

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Formål

Hagemannskogen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne brukstett til egen bolig i lagets etendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

##### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Holmestrand kommune og har forretningskontor i Holmestrand kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl, avd. Holmestrand som er forretningsfører.

#### 2. Andeler og andelseiere

##### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune tile seg inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leder og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil .....av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

##### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

1

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at arvet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom arvet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nakter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

#### 3. Forkjøpsrett

##### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dermed de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslovens § 4-15 første ledd.

##### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

##### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansienntet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienntet, går den med lengst ansienntet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

2

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 4. Boret og bruksoverlating.

### 4.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke bonytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fasisette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4.2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder brukstrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5.1 Andelseierens vedlikeholdspålit

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kammer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstakning og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdspålitken omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og utværing.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdspålit

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspålit, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdspålit, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektene punkt 9-3 (1).

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsettning av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere etere kan det bare avgis en stemme.

6

## 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangshulbyrdslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantestikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsikelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantestikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framførte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:  
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av byggeisen eller tomten etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

5

## **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fästsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tilitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilstier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimeelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## **Vedtatt på generalforsamlingen 24.02.04**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## HUSDENSREGLER FOR HAGEMANNSKOKEN BORETTSLAG

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medlemmesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse reglene laget.

### ANSVAR – OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

### ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Hovedinngangsdør skal være låst mellom kl. 2200 og 0700. Ytre kjelldør skal alltid være låst.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkong eller vindu i trapp eller gang hvor det kan sjenerer noen. Heng ikke ut klær på søn- og helligdager.

### RO OG ORDEN

Hver borettsshaver plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet og vise behørig hensyn ovenfor de andre borettsshavere således at for eksempel støvende musikk og ellers annen uro ikke sjenerer naboer etter kl. 2200. Fredager og lørdager fra kl. 2400 til kl. 0900 neste dags morgen. Ved større selskapsleiligheter bør naboer varsles.

Ingen bruk av støvende maskiner søndag og helligdager. **HELGEFREDEN SKAL RESPEKTERES!**

Bruk av vaskemaskin etter kl. 2200 er ikke tillatt.

### FELLESANLEGG – BODER

Fellesrom/vaskerom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Rommene skal til enhver tid holdes rene og ryddige.

Dersom borettsshaver ikke rydder opp etter seg i kjeller og på loft ved flytting, kan man bli fakturert for dette ved senere anledning dersom andre må rydde opp etter tidligere borettsshavere.

I vintertiden må følgende huskes: Kjellervinduer og dører må holdes godt lukket, slik at frostskafer unngås. Husk også å koble fra vannslange på utekran.

I sommertiden må følgende huskes: Kjellervinduer bør stå oppe slik at kjelleren blir godt utluftet. Vindene skal være forsynt med fluenetting, på sensommeren er det viktig at man holder dører og vinduer igjen hele tiden. **Husk det finnes rotter og mus som da gjerne vil inn!**

Av hensyn til brannforskrifter skal barnevogn, sykler, ski, redskaper og lignende ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes egne rom beregnet for slikt utstyr, egne boder kan også benyttes. Trappeoppgang er heller ikke lagringsplass for sko, yttertøy og lignende.

**Husk trappene er felles romningsvei i tilfelle brann.**

### **ROYKING I HUSENES FELLESAREAL ER FORBUDT!**

Ved lagring av ved i kjeller bør det påses at det er godt luftrom under, over og ved siden av vedlaget. Helt rå ved bør selvsagt ikke lagres direkte i kjelleren.

### RENHOLD AV FELLESAREALER

Borettsshaver eventuelt leietaker skal sørge for renhold av sin trapp.

Beboerne i 2. Etg. vasker fra loftet og ned til 1. Etg. Beboere i 1. Etg. vasker ned til og med kjellertrapp, andre ordninger kan avtales beboere imellom. Vask skal skje min en gang pr. uke. Ved flytting, oppussing eventuelt andre aktiviteter som medfører tilgrising utover normalt skal ansvarlig for dette vaske etter se uavhengig av rengjøring for øvrig.

**I de tilfeller beboere ikke klarer å bli enige eller ikke oppfyller sine plikter i forhold til dette kan styret forlange at det blir ført arbeidslister eventuelt sette opp vaskelister som må følges.**

### SIKKERHET-ANSVAR

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting etc. i den kalde årstiden slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskaftet.

### VEDLIKEHOLD AV BRANNSLUKKINGSAPPARAT

Pulverapparat skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig (ikke innerst i en fullstappet bod). Det er den enkelte andelseier og beboer som har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer og har dermed ansvar for følgende vedlikehold og kontroll av slukningsapparat.

- Kontroller minst en gang i måneden at manometernålen står på grønt.
  - Vend apparatet minst en gang i året, slik at pulveret ikke klumper seg (gjørne offerer).
  - Se til at sikringsplinter er på plass, kontroller at slange ikke er blokkert.
  - Se til at apparatet blir etterfylt etter bruk eventuelt skiftet.
- Borettslaget har gjort avtale om nødvendig periodisk ettersyn av apparater utover normal brukerkontroll. Det gis varsel om utsetting av apparater i trappeoppgang når dette skal utføres.

Ved grilling på terrasse skal enten elektrisk grill eller gassgrill benyttes. **DET ER FORBUDT Å BRUKE TREKULGRILL OPPE PÅ TERRASSER. Det er ikke tillatt å oppbevare GASS FJELLER BRUKE GASSGRILL innenfor inn glasset/finelukkede område på terrasse.**

### **DET ER FORBUDT Å BRUKE PORTABEL GASSOVN TIL OPPVARMING AV LEILIGHETENE**

For å unngå farlige situasjoner/skader skal blomsterpott/kasser etc. sikres. Fallende objekter kan påføre store skader.

### DYREHOLD

Anskaffelse av husdyr skal godkjennes av styret og beboerne i samme hus. Dvs. det skal søkes om tillatelse til dette.

### PARKERING

Biler skal ikke parkere i gaten eller på gress men på parkeringsplasser ved båthavnen eller på parkeringsplasser i Skolegaten. Parkering i gaten hindrer fremkommelighet til utrykningskjøretøy og brytebiler m.m. For å sikre parkeringsplasser til alle må de som har garasje benytte denne.

### KILDESORTERING-AVFALL

Matavfall, papp, plast og restavfall sorteres og legges i lukkede poser og plasseres i utplasserte avfallsdunker som er merket i forhold til hva som skal hvor. Påse at disse dunkene til enhver tid er ordentlig lukket, som ikke drar fugler/dyr søppelet utover.

### MATING AV FUGLER

Mating av fugler eller dyr kan trekke rotter og andre skadedyr til husene og er derfor ikke tillatt. Men det er lov å mate småfuglene om vinteren, så lenge dette skjer et stykke bort fra huset i beholder beregnet på fro til småfugler.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## PLIKTER-MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Regler skal således ikke legge unødige plikter på beboerne, noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i og følge husordensreglene

Brudd på reglene anses som mislighold ved vesentlig mislighold og etter advarsel fra borettslaget kan borettslaget pålegge eier å selge boligen dersom en ikke retter seg etter pålegg/advarselen.

Holmestrand, 20.02.26

Styret

## Regler for dyrehold i Hagemannskogen Brl

1. Det skal søkes styret om tillatelse til å holde katt eller hund
2. Hunder skal føres i bånd. inne på borettslagets område, katter skal ha halsbånd eller merkes med chips. Katter bør kastreres eller steriliseres.
3. Ved lufting av hund/katt skal man, så sant det er mulig, oppsøke områder utenfor borettslagets grenser. Hunder og katter må holdes borte fra barnas sandkasser.
4. Dyreholder må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg. Dette skal skje umiddelbart. Husk å ha med pose!
5. Dyreholder er erstatningsansvarlig for skader som deres dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget
6. Dyreholdere som forlater dyret uten ettersyn over flere dager kan bli fratatt retten til dyrehold.
7. Dersom det kommer berettigede klager på beboers dyrehold kan styret, etter først å ha undersøkt saken med sikte på å oppnå minnelig ordening, kreve dyret fjernet fra leiligheten.
8. Hunder skal ikke luftes av barn som ikke til enhver tid kan holde full kontroll over dyret.
9. Dyreeiere forplikter seg for øvrig til å følge de retningslinjer som gis ved informasjon etc. fra borettslaget. Brudd på ovennevnte bestemmelser blir å betrakte som vesentlig mislighold av husleiekontrakten.
10. Ved gjentatte overtredelser på bestemmelsene har styret myndighet til å forlange dyret fjernet.

24.03.2011

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

BALANSE				
HAGEMANNSKOGEN BORETTSLAG				
EIENDELER	Note	2024	2023	
<b>ANLEGGSMIDLER</b>				
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>				
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	14 220 497	14 881 770	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 220 497</b>	<b>14 881 770</b>	
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>				
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 220 497</b>	<b>14 881 770</b>	
<b>OMLØPSMIDLER</b>				
<b>FORDRINGER</b>				
Kundefordringer	2	46 182	0	
Andre kortsiktige fordringer	2	170 023	152 542	
<b>Sum fordringer</b>		<b>216 205</b>	<b>152 542</b>	
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	820 567	329 606	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 036 772</b>	<b>482 148</b>	
<b>Sum eiendeler</b>		<b>15 257 269</b>	<b>15 363 918</b>	

SIDE 2

BALANSE				
HAGEMANNSKOGEN BORETTSLAG				
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023	
<b>EGENKAPITAL</b>				
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>				
Andels kapital	10	791 000	791 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>791 000</b>	<b>791 000</b>	
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>				
Annen egenkapital	10	2 060 797	1 461 269	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 060 797</b>	<b>1 461 269</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 851 797</b>	<b>2 252 269</b>	
<b>GJELD</b>				
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	12 180 828	12 818 439	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 180 828</b>	<b>12 818 439</b>	
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>				
Leverandørgjeld		106 043	141 754	
Skyldig offentlige avgifter		-1	19 679	
Annen kortsiktig gjeld		118 603	131 777	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>224 645</b>	<b>293 209</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 405 473</b>	<b>13 111 648</b>	
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>15 257 269</b>	<b>15 363 918</b>	

SIDE 3

Holmestrand, 17.02.2025  
Styret i Hagemannskogen Borettslag

Svein Gorgon Røyneberg  
styreleder

Paal Tandberg  
styremedlem

Frank Arild Dorn  
styremedlem

Kari Anne Bråtho  
styremedlem

HAGEMANNSKOGEN BORETTSLAG

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

2(2)

**8. Økonomi**  
I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Årsregnskapet viser et overskudd for 2024 og egenkapitalen i selskapet er positiv. Se for øvrig årsregnskapet og noter til vedlagte regnskap. Styret foreslår at overskuddet føres mot egenkapitalen i balansen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og kostnader borettslaget har, er medtatt i det fremlagte årsregnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat etter borettslagets stilling.

**9. Styrets arbeid**

Det sittende styret har i denne perioden hatt 4 styremøter og 25 styresaker hvor 4 er avgjort med vedtak via mail. Styret har behandlet budsjett, årsmelding og årsregnskap m.m.

Det er utført vedlikehold av bygninger med til sammen NOK 60.862 og påkostning av bygninger med til sammen NOK 0 for inneværende år. Dette er prosjekter som er ferdig i 2024.

Holmestrand den 17.02.2025

I styret for Hagemannskogen borettslag

Svein G. Røyneberg  
Styrets leder

Frank Arild Dorn  
Nestleder

Paal Tandberg  
Styremedlem

Kari Anne Bråtho  
Styremedlem



## RESULTATREGNSKAP HAGEMANNSKOGEN BORETTSLAG

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt	5, 11	3 843 741	3 350 367
Annen driftsinntekt		0	15 500
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 843 741</b>	<b>3 365 867</b>
Lønnskostnad	3	176 773	133 880
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	661 273	659 242
Annen driftskostnad	4, 6, 7	2 008 461	2 073 823
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 846 507</b>	<b>2 866 945</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>997 233</b>	<b>498 922</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		1 284	835
Annen finansinntekt		34 201	34 766
Annen rentekostnad		431 082	448 522
Annen finanskostnad		2 108	-3 578
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-397 706</b>	<b>-409 344</b>
Resultat før skattekostnad		599 527	89 578
<b>Resultat</b>	<b>10</b>	<b>599 527</b>	<b>89 578</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>599 527</b>	<b>89 578</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Åv satt til annen egenkapital		599 527	89 578
<b>Sum overføringer</b>		<b>599 527</b>	<b>89 578</b>

HAGEMANNSKOGEN BORETTSLAG

SIDE 1

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Borettslagets navn: Hagemannskogen Borettslag  
 Dato/tid: 24.4.2025. kl 18:30  
 Sted: Grendehuset Hagemann

### 1) Konstituering

Møtet ble åpnet av: Svein Røyneberg,  
 Antall andelseiere: 19.  
 Antall fullmakter: OK.  
 Godkjenning av innkalling: OK.  
 Godkjenning av sakliste: OK.  
 Tillegg til sakliste:  
 Til møteleder ble valgt: Svein Røyneberg.  
 Til å føre protokoll ble valgt: 11.  
 Til å underskrive protokollen sammen med møteleder, ble valgt (minst 1 andelseier):  
 May liss Johansen.

### 2) Arsberetning

Vedtatt: Arsberetningen ble godkjent. OK

### Arsregnskap

Vedtatt: Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av borettslagets overskudd ble godkjent. OK

### 3) Godtgjørelse til styret.

Styreleder:	Svein Røyneberg	Kr	75 000,-
Nestleder:	Frank Dorn	Kr	15 000,-
Styremedlem	Paal Tandberg	Kr	15 000,-
Styremedlem:	Kari Anne Bråtho	Kr	15 000,-
Varamedlem:	Ann Karin Aashaug	Kr	Varamedlem: Silje Hytten

### 4) Andre saker

4.1) Varmepumpe 2 etg Skolegaten, kan tillates å plassere utedel på terrasse i leiligheter Skolegaten 2 etg der det ikke er egnet å plassere utedel på kjellermur. Må drøftes med styret i hvert enkelt tilfelle, styret setter krav til montering.

Vedtatt:

2 far. 12 mot.

### 5) Valg i fig. pkt. 8-1 i vedtektene.

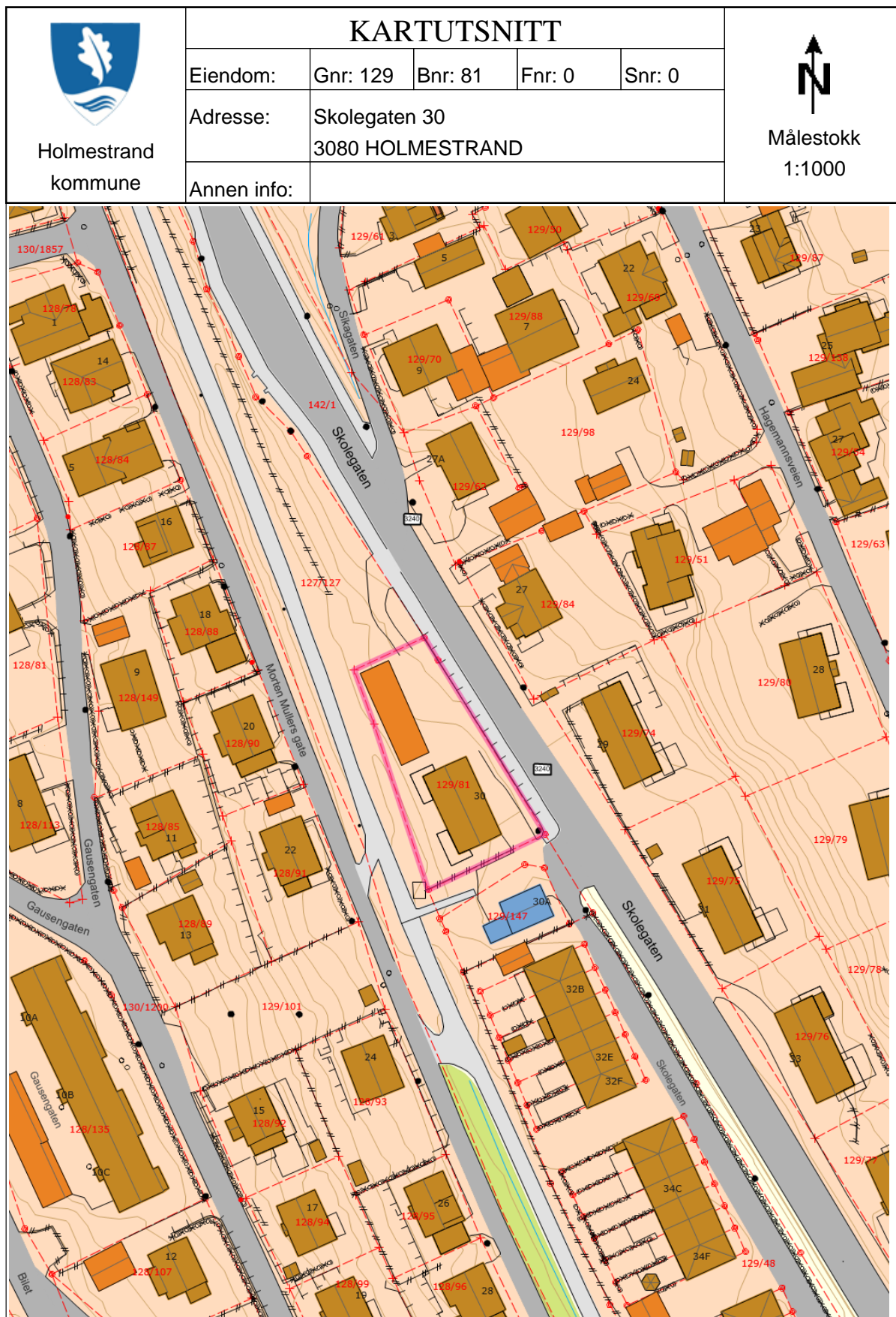
Følgende vedtak ble gjort:

Styreleder	Svein Røyneberg	2 år	ikke på valg
Styremedlem	Frank Dorn	2 år	11
Styremedlem	Paal Tandberg	ikke på valg	
Styremedlem	Kari Anne Bråtho	ikke på valg	2 år
Varamedlem	Ann Karin Fagerli	1 år	2 år
Varamedlem	Silje Hytten	1 år	
Valgkomite	May liss Johansen	1 år	
	Ann Karin Fagerli		

Møte hevet kl 19.00

Møteleder: Svein Røyneberg  
 Protokollunderskriver: May liss Johansen

# Vedlegg: Kommunalinformasjon





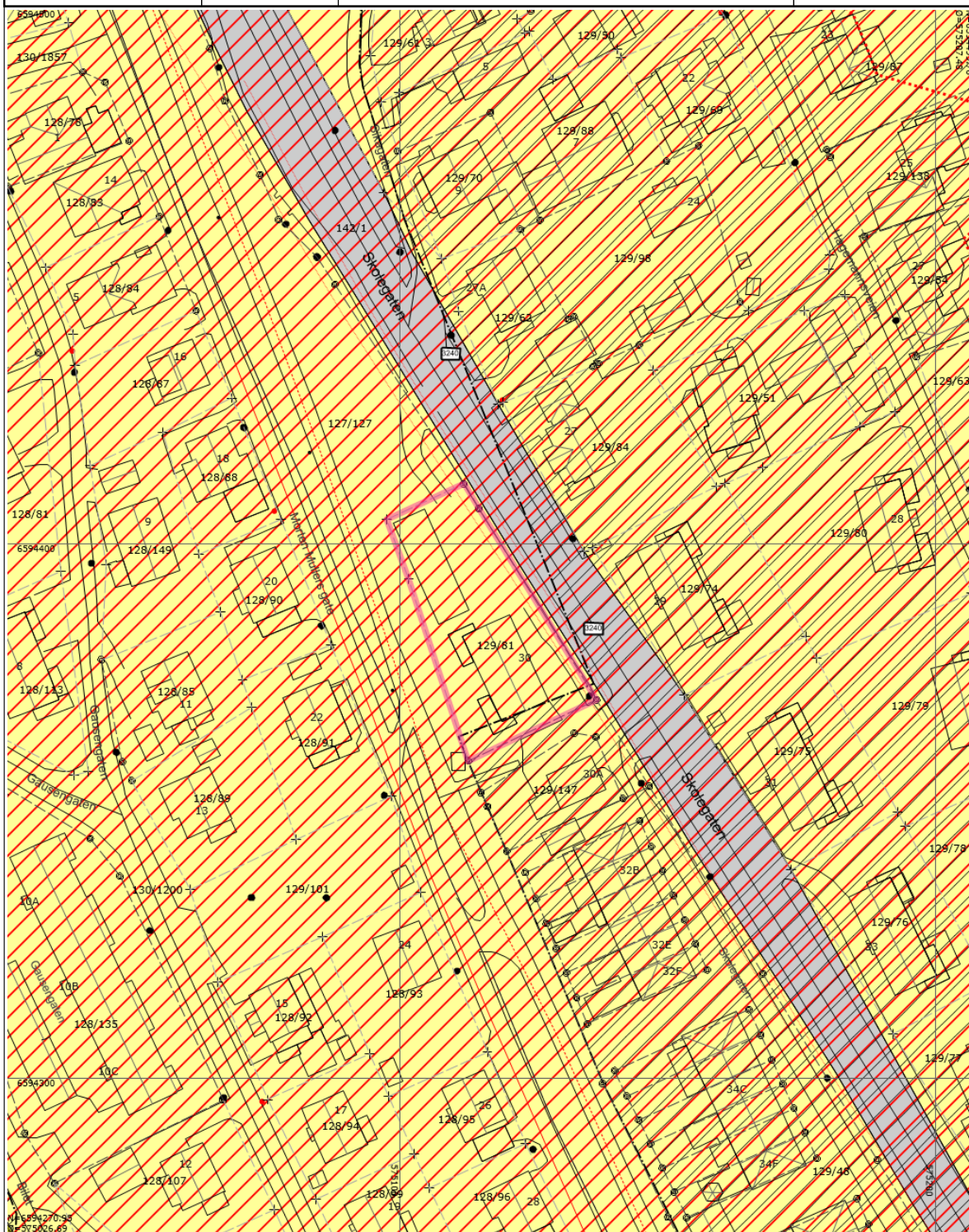
# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring

 Kumlokk	Matrikelnummer	 Samferdsel
 Gatelys (belysningspunkt)	 Gatelys (Lysarmaturt)	 Mast
 Skap	 Nettverksstasjon grunnriss	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Godkjente byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Annet gjerde
 MurFrittstående	 Loddrett mur	 Hekk
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 Teiggrænse	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Kanal og grøft	 Høydekurve
 Bebygd område	 Skog	 Annet






















# Vedlegg: Kommunalinformasjon

 Holmestrand kommune	<b>Kommuneplan</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 81	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Skolegaten 30 3080 HOLMESTRAND				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand				



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring

 Byggegrense	 Sirkeleieendom	 Nøyaktig eiendomsgrense
 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt
Matrikelnummer.	 Samferdsel	 Gatelys (belysningspunkt)
 Gatelys (Lysarmaturt)	 Mast	 Skap
 Nettverksstasjon grunnriss	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesveg boks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Fremtidig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Hensyn grønnstruktur	 Bevaring kulturmiljø
 Ras- og skredfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig
 Veg - Nåværende	 KpOmråde gjeldende	 Kanal og grøft
 Høydekurve		

Ferdigattest.

Ved besiktigelse idag i Skolegt. 30 viser det seg at bygget er ferdig, når unntas at det i takluken er satt inn vanlig glass istedenfor trådglass.

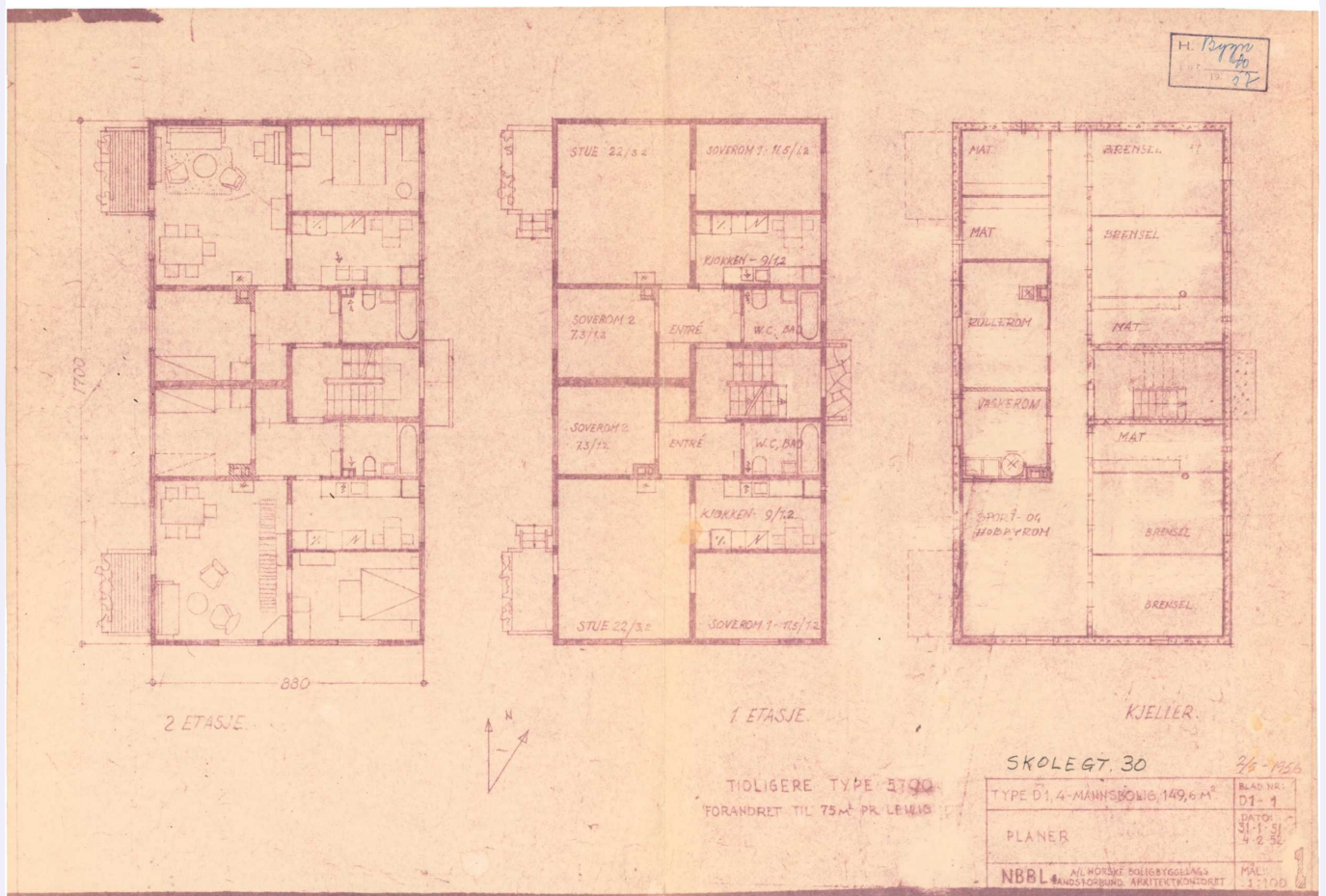
**Holmestrand Byingeniørkontor**

den 10/5-1958.

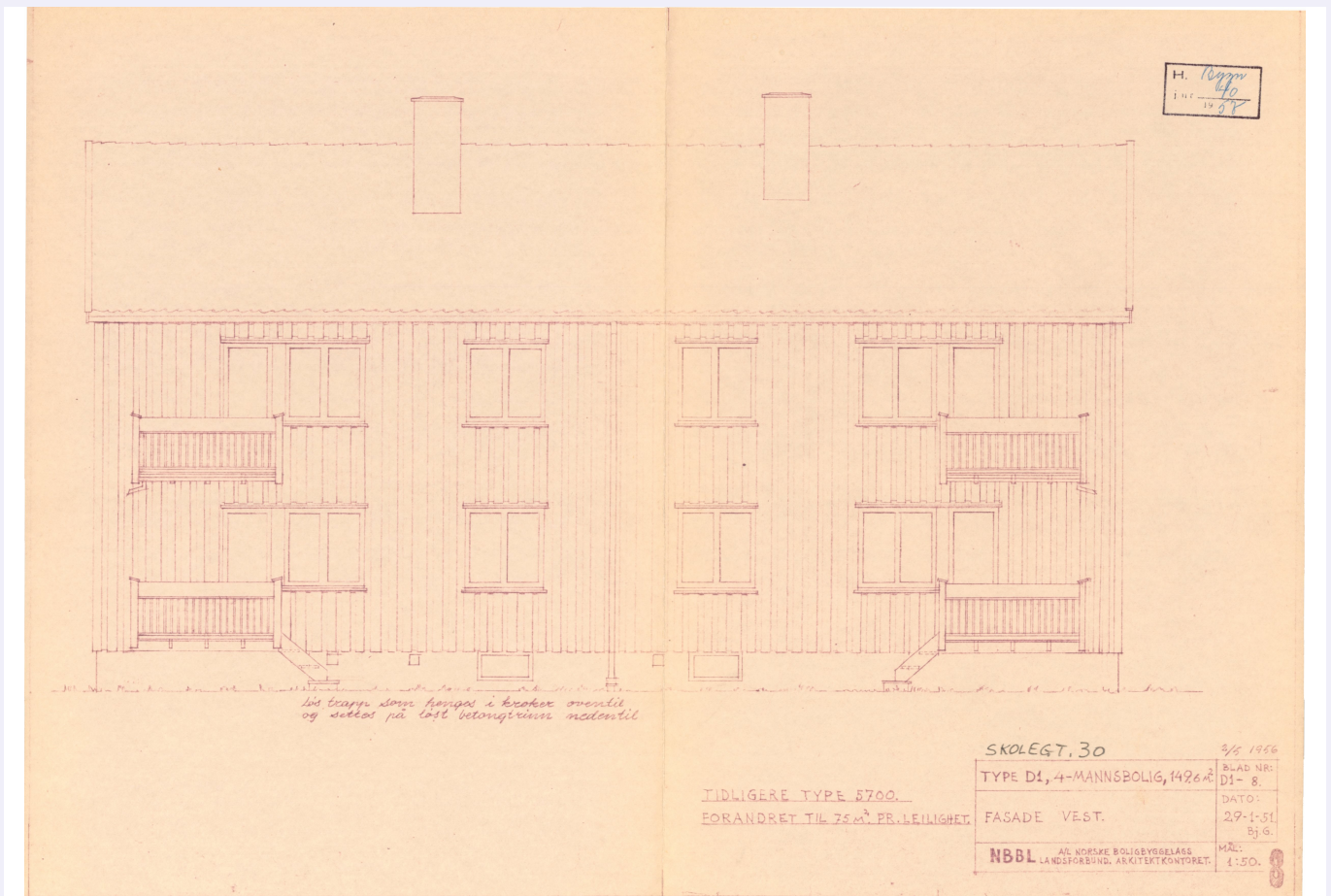
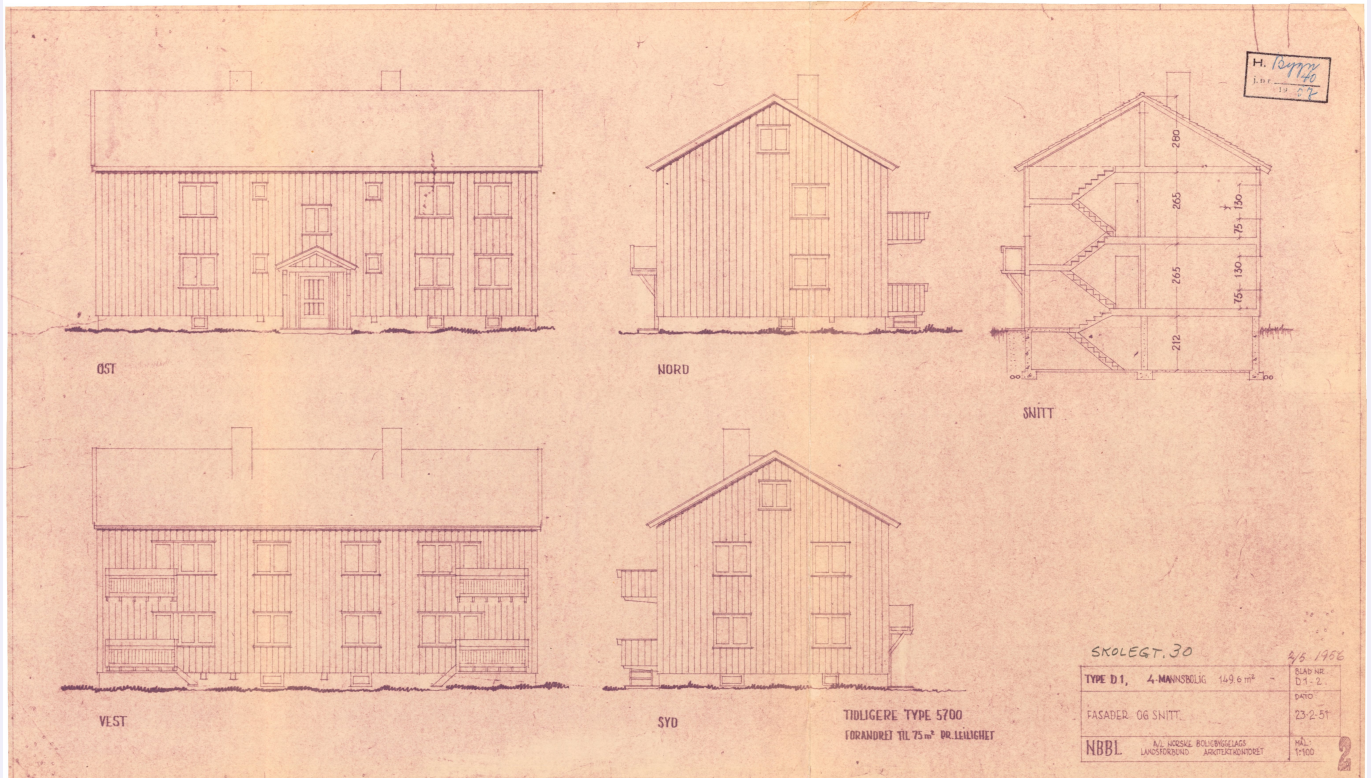
*Ulf Borg*

*Steffen Rasmussen*

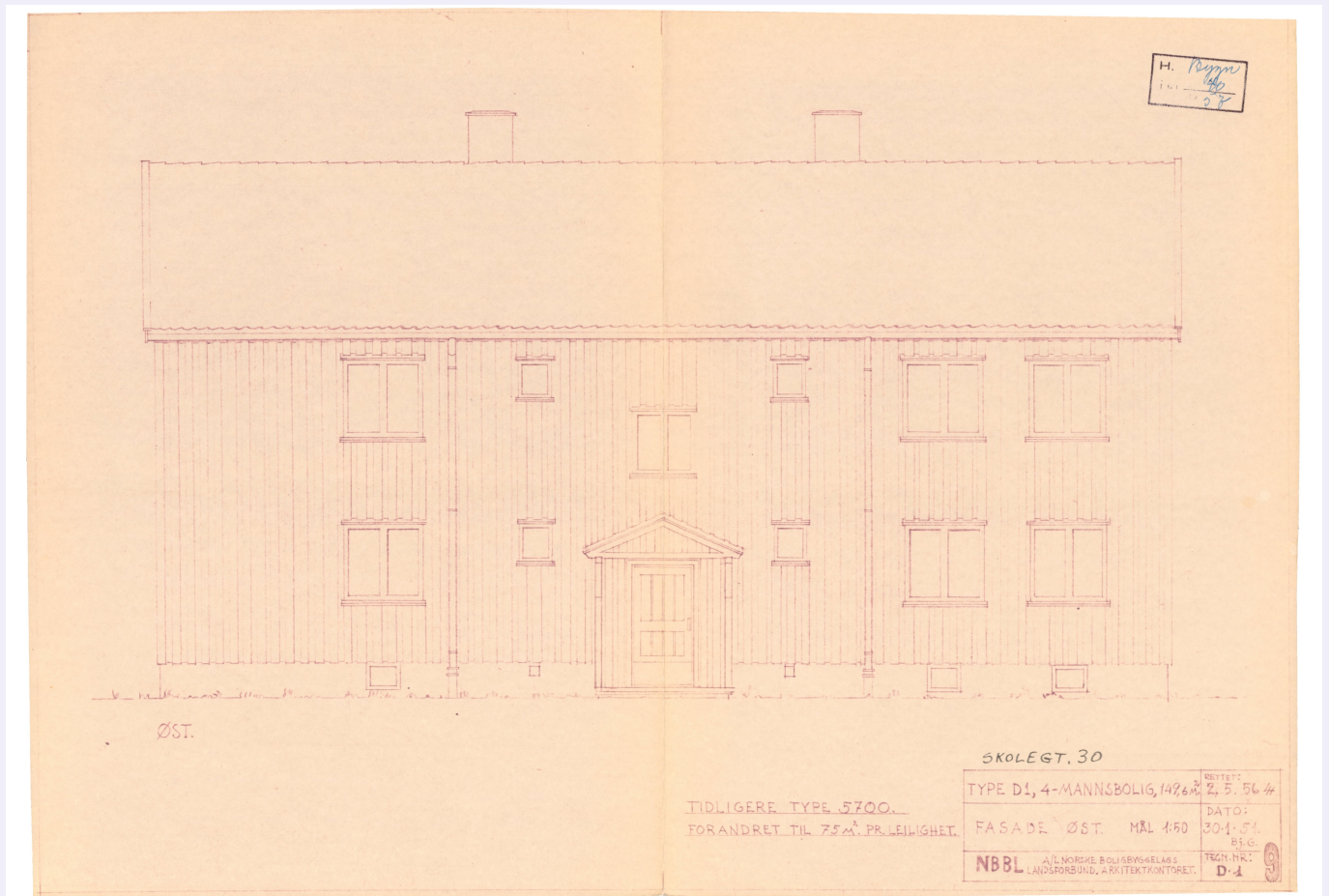
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



## ambita

### Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3903-129/81, Skolegaten 30, 3080 HOLMESTRAND



#### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



#### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	23.02.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	23.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	23.02.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



#### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

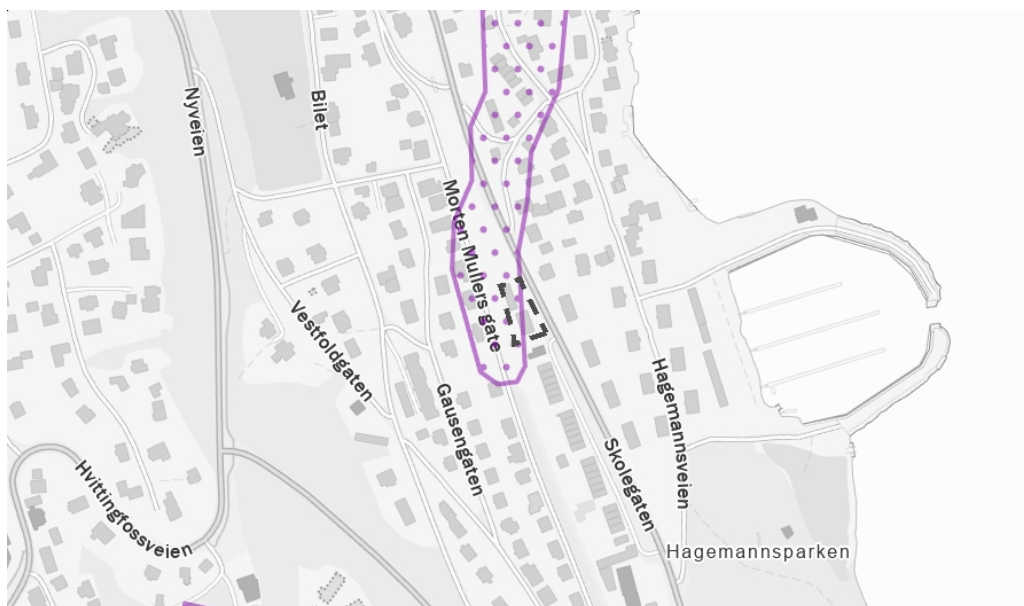
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.01 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.01 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.13 km
Forurenset grunn	23.02.2026	Ikke funnet	0.34 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.02.2026	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.02.2026	Ikke funnet	0.07 km
Skredfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	51.3 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.1 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

### Flomfaresoner

Sist sjekket: 23.02.2026

Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



#### Tegnforklaring

Vann / elv	Flom - gjentaksintervall 10-20 år	Flom - gjentaksintervall 50-200 år	Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
Aktsomhetsområde for flom			

#### Beskrivelse

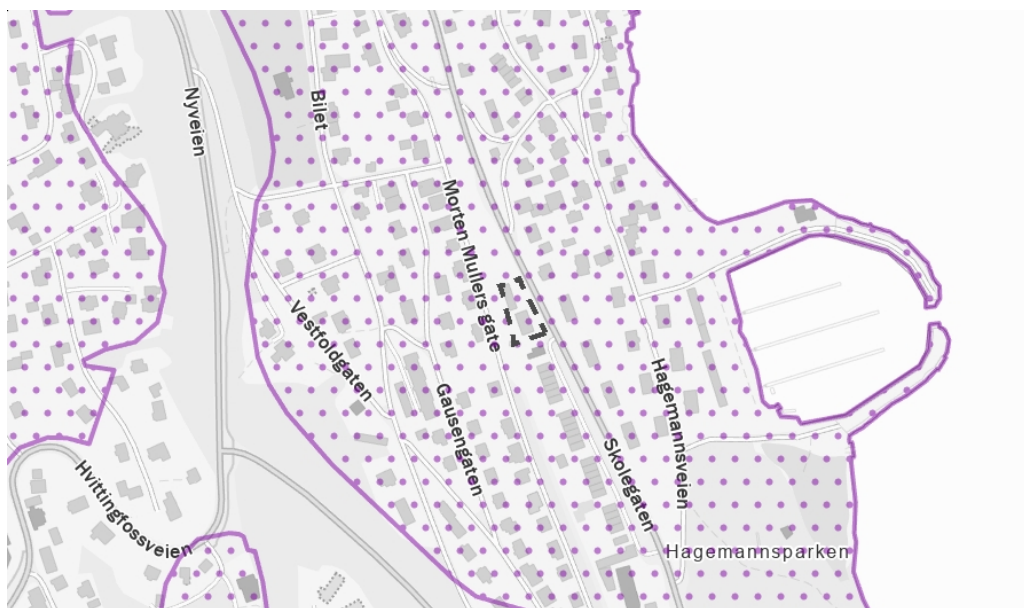
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.






Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

### Kvikkleire

Sist sjekket:	23.02.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



#### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

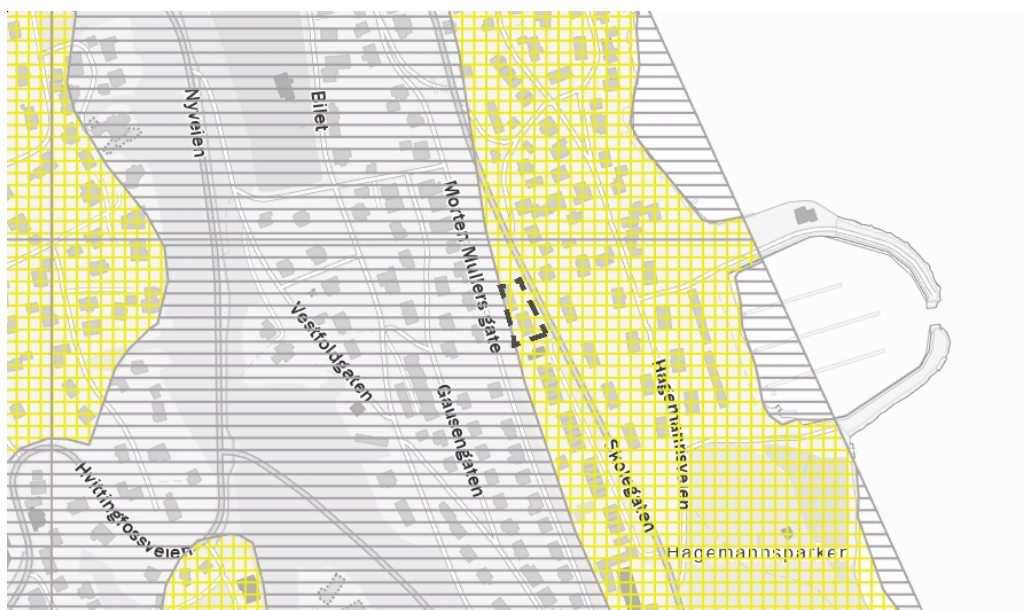
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

### Radonutsatt område

Sist sjekket: 23.02.2026

<b>Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen</b>	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
-----------------------------------------------	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



#### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

#### Beskrivelse

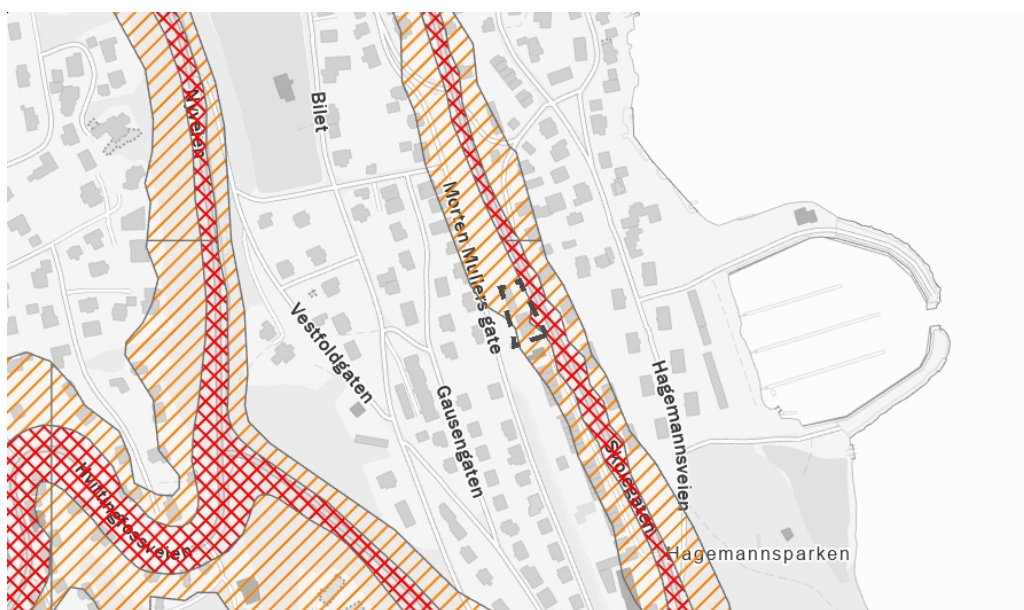
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## ambita

### Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



#### Tegnforklaring

 Gul støysone	 Rød støysone
--------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68$  dB) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Stemplet av sønnsk. }  
7/8-52 med kr. 65.- }

Dagbok nr. 1665 D.b.F. 7/8-52  
Holmestrand sønnskriverembete

S K J Ø T E.  
mmmmmmmmmmmmmmmmmm

kfr.

Holmestrand kommune skjøter og overdrar hermed tomten Skolegaten 30 til Forbruksforeningen Samvirke, Holmestrand. Arealet er på 888,8 m<sup>2</sup>.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Tomten avhendes fri for refusjonsplikt til kommunen for ervervelse av gategrunn og for opparbeidelse av gater med hovedkloakker regnet etter den nå gjeldende regulering.
2. Eieren skal være forpliktet til å la iallfall fasadene bearbeide av arkitekt, slik at man for bygninger som ligger nær hverandre ikke får altfor iøynefallende avvikelser i utseendet. Både gjerder og utvendig maling må tilpasses slik at det hele virker mest mulig harmonisk.
3. Kommunen forbeholder seg rett til oppsetning av stolper for lysnettet, gatelys og branntelegraf uten erstatning om det skulle bli nødvendig å plasere stolpene på tomtegrunnen. Stolpene vil i tilfelle bli plassert nærmest mulig tomtegrensen og forøvrig i samråd med eieren.
4. Prisen er kr. 7,- pr. m<sup>2</sup>. Kjøpesummen kr. 6 221,60 betales kontant mot skjøte.
5. Tomten blir å bebygge så snart det etter søknad kan skaffes de nødvendige materialer.
6. Under forutsetning av at eieren ikke kan eller vil bebygge tomten, går tomten tilbake til kommunen.
7. Gjerdehold og omkostninger er kommunen uvedkommende.
8. Under forutsetning av at kommunen har ytet nedskrivningsbidrag eller garanti for lån, skal så lenge dette hefter på eiendommen, enhver overdragelse godkjennes av kommunen.

Holmestrand kommune, den 7/8 - 1952.

Karl G.Andersen  
Ordfører.

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2023/1106996/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 11:16

Side 1 av 3

25 SEPT 2023

13/08253-2

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekipient): Vestfold og Telemark fylkeskommune	Plass for  Doknr: 1106996 Tinglyst: 09.10.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 2844	
Postnummer:   Poststed: 3702   Skien	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr. 821 227 062	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Holmestrand kommune	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 917 151 229

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3802	Holmestrand kommune	129	101		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3802	Holmestrand kommune	129	81		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Rett kopi bekreftes:



Dato 14.09.23	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> <i>Thore W. [Signature]</i>
------------------	------------------------------------------------------------------------

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 1 av 2

**4. Beskrivelse av rettigheten**<sup>6</sup>

Avgivende eiendom (gnr. 129 bnr. 101) gir rettighetshaver (gnr. 129 bnr. 81) veirett til adkomstvei over gnr. 129 bnr. 101 i Holmestrand kommune, jf. vedlagt tegning D101 datert 01.08.2023. Rettighetshaver er ansvarlig for drift, vedlikehold, utbedring mv. av adkomstveien.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

 Ja Nei**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)**<sup>7</sup>**6. Underskrifter**

Sted og dato

14.11.23

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift<sup>8</sup>**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



# SKOLEGATEN 30

Nabolaget Hagemannsparken - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Skolegata</b> Linje 02, 021	<b>0 min</b>	0 km
<b>Holmestrand stasjon</b> Linje RE11, RX11	<b>19 min</b>	1.6 km
<b>Sandefjord lufthavn Torp</b>	<b>29 min</b>	
<b>Oslo Gardermoen</b>	<b>1 t 31 min</b>	

## SKOLER

<b>Holmestrand Internasjonale Montessoris..</b> <b>18 min</b> 108 elever, 9 klasser	1.3 km
<b>Ekeberg skole (1-7 kl.)</b> <b>24 min</b> 417 elever, 24 klasser	1.9 km
<b>Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.)</b> <b>8 min</b> 428 elever, 32 klasser	4.7 km
<b>Holmestrand videregående skole</b> <b>8 min</b> 350 elever	4.4 km
<b>Sande videregående skole</b> <b>19 min</b> 500 elever	17 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

<b>Kople Holmestrand kai</b>	<b>11 min</b>
<b>Havnegaten Holmestrand</b>	<b>11 min</b>



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

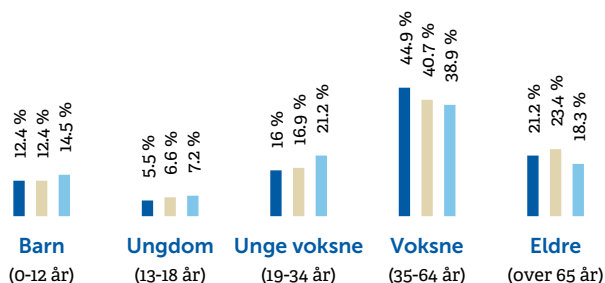
Veldig bra 80/100



## NABOSKAPET

Høflige 64/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hagemannsparken	632	348
Holmestrand	7 341	3 631
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER


<b>Gausetangen barnehage (1-5 år)</b>	<b>6 min</b> 91 barn	0.5 km
<b>Holmestrand Internasjonale Montessori...</b>	<b>18 min</b> 73 barn	1.3 km
<b>Eikelund barnehage (1-5 år)</b>	<b>19 min</b> 57 barn	1.4 km

## DAGLIGVARE

<b>Coop Extra Holmestrand</b>	<b>9 min</b>
<b>Spar Kullboden</b> Post i butikk, PostNord	<b>13 min</b> 1.1 km



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 84/100

 **TRAFIKK**  
Lite trafikk 83/100

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 81/100

## SPORT

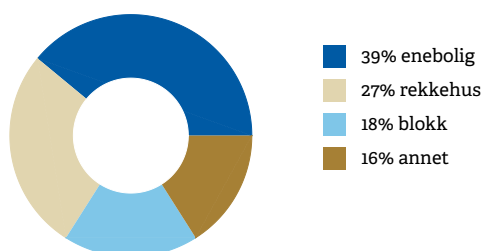
 **Nedre Gausen kompetansesenter** 7 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

 **Dulpen ballbane** 19 min   
Sandhåndball, sandvolleyball 1.6 km

 **HT-Club** 12 min 

 **MOVA Holmestrand** 16 min 

## BOLIGMASSE

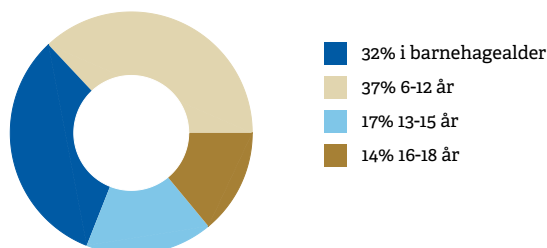


## VARER/TJENESTER

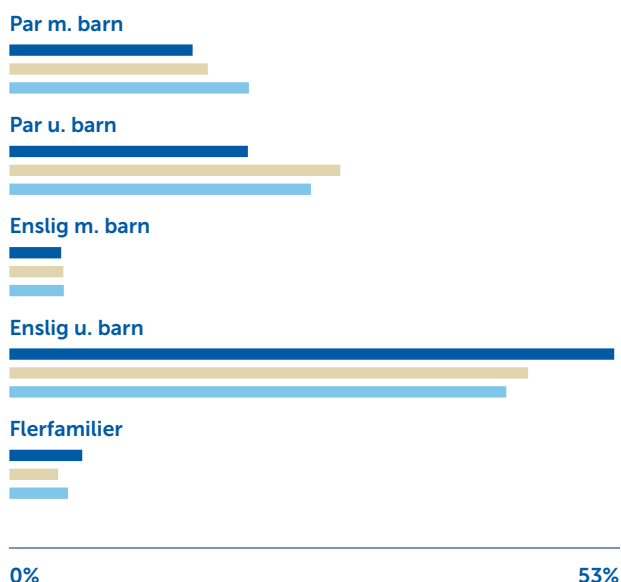
 **Kullboden/Passasjen** 13 min 



 **Boots apotek Holmestrand** 12 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



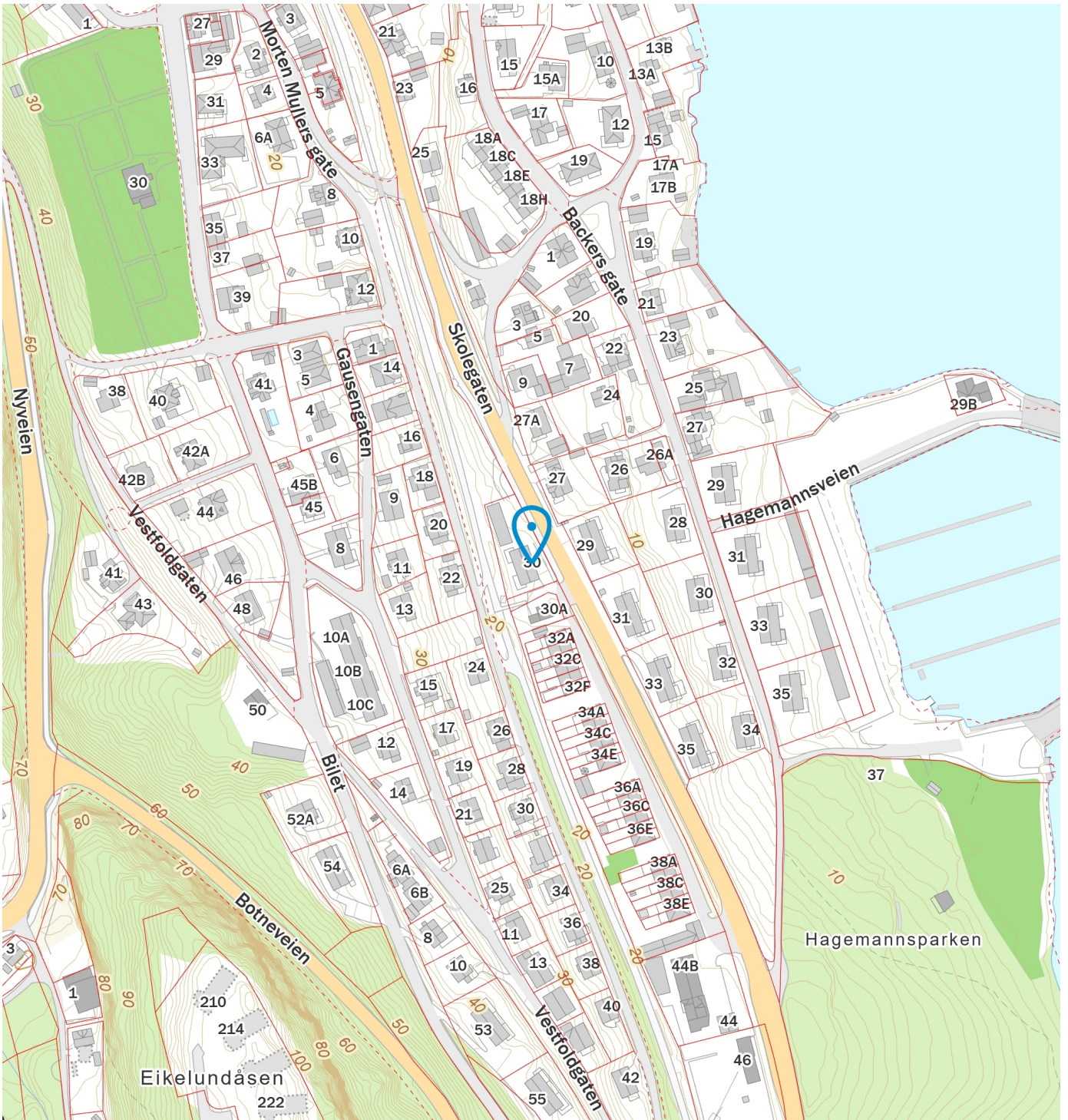
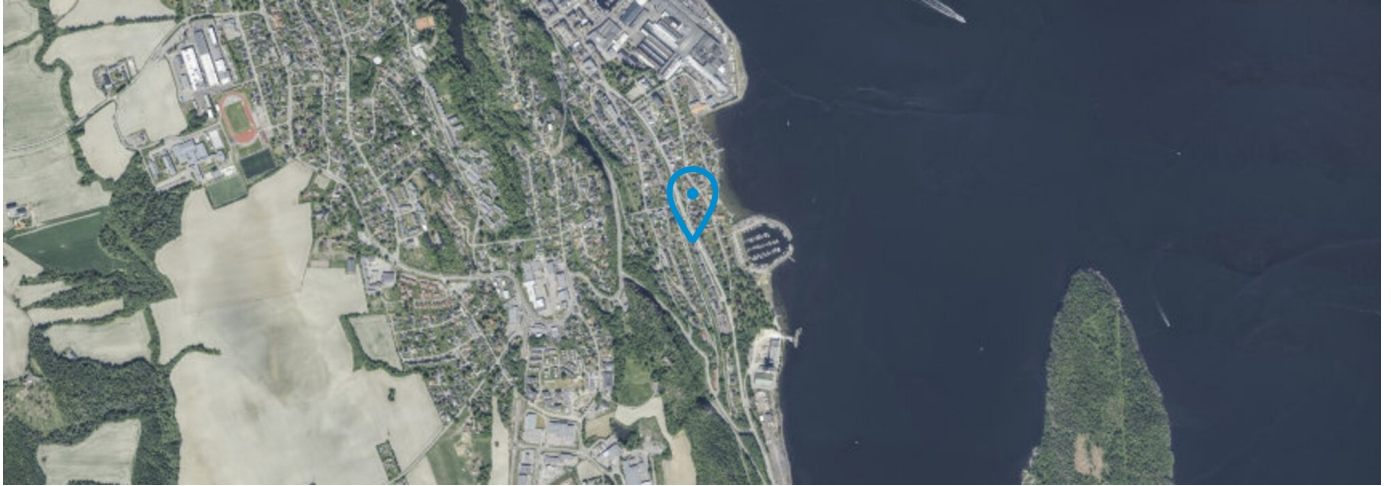
## FAMILIESAMMENSETNING



 Hagemannsparken  
 Holmestrand  
 Norge

## SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	21%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

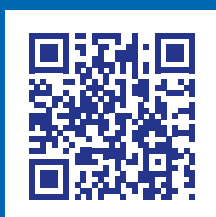
**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

# Notater

# Notater

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

### Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

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

Oppdragsnr: 2868260010 / Inger Lise Hvam, tlf. 48898421  
Skolegaten 30, 3080 Holmestrand  
Andels nr. 51 i Hagemannsskogen Borettslag, org.nr. 947008803

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

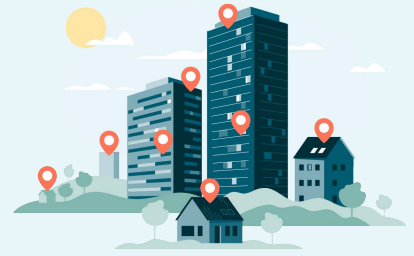
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Oppdragsnr: 2868260010  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.03.2026

**Inger Lise Hvam**  
Eiendomsmegler MNEF

488 98 421  
[inger.lise.hvam@em1sornorge.no](mailto:inger.lise.hvam@em1sornorge.no)

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Holmestrand  
Postboks 179, 3081 HOLMESTRAND

[eiendomsmegler1.no](http://eiendomsmegler1.no)