

Eikelund 22



Velkommen til

Eikelund 22

Velkommen til Mistelpark og Eikelund 22 - Et meget hyggelig nabolag i et av byens mest etterspurte boligområder!

Dette er en nyere enebolig i kjede fra 2021. Boligen har en moderne og god standard - akkurat slik man forventer av en ny bolig. Området er nå nesten ferdig utbygd, og fremstår som meget attraktivt og sentrumsnært, med både skole og barnehage i umiddelbar nærhet, samt dagligvare og andre butikker i gangavstand. Perfekt pendleravstand til f.eks. Oslo!

Kort fortalt:

- 4 soverom
- 2 bad med dusj (3 toaletter i boligen)
- Takterrasse på ca 50 m² med sol fra morgen til kveld og utsikt mot Oslofjorden
- 2 terrasser mot vest
- Hagedel
- Sportsbod

- P-plass i carport med mulighet for lader
- Oppgradert og lekkert innredet - flytt rett inn!
- Mye inkl. i felleskostnader!
- Stor "park"/friområde midt i Mistelpark til felles benyttelse m.m

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



Eikelund 22

Prisantydning	5 590 000
Omkostninger	160 740
Totalpris	5 750 740
Fellesutgifter	3 348 pr. mnd.
Bruksareal	127,0 m²
BRA-I	120,0 m²
BRA-E	7,0 m²
TBA	101,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Tomteareal	72 m²
Byggeår	2021

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg







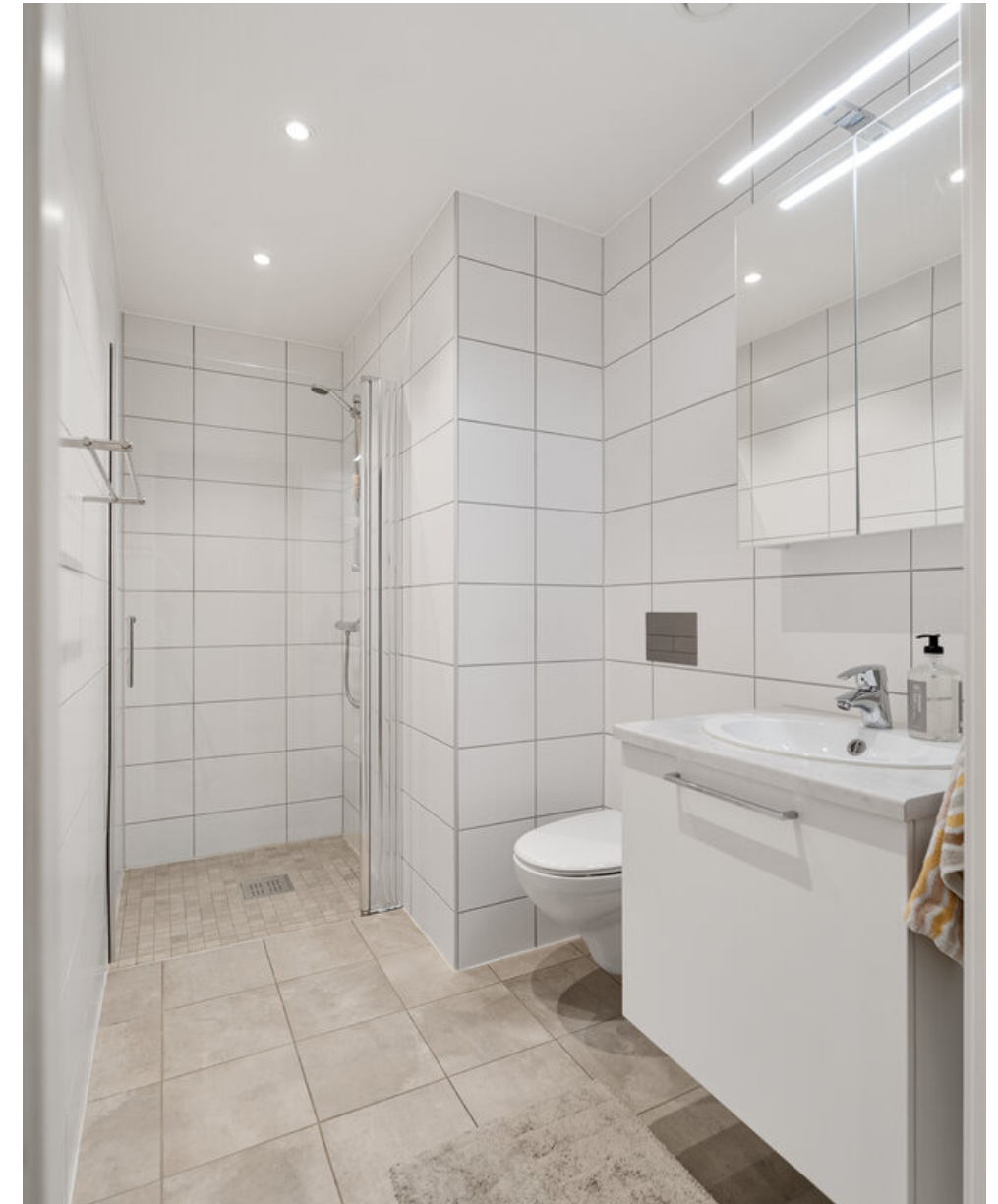








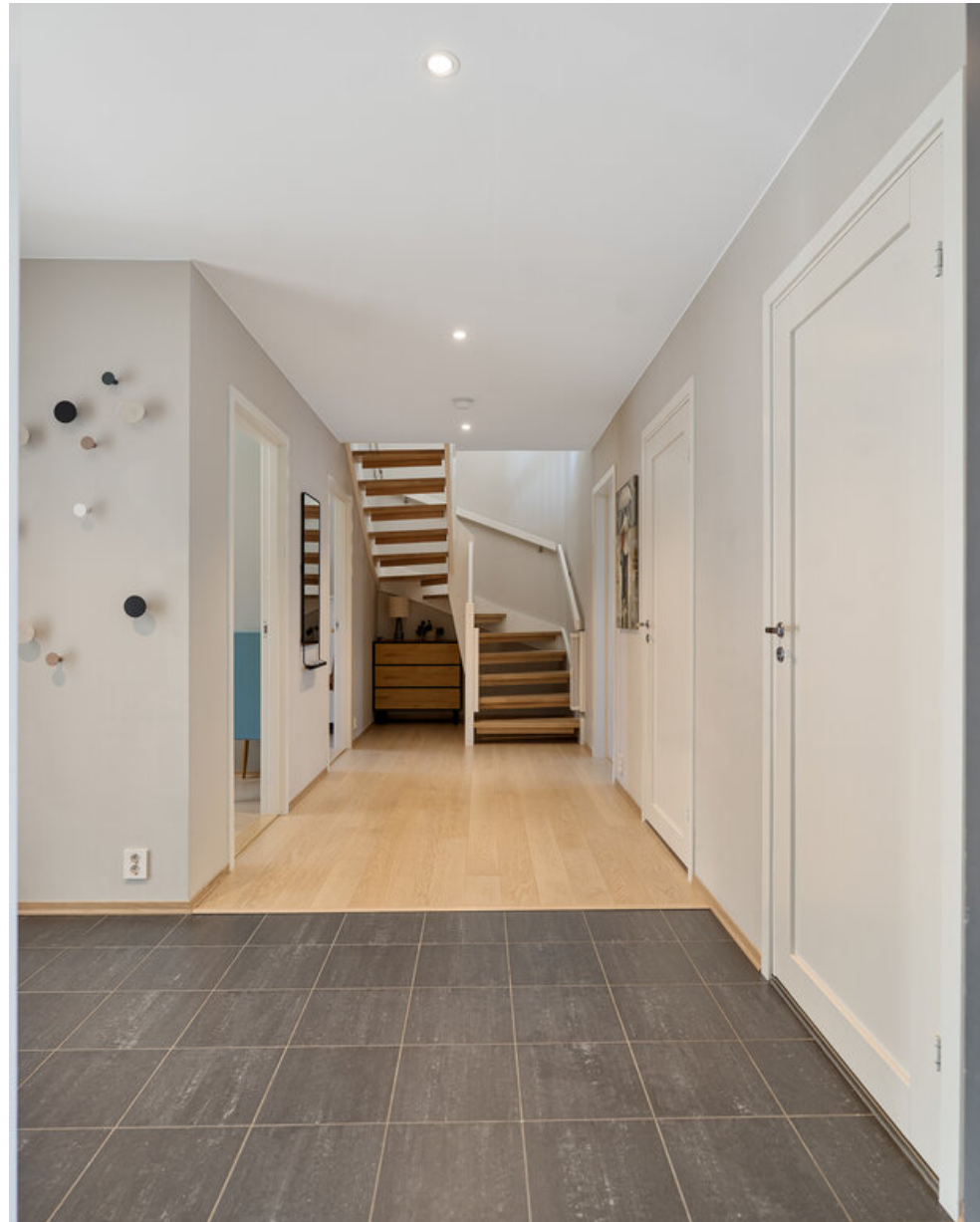














Parkering i carport (fellesanlegg), like ved eiendommen. Her er det også mulighet for elbillader (felles system).







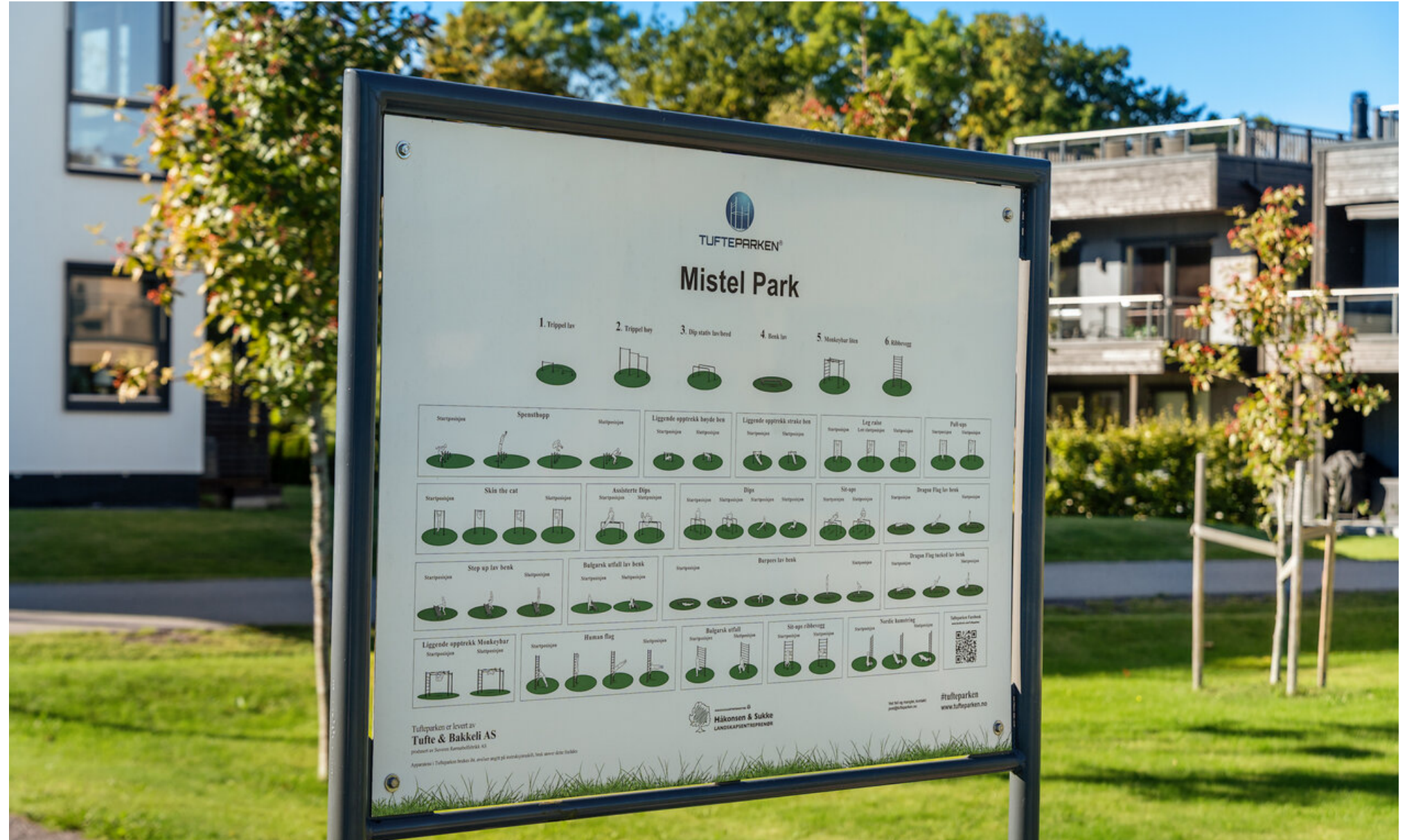
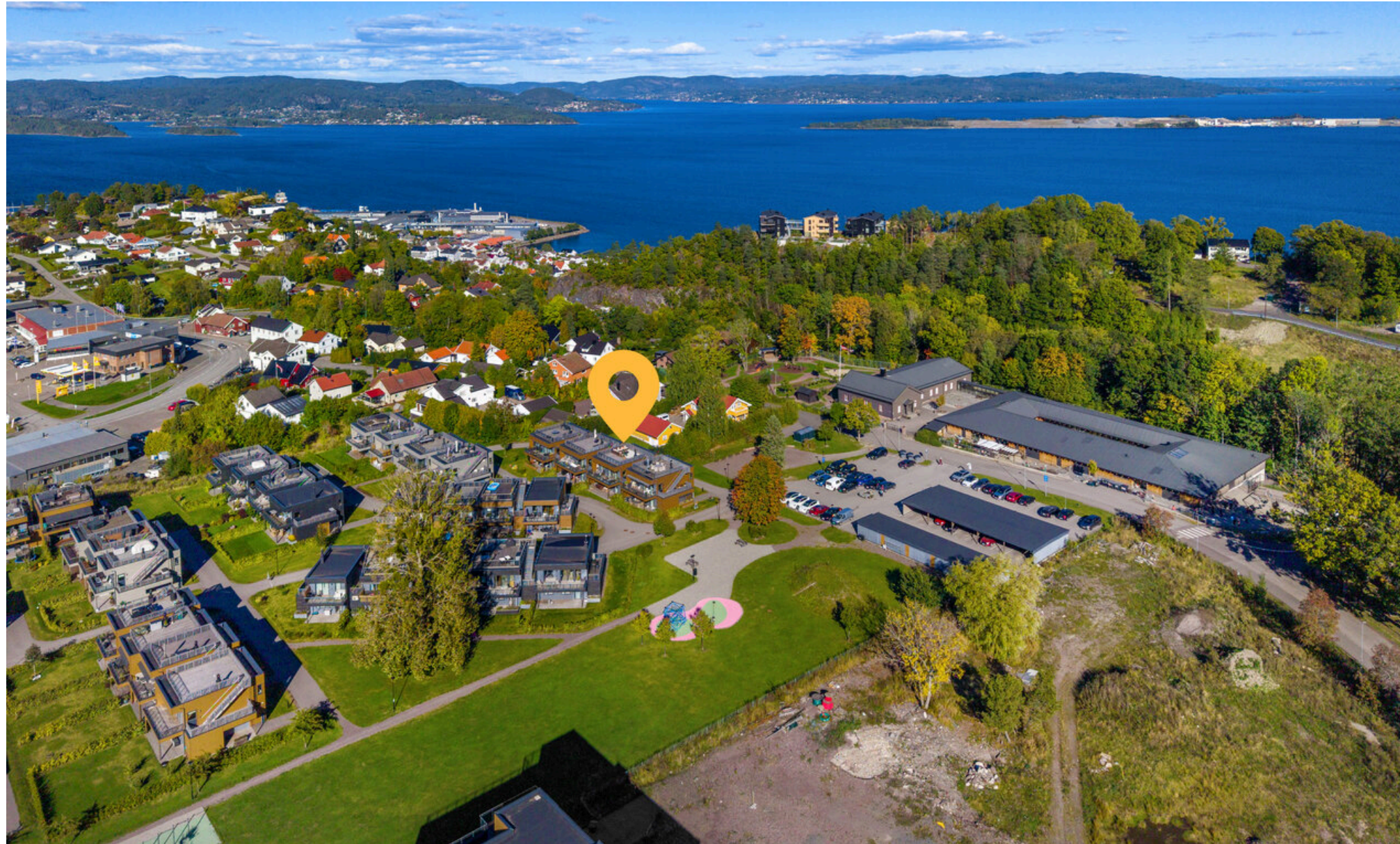
















Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og etterspurt boligområde i Mistel park i Holmestrand. Det er ca 20 minutters gange inn til sentrumskjernen med togstasjon og gode servicetilbud. Boligen har også nærhet til skoler, barnehager og parkfasiliteter. Fra boligen er det også 5 minutter biltur til den idylliske Bassengparken med turområder og muligheter for frisbeegolf.

Fra eiendommen er det ca. 100 meter til Holmestrand Internasjonale Montessoriskole og Holmestrand videregående skole ligger også i nærheten, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Ellers er det to offentlige badeplasser i området, hvorav Hagemannsparken kan anbefales for store og små. Kommunen har også milevis med kyststi i idyllisk og variert terreng, med flott utsikt utover Oslofjorden. En kort sykkelstur unna ligger Hvitstein med fotballbaner, idrettshall og svømmehall. I nærområdet er det også lysløyper, skiløyper, treningssenter og alpinanlegg.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Rema 1000. I sentrum finner du bl.a. vinmonopol, apotek og en rekke klesbutikker. Ellers er det kort vei til både Tønsberg, Sande og Drammen med alle bymessige fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Kleivbrottet, som ligger ca. 400 meter fra boligen. Om du vil benytte tog er det kun 2,1 km til Holmestrand stasjon. Ved å benytte bil tar det 8 min til stasjonen, ca. 20 min til Sande, 33 min til Drammen, 60 min til Oslo, samt 90 min til Oslo lufthavn.



Plantegninger



Innhold

Kjedet enebolig som inneholder følgende;
1.etasje: entré/gang, bod/garderobe, 2 flislagte bad med dusj, 3 soverom.
2.etasje: stue og kjøkken i åpen løsning, mellomgang, toalettrom og soverom/kontor.

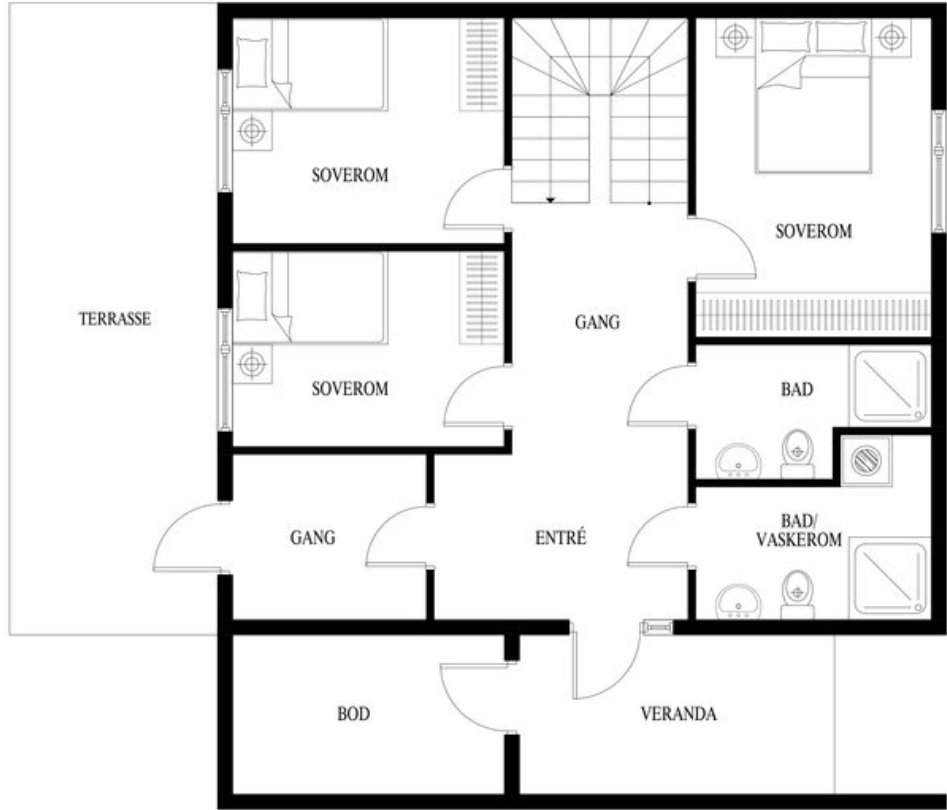
Takterrasse.
Sportsbod på bakkeplan.

BRA 127,0 m²

BRA-I 120,0 m²

BRA-E 7,0 m²

TBA 101,0 m²

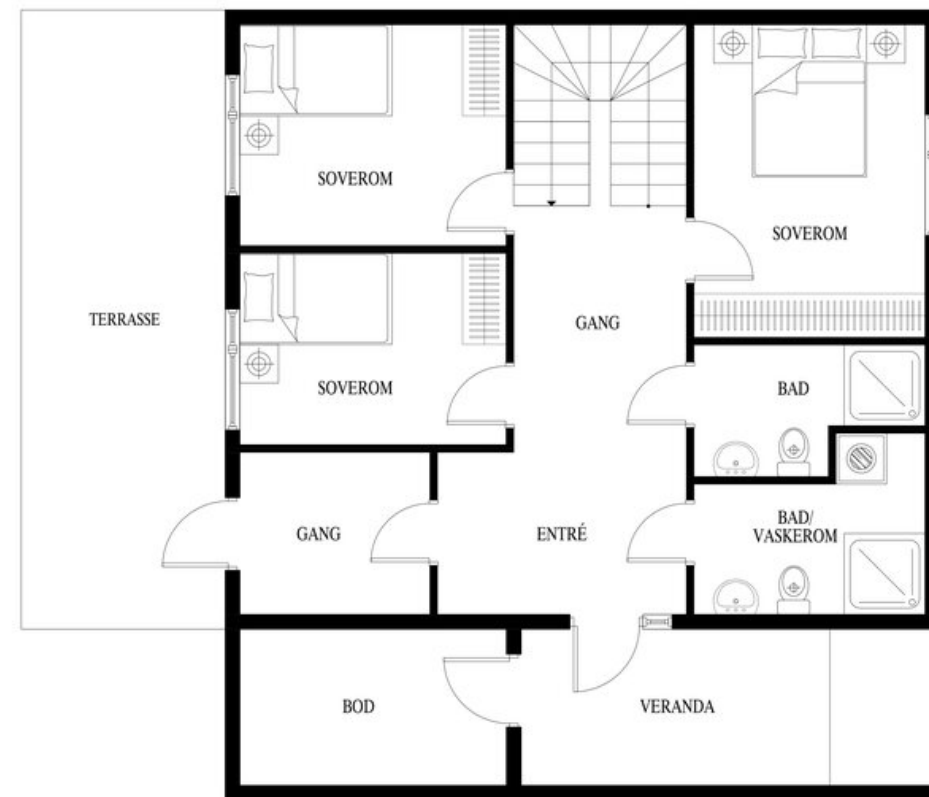


Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

1. etg



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

2. etg



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 127,0 m²

- BRA-i: 120,0 m²
- BRA-e: 7,0 m²: Sportsbod

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 101,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering i carport (fellesanlegg), like ved eiendommen. Her er det også mulighet for elbillader (felles system).

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Drypp fra varmtvannsbereder. Sak utbedret etter

garantisak. Ekspansjonsskar ble byttet august 2026 av underentreprenør.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja. Nytt arbeid 2023 : Installasjon grunnbelysning kjøkken og stue, stikk i skyvedørsgarderoben på hovedsoverom. Utført av Nilsen Elektro AS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

Nytt arbeid 2025: Installasjon av varmepumpe. Utført av Nilsen Elektro AS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

Nytt arbeid 2023: Installasjon av baderomsarmatur over speilskap. Utført av ufaglært. Nilsen Elektro AS har gjort kontroll av dette. Se samsvarserklæring.

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ledninger på ventilasjonsanlegg må byttes. Pågående reklamasjonssak via entreprenør og underentreprenør. Sak estimert løst uke 39 ifølge underentreprenør.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet? Ja. Byggetrinn 3 i Mistel Park er estimert til byggestart Q2, 2027 ifølge mistelpark.no.

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

salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik: Boligen en en kjedet enebolig som går over to etasjer. Boligen har stort sett god standard, men det er gjort enkelte bemerkninger med TG2. Se rapportens enkeltpunkter for detaljer

Det er satt 0 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:).

Det er satt 3 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) - herunder:

Utvendig > Taktekking: Det er påvist vannansamlinger på taket som ikke ledes bort i taknedløp. Løsningen for fall/bortledning av vann vurderes derfor å ikke være tilfredsstillende. Det må gjøre tiltak for bedre bortledning av vann på taket.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist en forhøyning/svelling i skjøt på benkeplate. Dette skyldes trolig vannsøl. Benkeplate må skiftes for å utbedre dette.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv: Oppkant i døråpning er for lav. Denne skal være minimum 15mm ihht. veiledningen til TEK17. Våtrommet fungerer i daglig bruk, men ved eventuelle lekkasjer (og mye vann på gulvet), vil ikke oppkant i døråpning ha like god effekt som tiltenkt etter forskrift.

Lovlighet: Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk	Bad Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.	Grunnmur og fundamenter Grunnmur av isolerte ringmurselementer. Utført som "plate på mark".		heller ikke.	vedlikehold felles, styrehonorar, forretningsfører. Avsetning vedlikehold kr.1.351 Tv-bredbånd kr.106,- Garasje/ parkering kr.135,-	tilgjengelig på deres hjemmesider. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte
Det vises forøvrig til Tilstandsrapporten for utfyllende beskrivelse av avvik, konsekvens og evt. kostnadsestimat.	Bad/ Vaskerom Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.	Tomt Denne tomten er eiet. 72,00 kvm.			Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.	Eiendomsskatt Kr.5702,00 for 2026. Det er eiendomsskatt i Holmestrand kommune. Denne baseres på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.
Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.	Kjøkken Innredning med trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.	Ferdigattest/brukstillatelse Det foreligger ferdigattest for konsentrert småhusbebyggelse Eikelund 20-50 - og parkering/ carportanlegg- datert 12.11.2021. Det foreligger også godkjente bygningstegninger som stemmer overens med dagens bruk.			Kommunale avgifter Kr. 18 351,- for 2026.	Formuesverdi Primær formuesverdi kr. 1 036 089,00. Sekundær formuesverdi kr. 4 144 354,00. Gjeldende for ligningsåret 2024.
Byggemåte Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.	Spesialrom Toalettrom har fliser på gulv og ellers malte overflater. Rommet inneholder servant og vegghengt toalett	Adgang til utleie Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.			Det er vannmåler som måler forbruk av vann og avløp i kubikkmeter (m3). 147 m3 er inkludert i ovennevnte beløp. Eventuelt overskytende forbruk vil bli etterfakturert fra Holmestrand kommune.	Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.
Utvendig Bygningen har fasader med trepanel og noe fsadeplater. Det er flatt tak utført som "kompakttak" med utvendig nedløp og tekking av asfaltpapp. Boligen har utgang til markterrasse, altan og takterrasse. Vinduer og terrassedører i tre med 3-lags glass.	Tekniske installasjoner Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i vaskerom. Synlige avløpsrør av plast. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Boligen har balansert ventilasjon.	Oppvarming / energiforbruk Boligen er oppvarmet med varmepumpe i stua, panelovner, samt varmekabler på begge bad samt i entré/gang. Det er også pipe som er avsluttet i himling i stua (skjult) for eventuell senere tilkobling/videreføring av pipa.			Løpende kostnader Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, innboforsikring samt kommunale avgifter og eiendomskatt, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.	
Innvendig Det er fliser og parkett på gulvene. Vegger og himlinger har malte flater.	Tomteforhold Tilnærmet flatt terreng. Opparbeidelse av tomten fremstår fagmessig utført slik at det ikk er risiko for unødvendige vannansamlinger på terreng inntil boligen.			Felleskostnader Kr. 3 348,- pr. mnd.	Internett fra Altibox / VikenFiber - 500/500 fiber.	
Våtrom		I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette			Andel fellesgjeld Det er ingen fellesgjeld for sameiet.	
					Andel fellesformue Andel fellesformue utgjør kr. 55 972,- pr. 31.12.2025.	
					Sikringsordning Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent	

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl
Sameiet består av 21 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 2/37.

Sameiet Mistelpark R1 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjenning.
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring AS med polisenr. 5286652.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:
Driftsinntekter kr. 729.060,-
Driftskostnader kr. 363.874,-
Årsresultat kr. 363.784,-
Budsjett for 2026 viser et overskudd på kr. 0,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Det foreligger vedtekter for Sameiet Mistelpark R1 som ble vedtat 11.08.2021- sist endret 06.05.2025.
Vedtektene er omfattende da området er under utbygging - for komplette vedtekter se vedlegg til salgsoppgave. Utdrag:

Sameiets navn er Sameiet Mistelpark R1 (heretter «Sameiet» eller «Sameiet Mistelpark R1»). Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 8, bnr.

62 i Holmestrand kommune i henhold til tinglyst seksjonering.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter private utearealer og blomsterkasser som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringssøknaden og matrikkelbrev for uteareal.

Til boligene i dette Sameiet vil det bli etablert tilhørende parkeringsanlegg i carporter beliggende delvis på felt B1 og delvis på felt f_P-felles parkering i detaljreguleringsplanen for Grefserud.

Arealet for overflateparkering overbygd med tak (carporter) vil ligge utenfor Sameiets eiendom. Det vil bli etablert adkomstrett og bruksrett til dette parkeringsanlegget for Sameiet i form av tinglyst erklæring inntil videre. Dersom dette parkeringsanlegget blir etablert permanent, vil utbygger enten fradele parkeringsanlegget som egen eiendom og hjemmelsoverføre denne til Sameiet, eller etablere næringsseksjoner som realkobles til boligseksjonene som beskrevet nedenfor.

Dersom dette parkeringsanlegget ikke skal være permanent, skal bruksretten til dette parkeringsanlegget erstattes med eierskap og hjemmel til parkeringsplassene, som etableres som egne næringsseksjoner («parkeringsseksjoner») i parkeringsanlegg under bakken på felt B1 i reguleringsplanen. Disse næringsseksjonene knyttes til

boligseksjonene i Sameiet Mistelpark R1 i form av en realkobling mellom de respektive boligseksjonene og næringsseksjonene gjennom en tinglyst erklæring. Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning.

Drifts- og vedlikeholdskostnader som knytter seg til tilhørende parkeringsanlegg i carporter beliggende delvis på felt B1 og delvis på felt f_P-felles parkering i detaljreguleringsplanen for Grefserud skal fordeles forholdsmessig på boligseksjonseierne i sameiet som har fått bruksrett til parkeringsplass/parkeringsplasser etter en fordelingsnøkkel basert på antall parkeringsplasser hver enkelt har fått bruksrett til. Det samme fordelingsprinsipp skal gjelde dersom dette parkeringsanlegget erstattes med eierskap og hjemmel til parkeringsplassene, som etableres som egne næringsseksjoner («parkeringsseksjoner»).

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er ved stiftelse av sameiet etablert stamnett og ladepunkt for samtlige carporter tildelt boligseksjonseierne iht. avtale med Ohmia Charging. Alle carporter er dermed klargjort for bestilling av ladeabonnement (inkl. strømforbruk og leie av ladeboks). Ladeboks blir tilsendt i posten og

monteres/demonteres av den enkelte.

Dersom utbygger finner det tjenlig å flytte parkeringsanlegget i carporter for Sameiet Mistelpark R1, beliggende delvis på felt B1 og delvis på felt f_P-felles parkering i detaljreguleringsplanen for Grefserud slik som beskrevet i vedtektenes § 2 ovenfor til parkeringsplasser i parkeringsanlegg under bakken på felt B 1 i reguleringsplanen, er Sameiet og seksjonseierne forpliktet til å medvirke til dette byttet og underskrive på alle nødvendige dokumenter i denne forbindelse, slike som sletting av tinglyst erklæring om adkomstrett og bruksrett til opprinnelig parkeringsanlegg, tinglysing av erklæring om realkobling mellom de respektive boligseksjonene og næringsseksjonene («parkeringsseksjoner») i parkeringsanlegg mv.

29.FORHOLDET TIL FELLESSAMEIET MISTELPARK
Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde, Mistelpark. Mistelpark består foruten Sameiet Mistelpark R1, Sameiet Mistelpark R2 og Sameiet Mistelpark B1 (Borettslaget Mistelpark B1) av de eierseksjonssameiene og borettslagene som skal etableres på dette utbyggingsområdet. Per vedtektsdato er antallet sameier/borettslag ikke bestemt, men anslått til 8 stk. Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt sameiene/borettslagene utgjør en egen eiendom («Felleseiendommen»). Felleseiendommen eies av boligselskapene i et tingsrettslig sameie, og forvaltes av Fellessameiet Mistelpark («Fellessameiet»). Styret i Sameiet Mistelpark R1 representerer Sameiet Mistelpark R1 i forhold til Fellessameiet (deltakelse i styremøte og årsmøte osv.). Sameiet Mistelpark R1 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Felleseiendommen og til å bære sin

forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet Mistelpark R1 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Felleseiendommen skjer til beste for hele boligområdet Mistelpark. Fellessameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Sameiet Mistelpark R1 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Fellessameiet Mistelpark.

Pkt. 31. UTBYGGINGSPLANER – MISTELPARK

Utdrag : (...) Sameiet inngår som en del av den planlagte utbyggingen på gnr. 8 bnr. 16 og fradelte parseller fra denne i Holmestrand kommune. Prosjektet består av flere byggetrinn. Utbygger står fritt til å forestå utbyggingen slik han måtte ønske og i den takt han måtte ønske herunder å stanse utbyggingen etter hvert byggetrinn. Utbygger kan ved senere anledning sette i gang bygging. Sameiet er innforstått med at utbyggingen kan medføre ulemper for Sameiet og seksjonseierne og kan ikke protestere på formelle varsler. Det skal etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak på eiendommen.

Nærværende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn på utbyggingsområdet er overlevert uten behandling i årsmøtet.

Utdrag fra husordensregler: (...)

Vedrørende beplantning på egen tomt; Nye hekker skal kun bestå av typen bladhekk og alt av hekker skal ha en makshøyde på 1,5 meter, det kan også beplantes med

inntil 3-4 busker/trær, disse skal ikke overstige en høyde på 2,5 meter.

Det er kun tillatt med parasoll som slås sammen når den ikke er i bruk. Det er viktig å feste denne godt på grunn av vind. Permanente skillevegger/innsynsskjerming på takterrasse skal ikke være høyere enn +/- 10 centimeter fra topp rekkverk. Styret anbefaler at det benyttes skjerming som kan dras ut ved bruk og slås sammen når den ikke bruker takterrassen mtp. sikkerhet/vind. Plantekasser inklusive planter kan ikke være høyere enn topp rekkverk (tenk sikkerhet). Enkeltstående planter i flyttbar potte kan overstige dette, så lenge man plasserer den slik at man ikke skjuler utsikt for naboer. Pergola tillates ikke.

Se forøvrig vedlegg.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Det er gjennomført maling av alle boligene i 2023. Dette ble finansiert ved låneopptak som ble innfridd i 2026.

Dyrehold

Jfr. husordensregler:
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold

Regulering

Eiendommen og sameiets eiendom ligger område regulert iht. reguleringsplan 2014024 "Grefsrud" med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt 01.03.2017- med følgende formål:
Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse
Gangvei/ areal/ gåtate

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, Adkomstvei - Nåværende, Samlevei - Nåværende og

faresone "Ras- og skredfare" i kommuneplanens arealdel - med tilhørende bestemmelser og retningslinjer vedtatt 03.03.2023. Eiendommen ligger i regulert område.

Ifølge utdrag fra bestemmelser- herunder: § 74 H310 Ras- og skredfare: "Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt. Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. Retningslinje: Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet."

Ta kontakt med megler for å få utlevert kopi av plankart og bestemmelser.

Offentlige planer

Det skal bygges blokker på tomten syd for eiendommen. Byggetrinn 3 i Mistel Park er estimert til byggestart Q2, 2027 ifølge mistelpark.no

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 762713, tgl. 23.06.2021 - Seksjonering
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 120 / 2220

Dnr. 5326, tgl. 05.11.2001 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 985791, tgl. 26.08.2019 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver allmennheten
Rett til ferdsel til fots og på sykkel på området merket f_G på kart
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1067990, tgl. 29.09.2017 - Utbyggingsavtale
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1067990, tgl. 29.09.2017 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Rettighetshaver allmennheten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Konsesjon og odel

Det er ikke krav om konsesjon.
Det foreligger ikke odel.

Boplikt

Det er ikke boplikt i Holmestrand kommune.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger ikke:
Bokhylle på barnerom (gul), Krokhengt lampe på kontor.

Pallesofa på takterrasse og taklampe på kontoret medfølger i salget.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste

«Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle

forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeulingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som

skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigeidom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som

tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Magnus Blixhavn Mørk og Renate Blixhavn Mørk.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Eikelund 22. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 8, bnr. 62, snr. 3 i Holmestrand. Sameiebrøk: 2/37.

Vårt oppdragsnummer er 28260321.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utleddsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 119 130,-.
I tillegg kommer utlegg.

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

utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Lars Ole Wittingsrud / +47 94 81 40 53 / low@partners.no / Bakke Sørvik & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

Eikelund 22

Nabolaget Gausen/Neperud - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

Offentlig transport

Kleivbrottet

Linje 42, 45, 46, 47

5 min

0.4 km

Holmestrand stasjon

Linje RE11, RX11

21 min

1.9 km

Sandefjord lufthavn Torp

30 min

Oslo Gardermoen

1 t 28 min

Skoler

Holmestrand Internasjonale Montesso...

108 elever, 9 klasser

2 min

0.1 km

Ekeberg skole (1-7 kl.)

417 elever, 24 klasser

12 min

1 km

Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.)

428 elever, 32 klasser

23 min

1.9 km

Holmestrand videregående skole

350 elever

23 min

2 km

Horten videregående skole

1150 elever, 59 klasser

20 min

18 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Holmestrand

5 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling

14.8 %

12.4 %

14.5 %

Barn

(0-12 år)

7.8 %

6.6 %

7.2 %

Ungdom

(13-18 år)

17.7 %

16.9 %

21.2 %

Ungv voksne

(19-34 år)

41.7 %

40.7 %

38.9 %

Voksne

(35-64 år)

18.1 %

23.4 %

18.3 %

Eldre

(over 65 år)

Område

Personer

Husholdninger

Gausen/Neperud

1 124

462

Holmestrand

7 341

3 631

Norge

5 425 412

2 654 586

Barnehager

Holmestrand Internasjonale Montesso...

74 barn

1 min

0.1 km

Eikelund barnehage (1-5 år)

56 barn

2 min

0.2 km

Gausetangen barnehage (1-5 år)

85 barn

18 min

1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Holmestrand

Post i butikk, PostNord

5 min

0.4 km

Kiwi Kleivbrottet

PostNord

8 min

0.6 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering

Lett 89/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 83/100

Sport

Ekeberg skole

Aktivitetshall, ballspill

12 min

1 km

Hvitstein Stadion

Ballspill, fotball, friidrett

17 min

1.5 km

MOVA Holmestrand

5 min

Puls Holmestrand

5 min

Boligmasse

64% enebolig

20% rekkehus

4% blokk

12% annet

Varer/Tjenester

Kullboden/Passasjen

20 min

Boots apotek Holmestrand

19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

23% i barnehagealder

43% 6-12 år

18% 13-15 år

17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

Flerfamilier

0%

45%

Sivilstand

Gift

39%

33%

Ikke gift

48%

54%

Separert

9%

9%

Enke/Enkemann

3%

4%

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

73



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Bakke Sorvik & Partners



Egenerklæring

Eikelund 22, 3083 HOLMESTRAND

21 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Eikelund 22	Eikelund 22	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et selskap, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai, 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
3 år, 4 måneder.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 5286652

Informasjon om selger

Selger

Morik, Renate Blixhavn

Selger

Morik, Magnus Blixhavn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Drypp fra vassmottaksbereder. Sak utbedret etter garantisk. Ekspansjonskar ble byttet august 2026 av underentreprenør.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 1

Side 2

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon grunnbelysning kjøkken og stue, stikk i skyvedørgarderoben på hovedsoverom.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Nilsen Elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2025

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av varmepumpe

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Nilsen Elektro AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2023

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Installasjon av baderoamsamatur over speilskap. Nilsen Elektro AS har gjort kontroll av dette. Se samsøveserklæring.

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

Side 3

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Ledninger på ventilasjonsanlegg må byttes. Pågående reklamasjonssak via entreprenør og underentreprenør. Sak estimert løst uke 39 ifølge underentreprenør.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Byggetrinn 3 i Mistel Park er estimert til byggestart Q2, 2027 ifølge mistelpark.no

29

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Side 5

Forsikringsnummer 40090101

Side 6

76

77

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Renate Blixhavn Mørk	2026-09-21	Magnus Blixhavn Mørk	2026-09-21
Identification		Identification	
 Renate Blixhavn Mørk		 Magnus Blixhavn Mørk	





Tilstandsrapport

 Kjedet enebolig
 Eikelund 22, 3083 HOLMESTRAND
 HOLMESTRAND kommune
 gnr. 8, bnr. 62, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 Rapportdato: 14.09.2026 Oppdragsnr.: 20315-2241 Eiendomsverdi ref nr: IU1342
Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



 VEDVIK TAKSERING

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttettethet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>

 VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig


Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545







 VEDVIK TAKSERING



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktskø.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvidevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2241

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 3 av 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Boligen en en kjedet enebolig som går over to etasjer.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligen har stort sett god standard, men det er gjort enkelte bemerkninger med TG2. Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Kjedet enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fasader med trepanel og noe fsadeplater. Det er flatt tak utført som "kompakttak" med utvendig nedløp og tekking av asfaltpapp. Boligen har utgang til markterasse, altan og takterasse. Vinduer og terrassedører i tre med 3-lags glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er fliser og parkett på gulvene. Vegger og himlinger har malte flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislågt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

BAD/VASKEROM

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislågt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har fliser på gulv og ellers malte overflater. Rommet inneholder servant og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordeleskap med støpekran er plassert i vaskerom. Synlige avløpsrør av plast. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Boligen har balansert ventilasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20315-2241

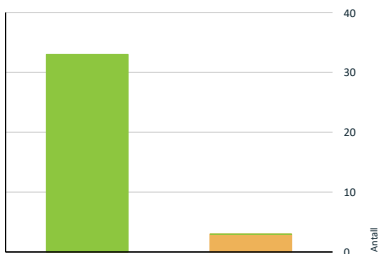
Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 5 av 16



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



■ TG0: Ingen avvik
■ TG1: Mindre eller moderate avvik
■ TG2: Avvik som kan kreve tiltak
■ TG3: Store eller alvorlige avvik
■ TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven, og følger ikke NS3600 på andre områder enn det om er nevnt i forskrift.

Rekvirent har lest igjennom, og bekreftet rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Kjedet enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20315-2241

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 6 av 16

Eikelund 22, 3083 HOLMESTRAND Gnr 8 - Bnr 62 3903 HOLMESTRAND	Vedvik Taksering Lundenåsen 30 3159 MELSOMVIK	
Tilstandsrapport		
KJEDET ENEBOLIG		
Byggeår 2021		
UTVENDIG		
TO 2 Taktekking		
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft		
Beskrivelse Taket er tekket med asfaltpapp, og er delvis synlig fra takterrasse.		
Vurdering av avvik: • Det er påvist vannansamlinger på taket som ikke ledes bort i taknedløp. Løsningen for fall/bortledning av vann vurderes derfor å ikke være tilfredsstillende.		
Konsekvens/tiltak • Det må gjøre tiltak for bedre bortledning av vann på taket.		
TO 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak		
Beskrivelse Nedløp og beslag av stål.		
Nedløp fra taket er plassert utvendig. Hovedregelen er at det skal være innvendige nedløp ved kompaktak, men Sintef Byggforsk åpner for utvendig nedløp i «kystnære strøk». Det legges til grunn at utbygger har gjort en konkret vurdering før valg av utvendig nedløp.		
TO 1 Takkonstruksjon/Loft		
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking		
Beskrivelse Bygningen har flatt tak med trekonstruksjon, utført som "kompaktak". Denne konstruksjonstype har ikke loft, og kan dermed kun vurderes fra underliggende rom, samt utenfra.		
TO 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon		
Beskrivelse Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av liggende trepanel, samt noe fasadeplater.		
TO 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys		
Beskrivelse Vinduer i tre med 3-lags glass.		
TO 1 Ytterdører		
Beskrivelse Inngangsdør og boddør i tre med slett overflate. Terrassedører i tre med 3-lags glass. Terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass.		
Oppdragsnr.: 20315-2241	Befaringsdato: 09.09.2026	Side: 7 av 16

Eikelund 22, 3083 HOLMESTRAND Gnr 8 - Bnr 62 3903 HOLMESTRAND	Vedvik Taksering Lundenåsen 30 3159 MELSOMVIK	
Tilstandsrapport		
TO 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner		
Beskrivelse Boligen har utgang til altan på 18m2 oppført i trykkimpregnert trekonstruksjon med rekkverk i stål/glass.		
Det er takterrasse over inngangsparti/sportsbod på 13m2 med rekkverk i tre.		
Takterrasse på hovedtak på 51m2 med rekkverk i tre og noe i stål/glass.		
TO 1 Terrasser og plattinger på terreng		
Beskrivelse Boligen har en marketerrasse på 19m2 bestående av trykkimpregnert treplattning.		
TO 1 Utvendige trapper		
Beskrivelse Trapp opp til takterrasse av tre med trinn av galvanisert stål.		
INNVDIG		
TO 1 Overflater - gulv		
Beskrivelse Det er fliser og parkett på gulvene.		
TO 1 Overflater - vegger og himlinger		
Beskrivelse Vegger og himlinger har malte flater.		
TO 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner		
Beskrivelse Etasjeskiller består av trebjelkelag og gulv på grunn av betongplate. Ingen merkbare skjevheter på befaringsdagen. Det er ikke foretatt kontroll med nivelleringslaser iht NS3600, da dette ikke er et krav.		
TO 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen		
Beskrivelse Det er en synlig stålpipe på taket som trolig er avsluttet over himlingsplate i 2. etasje.		
TO 1 Innvendige trapper		
Beskrivelse Trapp av tre med malte vanger og rekkverk. Trinn er lakkerte.		
Oppdragsnr.: 20315-2241	Befaringsdato: 09.09.2026	Side: 8 av 16

Eikelund 22, 3083 HOLMESTRAND Gnr 8 - Bnr 62 3903 HOLMESTRAND	Vedvik Taksering Lundenåsen 30 3159 MELSOMVIK	
Tilstandsrapport		
TO 1 Innvendige dører		
Beskrivelse Innvendige dører er 1-spells kompaktdører.		
VÅTROM		
1. ETASJE > BAD		
TO 1 Overflater, vegger og himling		
Beskrivelse Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Det bemerkes at det er to hull i flis over servanten som bør tettes med silikon.		
1. ETASJE > BAD		
TO 2 Overflater gulv		
Beskrivelse Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise med fall og oppkant i døråpning bestående av en stålprofil som er 10mm over ferdig gulv. Det legges til grunn for vurderingen at det er etablert membranoppkant under stålprofil iht. veiledningen til TEK17.		
Vurdering av avvik: • Oppkant i døråpning er for lav. Denne skal være minimum 15mm iht. veiledningen til TEK17.		
Konsekvens/tiltak • Våtrommet fungerer i daglig bruk, men ved eventuelle lekkasjer (og mye vann på gulvet), vil ikke oppkant i døråpning ha like god effekt som tiltenkt etter forskrift. • For å lukke avviket bør det etableres membranoppkant ved dørterskel som når 15mm høyere enn ferdig gulvoverflate.		
1. ETASJE > BAD		
TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk		
Beskrivelse Badet har plastsluk og påstrykningsmembran bak fliser.		
		
1. ETASJE > BAD		
TO 1 Sanitærutstyr og innredning		
Beskrivelse Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.		
1. ETASJE > BAD		
TO 1 Ventilasjon		
Beskrivelse Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.		
Oppdragsnr.: 20315-2241	Befaringsdato: 09.09.2026	Side: 9 av 16

Eikelund 22, 3083 HOLMESTRAND Gnr 8 - Bnr 62 3903 HOLMESTRAND	Vedvik Taksering Lundenåsen 30 3159 MELSOMVIK	
Tilstandsrapport		
1. ETASJE > BAD		
TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Beskrivelse Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på gjennomført uavhengig kontroll (ferdigattest).		
1. ETASJE > BAD/VASKEROM		
TO 1 Overflater, vegger og himling		
Beskrivelse Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Det er vindu i våtsone, men det må antas at membran er smurt inn i vinduskarm (bak list).		
1. ETASJE > BAD/VASKEROM		
TO 2 Overflater gulv		
Beskrivelse Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise med fall og oppkant i døråpning bestående av en stålprofil som er 10mm over ferdig gulv. Det legges til grunn for vurderingen at det er etablert membranoppkant under stålprofil iht. veiledningen til TEK17.		
Vurdering av avvik: • Oppkant i døråpning er for lav. Denne skal være minimum 15mm iht. veiledningen til TEK17.		
Konsekvens/tiltak • Våtrommet fungerer i daglig bruk, men ved eventuelle lekkasjer (og mye vann på gulvet), vil ikke oppkant i døråpning ha like god effekt som tiltenkt etter forskrift. • For å lukke avviket bør det etableres membranoppkant ved dørterskel som når 15mm høyere enn ferdig gulvoverflate.		
1. ETASJE > BAD/VASKEROM		
TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk		
Beskrivelse Badet har plastsluk og påstrykningsmembran bak fliser.		
1. ETASJE > BAD/VASKEROM		
TO 1 Sanitærutstyr og innredning		
Beskrivelse Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.		
1. ETASJE > BAD/VASKEROM		
TO 1 Ventilasjon		
Beskrivelse Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.		
1. ETASJE > BAD/VASKEROM		
TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Oppdragsnr.: 20315-2241	Befaringsdato: 09.09.2026	Side: 10 av 16



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hultaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på gjennomført uavhengig kontroll (ferdigattest).

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist en forhøyning/svelling i skjøt på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Dette skyldes trolig vannsøl. Benkeplate må skiftes for å utbedre dette.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har fliser på gulv og ellers malte overflater. Rommet inneholder servant og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i vaskerom.

TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Aggregatet var ikke i drift på befaringsdagen, da skal gjøres en utbedring på aggregat. Eier opplyser at dette gjøres før salg.



Tilstandsrapport

TO 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i bod.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det blir som regel ikke lagt drenering ved plate på mark.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av isolerte ringmurselementer. Utført som "plate på mark".

TO 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flatt terreng. Opparbeidelse av tomten fremstår fagmessig utført slik at det ikke er risiko for unødvendige vannansamlinger på terreng inntil boligen.



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

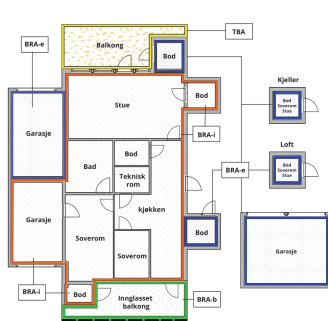
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Areal et innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Areal et av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong (BRA-b) Areal et av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Areal et av terrasser, åpne balkonger og åpne 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.

Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal et 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 avvik i branncelleinnndeling

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 bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Kjedet enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Takterrasse					51
2. etasje	60			60	31
1. etasje	60	7		67	19
SUM	120	7			
SUM BRA	127				101

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Takterrasse			
2. etasje	Stue/kjøkken, gang, toalettrom, soverom/kontor		
1. etasje	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bad/vaskerom, bod	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
09.9.2026	Marius Vedvik			Takstingeniør			
	Magnus Blixhavn Mørk			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	8	62		3	72.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Eikelund 22							
Hjemmelshaver							
Mørk Magnus Blixhavn, Mørk Renate Blixhavn							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider
Egenerklæring	21.09.2026			Gjennomgått	7
					Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	
2	22.09.2026	
3	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonspørvng inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utliggjelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvaerlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvaerlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

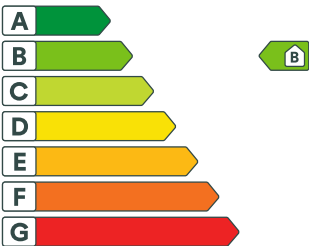
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eielseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."



Energiattest



Adresse Eikelund 22, 3083 HOLMESTRAND	
Dato for energimerking 08.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-347528
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300807903
Gårdsnummer 8	Bruksnummer 62
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2021	Bygningstype Rækkehus
Bruksareal 120,0 m²	Oppvarmet bruksareal 120,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisititet, Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektles ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektles derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 84,29



Eikelund 22, 3083 HOLMESTRAND

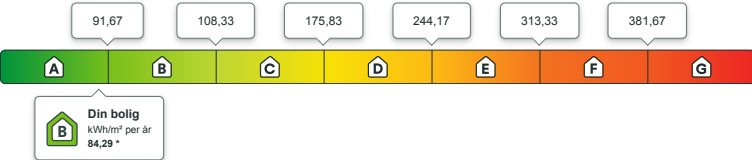


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmemforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i [Forskriften om energimerking](#).

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrasket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 10 274,18	kWh/m² per år 85,62
--------------------------------	-------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om 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 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Eikelund 22, 3083 HOLMESTRAND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Solceller	Lekkasjetall
Nei	Nei



Eikelund 22, 3083 HOLMESTRAND

Tiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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 3: 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.Kjøl- 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 kjeleribber 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Monter 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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.

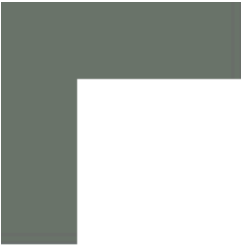
Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



INNKALLING 2026

Sameiet Mistelpark R1

Onsdag 29.04.2026 kl. 17:00
Casino



Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Mistelpark R1

Møtet finner sted onsdag 29.04.2026 kl. 17:00 - Casino

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Mistelpark R1 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlem

5.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 74 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jan Bøen, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Nils Erik Agerup, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hanne Merete Undrum, Valgt fra 06.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anneli Skaane, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Anne-Karin Melby, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år

5.1 Valg av styreleder

Nils Erik Agerup stiller til valg som styreleder

Forslag til vedtak: Nils Erik Agerup velges som styreleder

5.2 Valg av styremedlem

Nils Erik Agerup er foreslått som styreleder.
Anneli Skaane har flyttet og går ut av styret.

Hanna Forsell stiller til valg for 2 år.
Jan Bøen stiller til valg for 2 år.

Forslag til vedtak: Hanna Forsell velges for 2 år
Jan Bøen velges for 2 år

5.3 Valg av valgkomite

Årsregnskap 2025 Sameiet Mistelpark R1

Arbeidskapital		
	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	440 140	384 755
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	398 547	468 050
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-333 333	-333 333
Endringer i andre langsiktige poster	20 888	-79 332
B. Endring arbeidskapital	86 101	55 385
C. Arbeidskapital	526 241	440 140

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Mistelpark R1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTÆKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	729 060	728 660	729 103	744 234
Sum leieinntekt		729 060	728 660	729 103	744 234
Sum inntekt		729 060	728 660	729 103	744 234
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	10 434	5 076	5 076	10 434
Styrehonorar	2	74 000	36 000	74 000	74 000
Driftskostnad					
Energikostnad		235	3 693	6 000	6 000
Kostnad elendom/lokaler	3	43 302	26 429	83 000	99 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	4	726	6 893	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	2 563	0	1 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	50 603	29 026	372 600	352 600
Revisjonshonorar		5 996	5 351	6 000	6 500
Foretningsførerhonorar		53 526	51 517	54 000	56 000
Andre honorar	7	2 359	1 825	2 500	2 500
Kontorkostnad		0	0	1 000	1 000
TV/bredbånd		24 948	24 948	26 727	27 000
Kontingenter og gaver		2 200	0	0	2 500
Forsikringer		89 617	97 007	89 000	97 500
Andre kostnader	8	3 275	3 593	5 200	7 200
Sum kostnad		363 784	291 358	726 103	744 234
Driftresultat		365 276	437 302	3 000	0
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		33 270	30 748	0	0
Netto finansposter		-33 270	-30 748	0	0
Årsresultat		398 547	468 050	3 000	0
Andre overføringer		-341 556	400 000	0	0
Overført sameiekapital		740 103	68 050	0	0
SUM OVERFØRINGER		398 547	468 050	0	0

Balanse 2025 Sameiet Mistelpark R1

	Note	2025	2024
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	513 349	534 237
Sum anleggsmidler		513 349	534 237
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		12 980	6 490
Kundefordringer		9 653	0
Forsikringsbetalte kostnader		11 680	6 405
Innestående konsernkonto og bank		544 909	441 307
Sum omløpsmidler		579 222	454 202
SUM EIEDELER		1 092 572	988 439

Balanse 2025 Sameiet Mistelpark R1	
------------------------------------	--

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Oppløst egenkapital			
Øremerket avsetning		513 349	854 905
Annen egenkapital		192 907	-547 195
Sum oppløst egenkapital		706 257	307 710
Sum egenkapital	10	706 257	307 710
Gjeld			
Långseliktig gjeld			
Pantegjeld	11	333 334	666 667
Sum långseliktig gjeld		333 334	666 667
Kortseliktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 347	10 817
Annen kortseliktig gjeld		22 633	3 245
Sum kortseliktig gjeld		52 981	14 062
Sum gjeld		386 315	680 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 092 572	988 439
Sted:	Dato:		

Jan Been Styreleder	Annell Øikaane Styremedlem	Nils Erik Agenup Styremedlem
Hanne Merete Lindrum Styremedlem		

Noter årsregnskap 2025 Sameiet Mistelpark R1

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Ansøgningsskemaet er sæt op til samsvarende med regnskabslovens bestemmelser og gode regnskabspraksis. Nummereringen af noter er baseret på en forhåndsdefineret struktur, og enkelte numre udgår dersom de ikke er relevante. Klassificering og vurdering af balanceposter

Omløbsmidler og korttidslig gjeld omfatter poster som forfalter til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langtidslig gjeld. Omløbsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekreditt, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontingentavtale i henhold til kundeavtalen. Kontingentavtale med bankeneffekten til nominelt beløp på etableringsdøgnpunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langtidslig gjeld balanceføres til nominelt beløp på etableringsdøgnpunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppfølging.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de oppføres.

Sameiet består av 21 boligseksjoner.
Gnr 8, bnr 62 tilhørende i Holmestrand kommune.
Boligsameiet er forsikret i IF Skadeforsikring, polissenummer 3P3555031.

Noter årsregnskap 2025 Sameiet Mistelpark R1

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrede felleskostn. drift	374 736	374 736
3609 Leie parkering	27 600	27 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	26 712	26 712
3625 Leietillegg prosjekt 1	300 012	300 012
Sum	729 060	728 660

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbejdsgiveravgift	10 434	5 076
5330 Honorar tilfældevis fra lønssystemet	74 000	36 000
Sum	84 434	41 076

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokal

	2025	2024
6310 Faste kostnader inhiold vaktmesterijeneste	43 302	24 375
6392 Containeriefieflamming	0	2 054
Sum	43 302	26 429

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Epost	726	6 893
Sum	726	6 893

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Navier, låser, navnskilt, postkasser o.l.	604	0
6552 Driftsmateriell	1 959	0
Sum	2 563	0

Noter årsregnskap 2025 Sameiet Mistelpark R1

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6613 Vedlikehold grantanlegg/lekeplasser/uteområde	0	1 785
6641 Malerarbeider	24 227	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	26 376	27 241
Sum	50 603	29 026

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 369	1 825
Sum	2 369	1 825

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	526
7770 Betalingskostnader	1 098	930
7773 Omkostninger innkreving	2 177	2 137
Sum	3 275	3 593

Note 9 - Øremerkede midler

Konto 1395 øremerkede midler spelles mot konto 2075 og 8976

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	854 905	-341 556	513 349
Årets resultat	-547 195	740 102	192 907
Sum opptjent egenkapital	307 710	398 547	706 257
Sum egenkapital	307 710	398 547	706 257

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Mistel Park AS
Formål:	Målearbeid
Lånenummer:	15061226971
Lånetype:	Annullert
Opptaksår:	2023
Rentesats:	0,00 %
Betingelser:	Rentefritt
Beregnet innfridd:	01.04.2026
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	333 334
Avdrag i perioden:	166 667
Lånesaldo 31.12:	166 667

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15061226971	11	18 018	198 198
	10	13 514	135 140

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Mistelpark R1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Mistelpark R1

Styreleder	Jan Boen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Hanne Merete Undrum (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Nils Erik Agerup (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Anneli Skaane (sign.)	10.03.2026



KPMG AS
Dr. Hønsens gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Mistelpark R1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Mistelpark R1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offisielt:
© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Revisjonsberetning revisor - medlemmer av Den norske Revisjonsforening

Dato: 10.03.2026
Sted: Drammen

Sted: Drammen



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uniktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaten og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holthjem
Statsautonsert revisor
(elektronisk signert)

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av KPMG AS

Serialnummer: bankid.no.no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-13 15:09:03 UTC



Penneo Dokumentnr: 770055-S0K2M-QI-C8G-1E2HL-QH21D-4UHU

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innbygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tilstjenester, se <https://eu01.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatarenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator: <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Sameiet Mistelpark R1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jan Bøen
Styremedlem, Nils Erik Agerup
Styremedlem, Hanne Merete Undrum
Styremedlem, Annell Skaane
Varermedlem, Anne-Karin Melby

Styret i Sameiet Mistelpark R1 består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Mistelpark R1 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Mistelpark R1 ligger i Holmestrand kommune, og har organisasjonsnummer 927654865

Sameiet Mistelpark R1 består av 21 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Mistelpark R1 er fullverdiforsikret i Storebrand Forsikring AS, avtalenr 5286652. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Mistelpark R1 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmakts giver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 29.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

VEDTEKTER
for
Sameiet Mistelpark R1
Vedtatt 11.08.2021 på konstituerende årsmøte

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017
Sist endret på ekstraordinært årsmøte den 06.05.2025.

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Mistelpark R1 (heretter «Sameiet» eller «Sameiet Mistelpark R1»). Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 8, bnr. 62 i Holmestrand kommune i henhold til tinglyst seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 8, bnr. 62 i Holmestrand kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i årsmøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter private utearealer og blomsterkasser som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringssøknaden og matrikkelbrev for uteareal.

Til boligene i dette Sameiet vil det bli etablert tilhørende parkeringsanlegg i carporter beliggende delvis på felt B1 og delvis på felt f_P-felles parkering i detaljreguleringsplanen for Grefserud.

Arealet for overflateparkering overbygd med tak (carporter) vil ligge utenfor Sameiets eiendom. Det vil bli etablert adkomstrett og bruksrett til dette parkeringsanlegget for Sameiet i form av tinglyst erklæring inntil videre.

Dersom dette parkeringsanlegget blir etablert permanent, vil utbygger enten fradele parkeringsanlegget som egen eiendom og hjemmelsoverføre denne til Sameiet, eller etablere næringsseksjoner som realkobles til boligseksjonene som beskrevet nedenfor.

Dersom dette parkeringsanlegget ikke skal være permanent, skal bruksretten til dette parkeringsanlegget erstattes med eierskap og hjemmel til parkeringsplassene, som etableres som egne næringsseksjoner («parkeringsseksjoner») i parkeringsanlegg under bakken på felt B1 i reguleringsplanen. Disse næringsseksjonene knyttes til boligseksjonene i Sameiet Mistelpark R1 i form av en realkobling mellom de respektive boligseksjonene og næringsseksjonene gjennom en tinglyst erklæring.

Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. For kortidsutleie gjelder imidlertid de begrensningene som følger av den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og utearealet som ikke er privat/tilleggsdel. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kommunale avgifter faktureres direkte til seksjonseier.

Drifts- og vedlikeholdskostnader som knytter seg til tilhørende parkeringsanlegg i carporter beliggende delvis på felt B1 og delvis på felt f_P-felles parkering i detaljreguleringsplanen for Grefserud, skal skje særskilt, jf § 4 nedenfor.

Dette vil også gjelde dersom dette parkeringsanlegget erstattes med eierskap og hjemmel til parkeringsplassene, som etableres som egne næringsseksjoner («parkeringsseksjoner»).

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv sportsbod/balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger Sameiet å vedlikeholde
- c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- d) andel av kostnader til drift- og vedlikehold av private feltinterne fellesledninger for vann, overvann og avløp
- e) andel av kostnader til drift- og vedlikehold av feltintern kloakkpumpestasjon, feltinterne veier, herunder strøm til gatebelysning, lekeplasser og andre fellesområder. Sameiets andel av kostnader til Fellessameiet Mistelpark
- f) andel av drifts- og vedlikeholdskostnader i tilhørende parkeringsanlegg, jf pkt 4 nedenfor

TV og bredbånd fordeles likt på hver seksjon.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 20. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

§ 4 PARKERING

Drifts- og vedlikeholdskostnader som knytter seg til tilhørende parkeringsanlegg i carporter beliggende delvis på felt B1 og delvis på felt f_P-felles parkering i detaljreguleringsplanen for Grefserud skal fordeles forholdsmessig på boligseksjonseierne i sameiet som har fått bruksrett til parkeringsplass/parkeringsplasser etter en fordelingsnøkkel basert på antall parkeringsplasser hver enkelt har fått bruksrett til.

Det samme fordelingsprinsipp skal gjelde dersom dette parkeringsanlegget erstattes med eierskap og hjemmel til parkeringsplassene, som etableres som egne næringsseksjoner («parkeringsseksjoner»).

§ 5 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med kammer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.
- j) privat uteareal (tilleggsdel), inkludert grensehekk

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseierne skal klippe gressplen og skjøtte planter/blomster innenfor privat uteareal (tilleggsdel) og blomsterkasser som tilhører den enkelte boligseksjon, samt skjøtte grensehekk i tilknytning til det private uteareal.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av sluk på bad og balkonger, vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 6 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhete

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhete

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Tiltak gjort på bygningsmasse på seksjonseiers initiativ med årsmøtets godkjenning skal behandles som tilsvarende bygningsmasse i sameiet når det gjelder vedlikehold og fremtidig utskifting. Eksempelvis dersom seksjonseier setter inn ekstra vindu, skal dette vedlikeholdes av seksjonseieren og for fremtiden skiftes ut av sameiet, på lik linje med eksisterende vinduer. Årsmøtet kan beslutte at seksjonseieren skal belastes for eventuelle merkostnader for fremtidig utskifting eller økt forsikringspremie (og evt. vedlikehold dersom ansvaret hviler på sameiet) i form av en engangssum og/eller månedlig innbetaling knyttet til gjeldende seksjon. Styret har deretter mandat til å regulere dette beløpet på lik linje med øvrige felleskostnader.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhete

§ 7 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling av fellesutgiftene. Andelen av vedlikeholdsfondet fordeles etter sameiebrøken

§ 8 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 styremedlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand. Det skal tilstrebes at ett styremedlem utpekes av utbygger så lenge utbyggingsprosjektet Mistelpark ikke er ferdig utbygd.

§ 10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 11 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe beslutninger når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 13 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle eventuell årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) behandle vederlag til styret

Regnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 14 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal tilstrebe og sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må beslutt

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller beslutning fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

§ 15 ÅRSMØTETS BESLUTNING

Alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kvalifisert flertall – 2/3

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning - jf esl § 40.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike- jf esl. § 33 (3)
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen – jf esl. § 24 (2).
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn

det som følger av disse vedtekter – jf esl. § 29 (2).

§ 16 OM ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle beslutninger som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 19 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 20 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jf tvangsfullbyrdselsloven kapittel 13.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Fasaderelaterte innretninger som markiser etc skal av estetiske hensyn, være av samme type, ha en god utforming og i fargevalg være likt og tilpasset naturgitte og bygde omgivelser.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, beplantning av hekker rundt og på private utearealer og på fellesarealer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret eventuelt årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Oppsetting, utskifting og vedlikehold av utvendig solskjerming i form av markiser og lignende samt oppsetting av vindskjermende innretninger, skal bekostes av hver enkelt seksjonseier. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader slike innretninger påfører bygningen, eiendommen for øvrig og andre seksjonseieres eiendeler og er pliktig til å forsikre disse innretningene selv, da disse ikke inngår i Sameiets bygningsforsikring

§ 22 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

§ 23 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §38 (salgspålegg) og § 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

På styremøtet kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 24 ANSVAR UTAD

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 25 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

§ 26 LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Hvis samtykket gis, er det styret som bestemmer hvilken type ladepunkt seksjonseier skal tillates å anlegge, og som sørger for alle arbeider forbundet med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til fellesinfrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den seksjonseier det gjelder. På samme måte er det sameiet som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes av den seksjonseier det gjelder.

Strøm betales av seksjonseier etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømmettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles etter sameiebrøk.

Det er ved stiftelse av sameiet etablert stamnett og ladepunkt for samtlige carporter tildelt boligseksjonseierne iht. avtale med Ohmia Charging. Alle carporter er dermed klargjort for bestilling av ladeabonnement (inkl. strømforbruk og leie av ladeboks). Ladeboks blir tilsendt i posten og monteres/demonteres av den enkelte.

§ 27 LADEPUNKT OG BYTTEPLIKT

Dersom en seksjonseier som har en HC-parkeringsplass, hvor det er montert ladepunkt/lader for elbil og ladbare hybrider, blir pålagt å bytte denne parkeringsplassen med en parkeringsplass uten montert ladepunkt og/eller lader etter bestemmelsen ovenfor, har han rett til å flytte laderen med seg. Dette gjelder både seksjonseiere som har kjøpt en parkeringsplass med ladepunkt/lader av utbygger og seksjonseiere som i ettertid med samtykke fra styret selv har fått etablert og bekostet et ladepunkt/lader på sin parkeringsplass.

Dersom flyttingen må utføres av fagkyndig elektriker mv og skal kostnadene dekkes av Sameiet. Det samme gjelder ved senere tilbakeflytting til seksjonseier sin opprinnelige HC parkeringsplass.

Infrastrukturen for elbillading er Sameiet sitt ansvar, som må sørge for at det er mulig å flytte laderen til den nye parkeringsplassen som seksjonseieren med HC parkeringsplass må bytte til. Dersom dette krever en oppgradering av infrastrukturen, skal denne kostnaden dekkes av Sameiet.

§ 28 DIVERSE BESTEMMELSER

Felles avfallshåndteringsanlegg vil bli liggende på felleseiendommen – jf § 29 nedenfor. Drifts- og vedlikeholdskostnader skal fordeles mellom sameiene og borettslagene innenfor

boligområdet Mistelpark i forhold til antall boliger i hvert sameie/borettslag. Erklæring om nødvendig adkomstrett og bruksrett vil bli tinglyst senere.

Dersom utbygger finner det tjenlig å flytte parkeringsanlegget i carporter for Sameiet Mistelpark R1, beliggende delvis på felt B1 og delvis på felt P-felles parkering i detaljreguleringsplanen for Grefserud slik som beskrevet i vedtektenes § 2 ovenfor til parkeringsplasser i parkeringsanlegg under bakken på felt B 1 i reguleringsplanen, er Sameiet og seksjonseierne forpliktet til å medvirke til dette byttet og underskrive på alle nødvendige dokumenter i denne forbindelse, slike som sletting av tinglyst erklæring om adkomstrett og bruksrett til opprinnelig parkeringsanlegg, tinglysing av erklæring om realkobling mellom de respektive boligseksjonene og næringsseksjonene («parkeringsseksjoner») i parkeringsanlegg mv.

Nærværende vedtektsbestemmelser kan ikke endres av Sameiet uten etter samtykke fra utbygger eller hans rettsetterfølgere. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

§ 29 FORHOLDET TIL FELLESSAMEIET MISTELPARK

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde, Mistelpark. Mistelpark består foruten Sameiet Mistelpark R1, Sameiet Mistelpark R2 og Sameiet Mistelpark B1 (Borettslaget Mistelpark B1) av de eierseksjonssameiene og borettslagene som skal etableres på dette utbyggingsområdet. Per vedtektsdato er antallet sameier/borettslag ikke bestemt, men anslått til 8 stk. Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt sameiene/borettslagene utgjør en egen eiendom («Felleseiendommen»). Felleseiendommen eies av boligselskapene i et tingsrettslig sameie, og forvaltes av Fellessameiet Mistelpark («Fellessameiet»). Styret i Sameiet Mistelpark R1 representerer Sameiet Mistelpark R1 i forhold til Fellessameiet (deltakelse i styremøte og årsmøte osv.). Sameiet Mistelpark R1 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Felleseiendommen og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet Mistelpark R1 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Felleseiendommen skjer til beste for hele boligområdet Mistelpark. Fellessameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Sameiet Mistelpark R1 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Fellessameiet Mistelpark.

§ 30 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 31 UTBYGGINGSPLANER – MISTELPARK

Sameiet inngår som en del av den planlagte utbyggingen på gnr. 8 bnr. 16 og fradelte parseller fra denne i Holmestrand kommune. Prosjektet består av flere byggetrinn. Utbygger står fritt til å forestå utbyggingen slik han måtte ønske og i den takt han måtte ønske herunder å stanse utbyggingen etter hvert byggetrinn. Utbygger kan ved senere anledning sette i gang bygging. Sameiet er innforstått med at utbyggingen kan medføre ulemper for Sameiet og

seksjonseierne og kan ikke protestere på formelle varsler. Det skal etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestilltak på eiendommen.

Felles uteareal vil utgjøre en egen eiendom («Felleseiendommen»). Det vises i denne forbindelsen til § 29 ovenfor.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta reguleringsendringer dersom utbygger finner dette tjenlig.

I byggetiden gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.
- Utbygger ferdigstiller felleseiendommen suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheter osv. Utbygger skal bestemme alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige boligselskapers disposisjon.
- Utbygger skal ha har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige boligselskapers disposisjon.
- Utbygger skal ha rett til å benytte kjøreveier på felleseiendommen (også de deler som er stilt til øvrige boligselskapers disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av boligfeltet. Det samme gjelder for gjennomgående veier som delvis krysser eiendom tilhørende boligselskapet.
- Sameiet Mistelpark R1 /seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen/byggeperioden for kommende byggetrinn vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Sameiet Mistelpark R1 /seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av alle byggetrinn i tråd med utbyggers planer.

Nærværende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølgere. Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn på utbyggingsområdet er overlevert uten behandling i årsmøtet.

ORDENSREGLER
FOR
Sameiet Mistelpark R1
SIST ENDRET VED ORDINÆRT ÅRSMØTE DEN 20.04.2023.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle støylytte aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid/aktiviteter som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjananse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Gjennomføring av festlige lag skal varsles til nærmeste naboer.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet. at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Vedrørende beplantning på egen tomt; Nye hekker skal kun bestå av typen bladhekk og alt av hekker skal ha en makshøyde på 1,5 meter, det kan også beplantes med inntil 3-4 busker/trær, disse skal ikke overstige en høyde på 2,5 meter.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Utenfor leilighetene er det bilfri sone, kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring og evt. ved innvendig vask av bil. Det er ikke tillatt å utføre utvendig vask av bil på sameiets område.

Felles parkering kan ikke benyttes til lagring av hengerredskap, båter, bobiler og lignende.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Grilling

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill eller gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Solskjerming på takterrasse

Det er kun tillatt med parasoll som slås sammen når den ikke er i bruk. Det er viktig å feste denne godt på grunn av vind. Permanente skillevegger/innsynsskjerming på takterrasse skal ikke være høyere enn +/- 10 centimeter fra topp rekkverk. Styret anbefaler at det benyttes skjerming som kan dras ut ved bruk og slås sammen når en ikke bruker takterrassen mtp. sikkerhet/vind. Plantekasser inklusive planter kan ikke være høyere enn topp rekkverk (tenk sikkerhet).

Enkelstående planter i flyttbar potte kan overstige dette, så lenge man plasserer den slik at man ikke skjuler utsikt for naboer. Pergola tillates ikke

9. Trampoline

Trampoliner skal plasseres på boligens tilleggsdel. Eier av trampoline plikter å sørge for at trampoline ikke står på fellesområde, at den er i forsvarlig stand og sikret på en slik måte at den ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Bruken av trampoline skal ikke foregå mellom kl 20.00 på kvelden og 08.00 i ukedager, i helger skal bruk av trampoline ikke foregå mellom kl. 20.00 og 10.00. Dersom naboer varsler om at bruken av trampoline ikke er i tråd med husordensreglene eller ikke er i forsvarlig stand kan styret krevet denne fjernet. Styret er ikke på noen måte ansvarlig for bruken av trampoliner.

10. Flagging

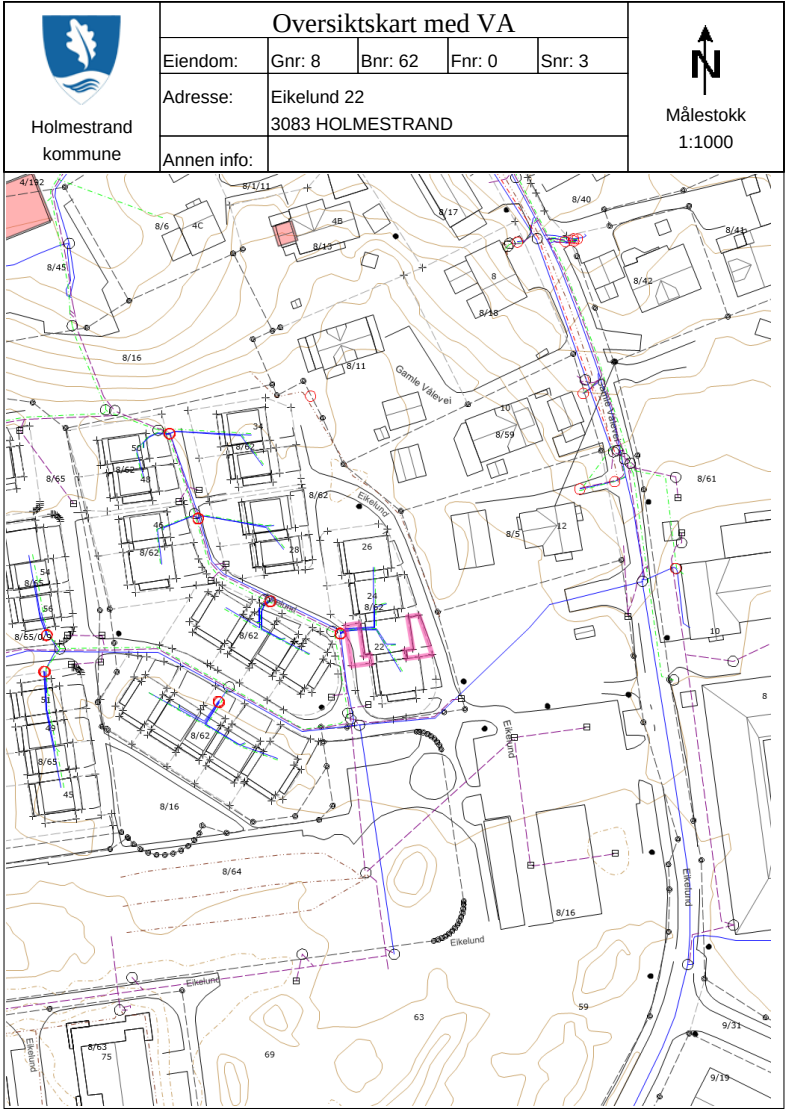
Det anbefales plassering av flagg På hjørnet mellom inngangspartiet og bad, og på midten av rekkverket i 2 etasje.

11. Dugnad

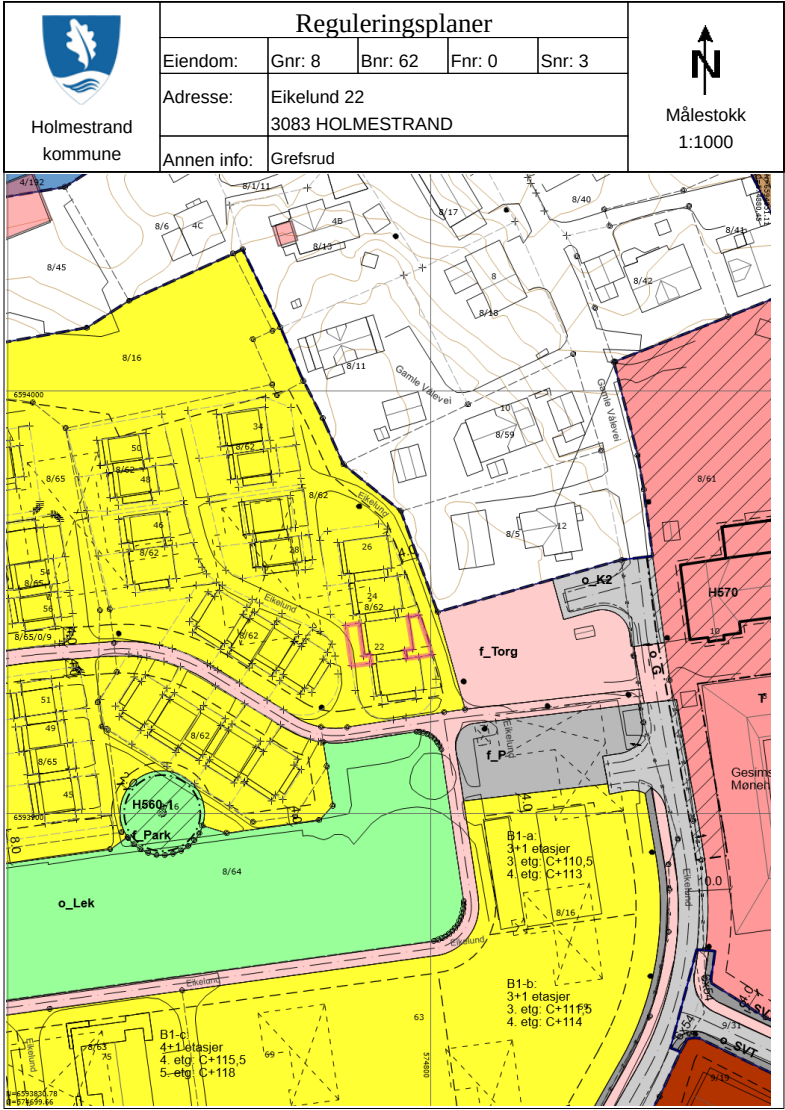
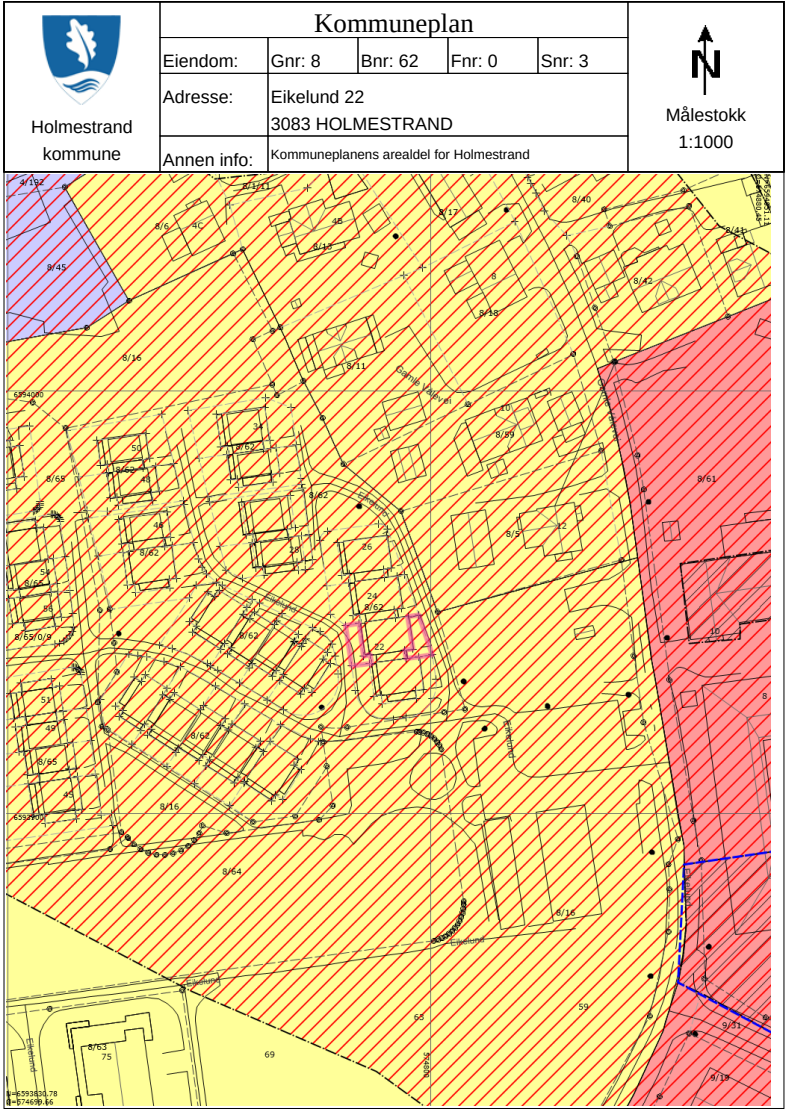
Dugnad er ment for å spare kostnader fremfor innleide tjenester, som også kan bidra til et sosialt møtepunkt og hyggelig samhold.

12. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



Tegnforklaring		
Kran	Kum - annen eier	Sandfangskum
Sluk	Avløp felles	Drensledning
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikelnummermedFnr.
MatrikelnummermedSnr.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Trase	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkkant	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Forsenkningskurve	Høydekurve	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjegge

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjopperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmedgjerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge selget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk tekst



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om budgivning, versjon 1, november 2021

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:

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

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

- for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- 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.
- 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.
- 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.

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260321

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Eikelund 22, 3083 HOLMESTRAND

Betegnelse: GNR 8, BNR 62, snr 3 i Holmestrand kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 23.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK PARTNERS

