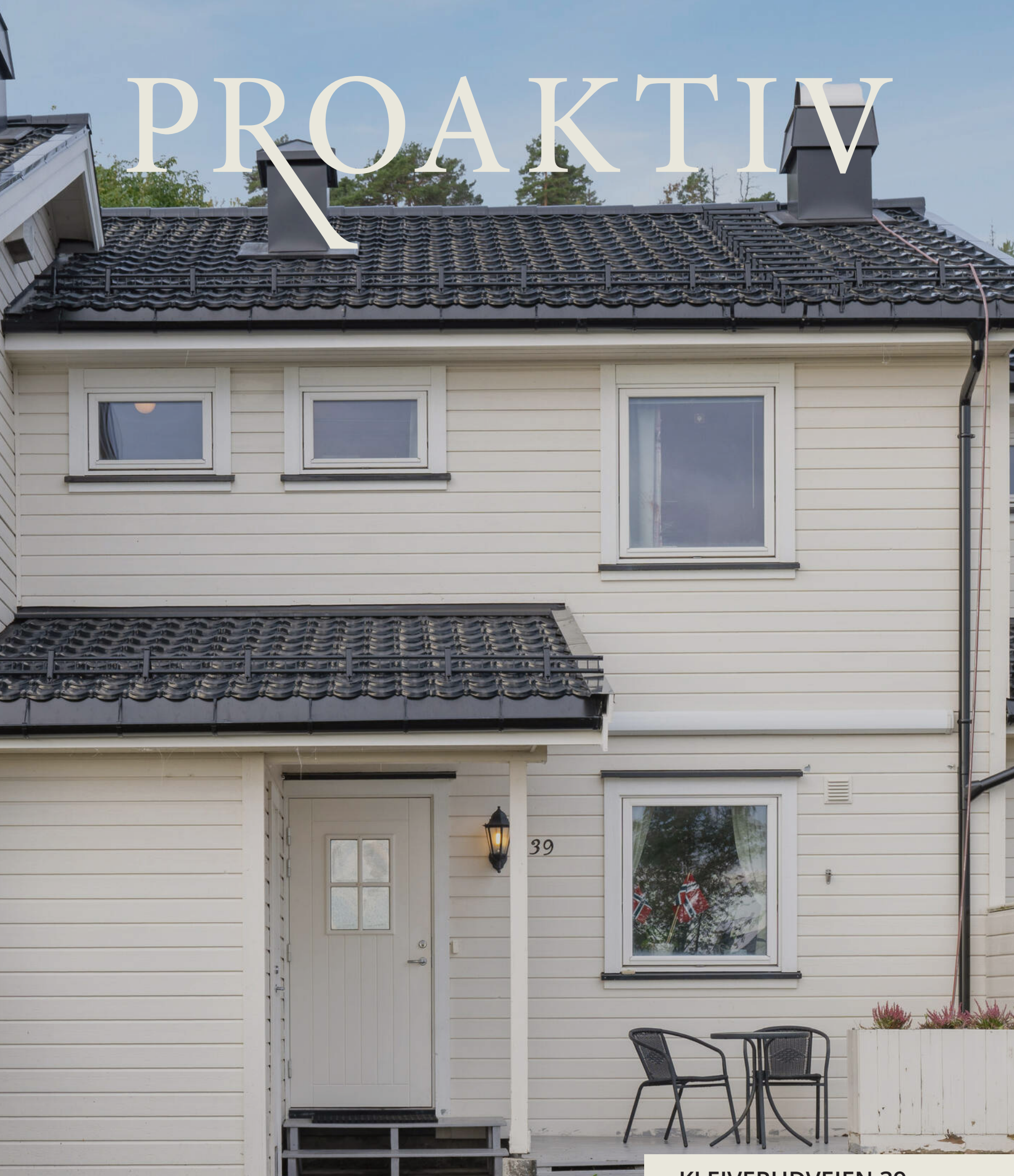


PROAKTIV



KLEIVERUDVEIEN 39





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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

HOLMESTRAND

Hyggelig rekkehus med fjordutsikt, solrike terrasser & hage. Garasje & god bodplass. Gangavstand til skole, barnehage & marka.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kleiverudveien 39, 3086
HOLMESTRAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 70, bnr. 3, andelsnr. 39,
org.nummer 947142739 i Kleiverud 1
Borettslag

Prisantydning: 2.690.000,-

Omkostninger: 10.250,-

Totalpris: 3.230.870,-

Boligtype: Rekkehus

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1980

Rom/soverom: 4/3

BRA: 113 m²

BRA-i: 108 m²

BRA-e: 23 m²

TBA: 36 m²

Garasje/Parkering: Parkering i
rekkegarasje med elektrisk port.

Tomt: 30157 m²

Felleskostnader inkl.: Kommunale
avgifter, felles byggforsikring, fellesutgifter,
avdrag og renter, felles strøm,
vaktmestertjenester, snørydding, altibox,
drift og vedlikehold m.m.

Andel fellesgjeld: 530.620,-

Felleskostnader pr. mnd.: 8.075,-

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
26	29	32	37
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
60			
Budskjema			

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Stein Erik Lie



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

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

KLEIVERUDVEIEN 39

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

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

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

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

Velkommen til et rekkehus i et veletablert nabolag.

Rekkehuset i Kleiverudveien 39 ligger i et attraktivt og barnevennlig nabolag på Kleiverud. Området er rolig og trygt, med kort gangavstand til barneskole, barnehage og fine turområder ifor hele familien. Det er også kort vei til sentrum og togstasjonen via Fjellheisen. Her bor du på en naturlig høyde øverst på feltet, med usjenert tomt vendt mot skogholt i bakkant, og med fin utsikt ned mot fjorden.

Rekkehuset går over to plan og består av 1. etasje med entré, gang og trapperom, innvendig bod, wc, kjøkken og stue. I 2. etasje ligger 3 soverom, bad, vaskerom og bod. Det er solrike terrasser og hage med plass til lek, samt bruksrett til utebod og garasje i felles rekke.

Velkommen til hyggelig visning!

Stein Erik Lie

Eiendomsmegler MNEF
Stein Erik Lie



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

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

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

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



HOLMESTRAND

Kommune: Holmestrand / Område: Holmestrand

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til en fint rekkehus i populære Kleiverudveien, beliggende i et barnevennlig og trygt boligområde i Holmestrand, tett på flotte turområder i marka. Rekkehuset ligger høyt opp på feltet og har flott utsikt ned mot fjorden, samt et stort og usjenert uteområde som grenser mot skogholtet i bakkant. Dette er et flott område for barnefamilier.

Fra boligen er det kort vei til skole og barnehager (nærmeste ligger kun 5-600 meter fra døren), buss og det er ca. 2,5 km til fjellheisen med videre adkomst til togstasjonen og alt av moderne servicetilbud.

Holmestrand sentrum er en idyll om sommeren med badestrand og båthavn med mulighet for båtplass. Her finner man også et stort utvalg av forretninger, bank, post, caféer/restauranter og underholdningstilbud. Får man lyst til å kjøle seg ned en varm



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Kleiverud Linje 45, 47	3 min 0.2 km
🚶 Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	5 min 3.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	36 min
✈ Oslo Gardermoen	1 t 28 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Toppen Post i butikk, PostNord	4 min 2.5 km
Meny Holmestrand	4 min

VARER/TJENESTER

🏠 Holmestrand Toppen	4 min
🏠 Apotek 1 Holmestrand	4 min

SPORT

⚽ Kleiverud Skole Ballspill	9 min 0.8 km
⚽ Hvitstein Stadion Ballspill, fotball, friidrett	5 min 3.4 km
🏊 Sporty24 Holmestrand Express	17 min
🏊 HT-Club	8 min



sommerdag er det to badestrander i byen. Begge er populære om sommeren med store gressplener, molo med badebrygge, volleyballbane, lekeapparater og kiosk. Flott for barn i alle aldre. I Hagemann holder også kajakkklubben og dykkerklubben til.

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

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

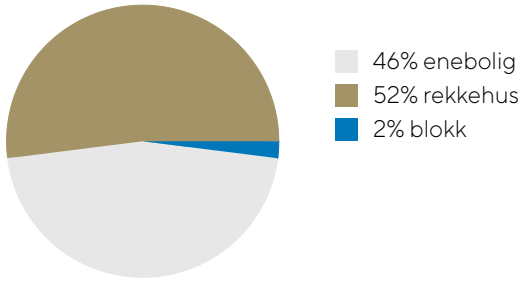
Det er også et meget aktivt miljø om vinteren med bla. hoppbakke, slalåmbakke og lysløype med topp preparerte langrennsløyper så fort det kommer snø.

Det er enkelt for pendlere å komme seg til både Tønsberg, Drammen og Oslo. Det er 10 minutter å kjøre til Jernbanestasjonen som har hyppige avganger mot Oslo og Tønsberg. Fra Holmestrand tar det i dag 50 minutter med tog til Oslo, 20 min. til Drammen og Tønsberg. Med bil har man enkel adkomst til E-18 og man bruker ca. 20 minutter til Drammen og Tønsberg og ca. 50 minutter til Oslo.

Skoler:
Kleiverud barneskole 1-7 trinn.
Botne Skole 1-7 klasse.
Holmestrand Internasjonale Montessoriskole 1-7 klasse.
Gjøklep ungdomsskole 8-10 klasse.
Holmestrand videregående skole.

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

BOLIGMASSE



Holmestrand internasjonale Montessoribarnhage.
Bebyggelse
Familievennlig og populært boligområde bestående av eneboliger og rekkehus.

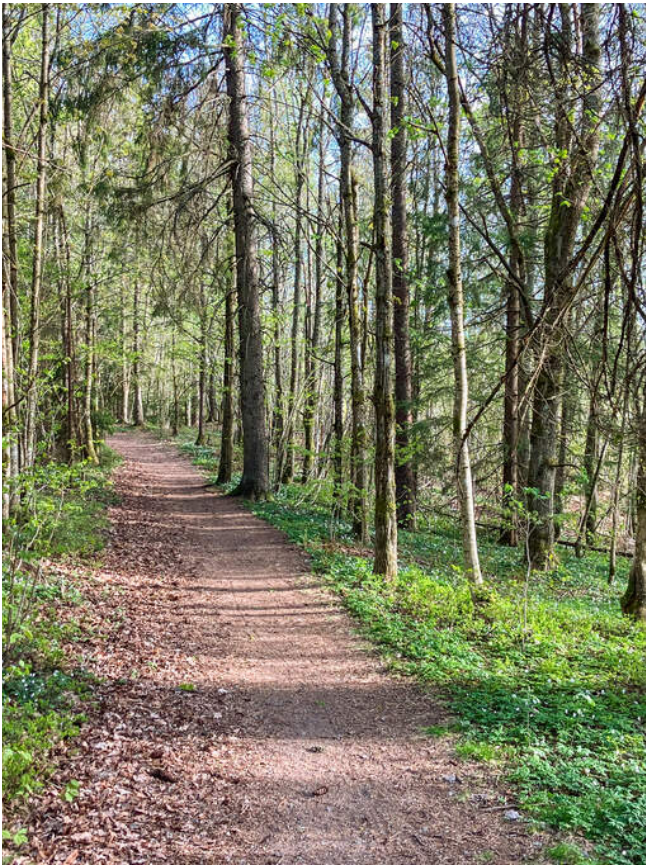
Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

SKOLER

Kleiverud skole (1-7 kl.) 158 elever, 6 klasser	9 min 0.8 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 35 klasser	7 min 4.2 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	7 min 3.9 km
Sande videregående skole 500 elever	24 min 19.6 km

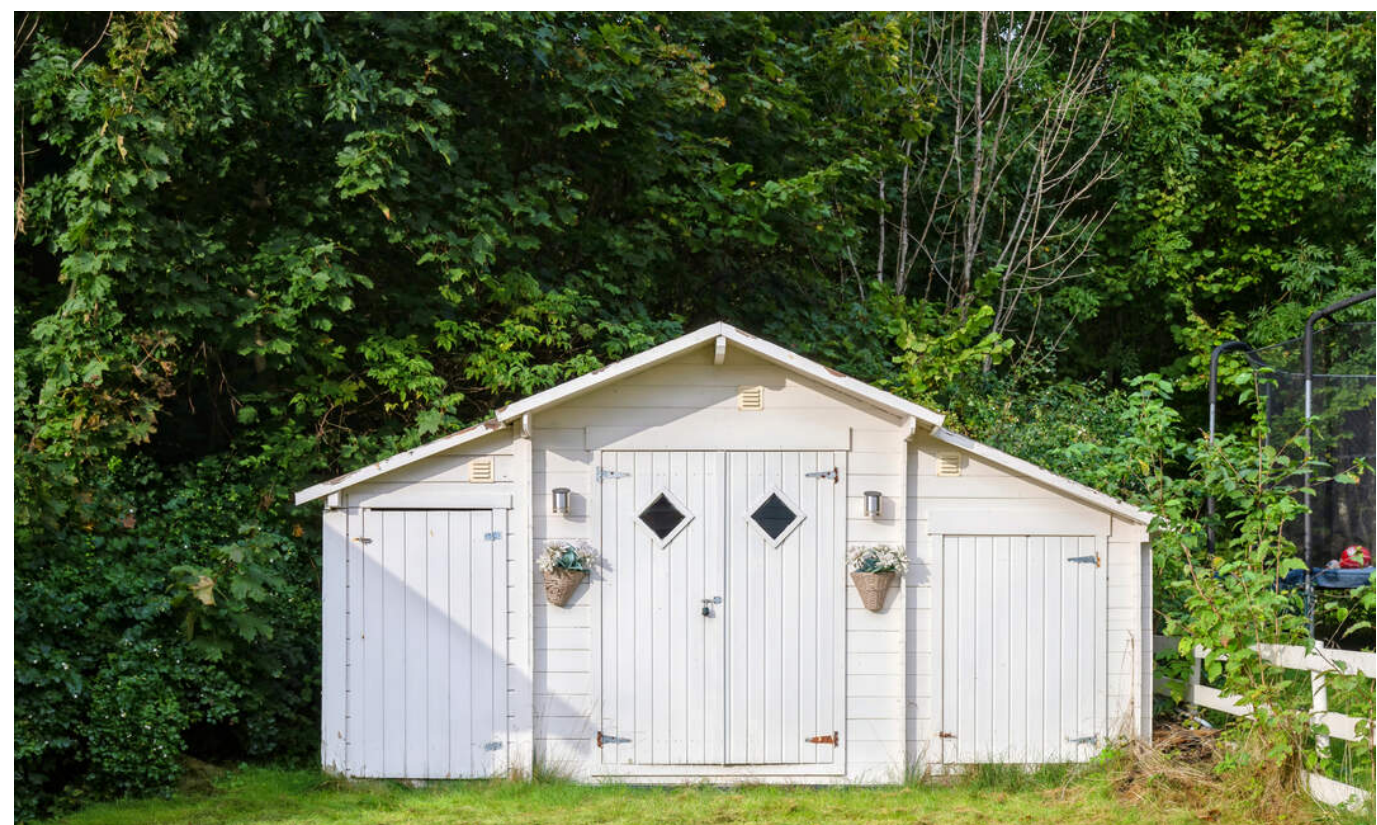
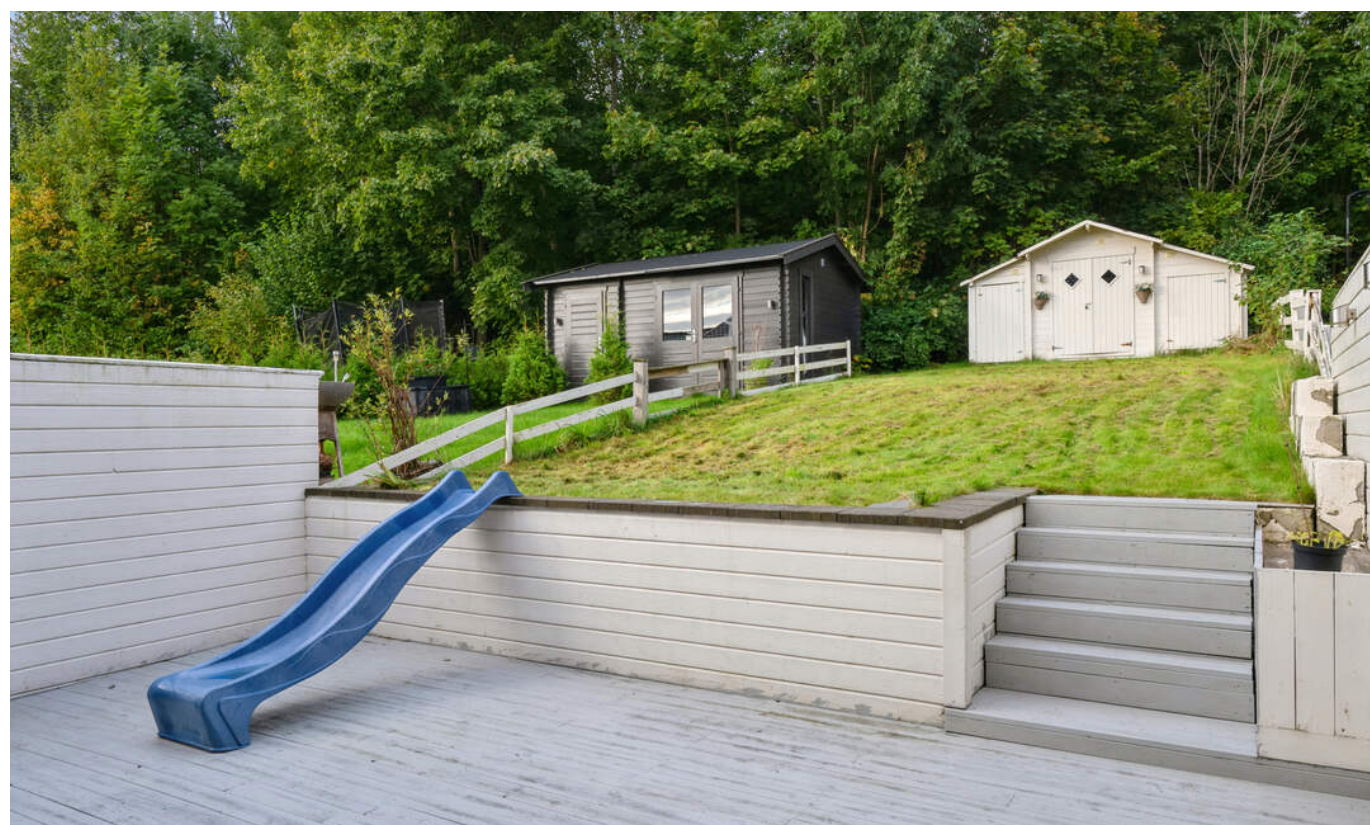
BARNEHAGER

Gaupås barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.8 km
Kleiverud barnehage (1-5 år) 87 barn	11 min 1 km
Bmb barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 3 km

















2. ETASJE





PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Utvendig generelt:

Byggegrunn er ikke kjent, men trolig betongsåle på fjell/sprengstein. Gulvene i 1. etasje er plate på mark, dvs. støpte gulver isolert med isopor og uten kjeller. Bygningen er oppført i bindingsverk, isolert med mineralull og liggende ytterkledning. Brannskille mot annen boenhet. Saltak-konstruksjon i treverk tekket med stålplater. Vinduer og ytterdør med 3-lags isolerglass fra 2010.

Innvendig generelt:

Gulv:

1. etasje: Vinylbelegg i entre, WC-rom, bod og kjøkken. Laminat i øvrige rom.

2. etasje: Keramiske fliser på bad, vinylbelegg på vaskerom og bod. Laminat i øvrige rom.

Vegger:

1. etasje: Tapetserte og malte plater.

2. etasje: Keramiske fliser på bad. Tapetserte og malte plater i øvrige rom.

Tak/himlinger:

1. etasje: Malte plater

2. etasje: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra byggeår. Stoppekran under kjøkkenbenk.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016. Borettslaget har avtale med servicefirma.

Automatsikringer (2011). Eltilsyn fra 2023.

Det er røykvarsler, brannslukningsapparat og utvendig

brannstige i leiligheten.

Historikk (informasjon fra selger):

2010: Ny utvendig panel

2010: Nye vinduer og ytterdører

2011: Nytt sikringsskap med automatsikringer.

2012: Ny utvendig panel på garasje

2016: Nytt ventilasjonsanlegg

2020: Utvendig overflatebehandling

2024: Ny yttertekking med stålplater på tak, samt nye renner/nedløp av stål.

2025: Mekanisk avtrekk på kjøkken

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 16.10.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Parkering i rekkegarasje med elektrisk port.

Innhold

1.etasje: Entre, gang/trapperom, wc, bod, kjøkken og stue.

2.etasje: Gang/trapperom, vaskerom, bad, 3 soverom og bod.

Loft med adkomst via luke.

Adkomstterrasse ved inngangsparti på ca. 7 m².

Vestvendt terrasse utenfor stuen på ca. 29 m².

Utebod ved inngangsparti.

Frittliggende uthus.

Garasje i rekke.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 108 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 23 kvm

- Totalt BRA: 131 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 36 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 54 m²

- BRA-i: 54 m²

- BRA-e: 5 m² (utebod)

- TBA: 36 m² (terrasser)

Andre etasje:

- Totalt BRA: 54 m²

- BRA-i: 54 m²

Loft er ikke målbart grunnet for lav takhøyde (ALH).

Garasje i rekke på ca. 14 kvm.

Frittliggende uthus på ca. 4 kvm. Uthuset er bare delvis

målbart pga. lav takhøyde.

Utebod ved inngangsparti på ca. 5 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1.etasje:

Entré, bod og wc:

I entreen er det plass til knaggrekke og skohylle for yttertøyet.

Entreen har slitesterkt gulv og lysmalte overflater. Ytterdøren og alle vinduer i boligen var nye i 2010.

I tilknytning til entreen ligger innvendig bod, samt et praktisk gjestetoalett med wc og servant.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger praktisk ved entreen, slik at det er kort vei inn med handleposene. Kjøkkenet ligger i separat rom, og er av god størrelse med masse lagringsplass. Det er innredning langs to vegger, med profilerte fronter, håndtak i rustfritt stål og laminat benkeplate. Dobbel oppvaskkum er nedfelt i benken. Videre har kjøkkenet ventilator, og plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. I motsatt hjørne er det også plass til ekstra lagring, fryseboks eller et lite spisebord.

Stue og spisestue:

Romslig oppholdsrom med plass til å innred spisebord, sofagruppe og oppbevaringsmøblement. Stuen har laminatgulv som tåler mye trafikk, og vegger og tak er malt i lyse farger. Det er både peisovn og varmepumpe som sørger

for godt inneklima. Det er store vinduer på endeveggen, med utgang til terrasse og hage.

2. etasje:

Bad:

Badet har stor innredning med god oppbevaringsplass, gulvmontert toalett og badekar med tilhørende dusjgarnityr. Badekaret ble installert i 2021. Rommet har flislagte overflater med gulvvarme, og vindu på ytterveggen som gir naturlig lysinnslipp og ekstra luftmuligheter.

Vaskerom:

Vegg i vegg bed badet er det separat vaskerom med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Rommet har malte vegger og tak, samt vinylgulv med underliggende varmekabler.

Soverom:

Boligen har tre soverom som alle ligger i 2. etasje. Soverommene har fin størrelse, med plass til å innrede seng, nattbord og skap. Det er også mulighet for skrivebord på barnerommene.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3.

Graderingene er som følger:

Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.

Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.

Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG2:

- Bad - overflater vegger og himling: Det er påvist riss og sprekker, samt sprekker i fuger. Vinduets plassering i våtsone er uegnet, da det er fare for fukt i konstruksjonen.

- Bad - overflater gulv: Det er påvist riss og sprekker, samt sprekker i fuger.

- Bad - membran, tettesjikt og sluk: Sluket var bare delvis tilgjengelig under badekaret. Membranen er en bygningsdel som har en naturlig slitasje.

- Vaskerom - overflater vegger og himling: Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

- Vaskerom - overflater gulv: Det ble avdekket slitasje utfra alder og sprekker i skjøtene på vinylbelegget. Eier har tettet sprekken med silikon.

- Vaskerom - membran, tettesjikt og sluk: Sluket var bare delvis tilgjengelig under varmtvannsberederen. Det ble avdekket store sprekker i skjøtene på vinylbelegget.

- Kjøkken: Innredningen har bruksslitasje.

- Wc-rom: TG2 er gitt grunnet alder.

- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder som har passert forventet levetid.



Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Peisovn i stue.
Varmepumpe i stue.
Varmekabler på bad og vaskerom.

Energimerking

Energimerke F og oppvarmingskarakter ORANSJE.
Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Strømsøtteordning

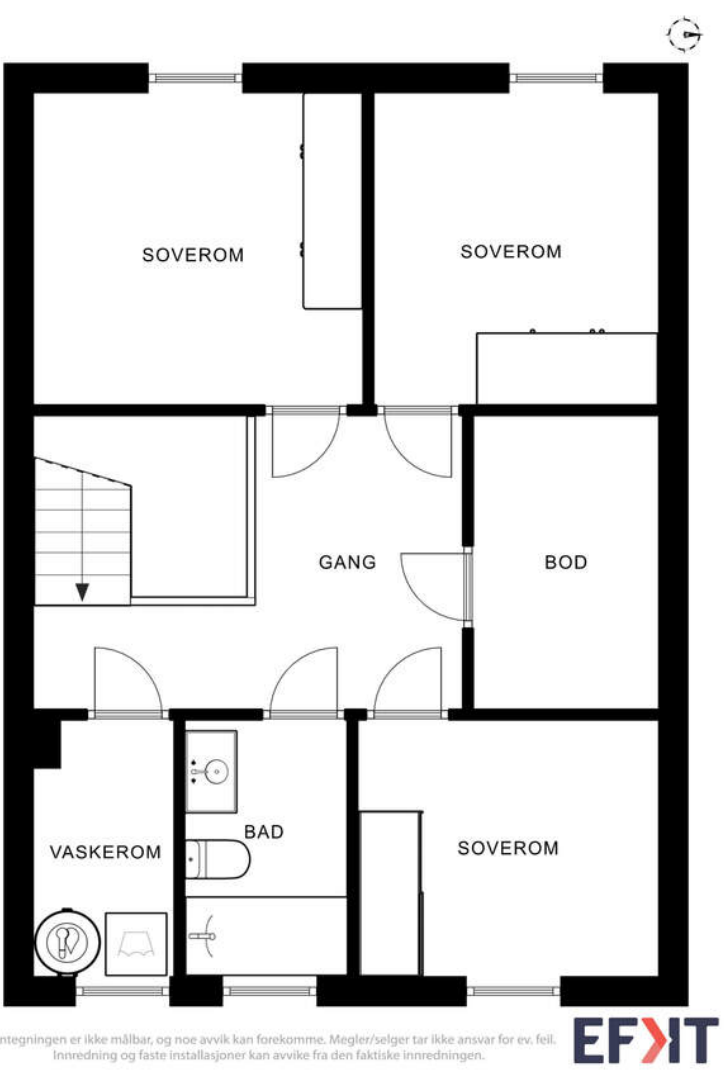
Selger har ikke bundet opp eiendommen i
strømsøtteordningen Norgespris.

PLANTEGNINGER

1. ETASJE



2. ETASJE



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 30 157 kvm, Eierform: Eiet tomt

På fremsiden av rekkehuset er det hyggelig inngangsparti med tilknyttet terrasse og utebod. Terrassen måler ca. 7 kvm og vender mot øst, noe som gir morgensol til dagens første kaffekopp. Uteplassen er også fint skjermet med levegg mot nabo. Overbygd inngangsparti med støpt plate og tretrapp.

Fra stuen kommer du ut til en stor og solrik terrasse med tilknyttet hage. Terrassen vender mot vest og har gode solforhold fra ettermiddag til sen kveld. Usjenert med levegger på begge sider, og skjermet for vær og innsyn. Plattingen er på ca. 29 kvm og har god plass til både sittegruppe, spisebord og grill. Det er trapp opp til hagen.

Hagen er opparbeidet med gressplen med god plass til leke og aktivitet. Øverst står det et uthus med bodplass. Hagen har gjerde mot begge naboer, og grenser til et skogholt i bakkant.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Kleiverud 1 Borettslag, Orgnr.: 947142739

Andelsnr.: 39

Forkjøpsrettgebyr: 7938

Andel fellesgjeld: 530620, Andel fellesformue: 9549, Total

gjeld: 29334038, Oppdatert pr: 21.09.2025

Forkjøpsrett: Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget har forkjøpsrett.

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

Borettslagets økonomi:

Årsregnskapet for 2024 viser et positivt driftsresultat på kr. 1 928 363,- og et positivt årsresultat på kr. 224 838,-.

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2024 var kr. 482 330,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forretningsfører

USBL

Styregodkjennelse

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

Forsikring

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP563582

Felles byggforsikring i borettslaget. Beboer må tegne egen innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 679 903 per 31.12.24

Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 719 611 per 31.12.24

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 8 075,-

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, felles byggforsikring, fellesutgifter, avdrag og renter, felles strøm, vaktmestertjenester, snørydding, altibox, drift og vedlikehold m.m.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 21.09.25 kr 530 620,-

Andel fellesformue pr 31.12.24 kr. 9 549,-

Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr.

21.09.2025 kr. 29 334 038,-

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 94817230975, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.09.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 109

Saldo per 21.09.2025: 29 334 038

Andel av saldo: 530 621

Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2052)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.

Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av

lånekostnadene.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 02.12.1980.

Kjerneinformasjon

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6. Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet

særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra

brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1980/1097-2/27 Bestemmelse om veg

20.03.1980

RETTIGHETSHAVER: KOMMUNEN

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse, iht. reguleringsplan for Ramberg - Kleivan "Kleivbrottet boligområde" (06.06.1975).

Området er avsatt til boligbebyggelse i følge kommuneplanen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees

hos megler.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 39 Orgnr. 947142739 i Holmestrand kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknytning til vei, vann og avløp.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Prisantydning inkludert omkostninger**

2 690 000,- (Prisantydning)
530 620,- (Andel av fellesgjeld)

3 220 620,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
8 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

10 250,- (Omkostninger totalt)

3 230 870,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes

Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt

utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

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

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

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det

være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Sivasankar Velummylum

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

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

Kjerneinformasjon

får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

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

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sikringsordning

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Faste løpende kostnader

Felleskostnader, eget strømforbruk, innboforsikring, evt. utvidelse av kabel-tv/bredbånd m.m.

Faste løpende kostnader vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.500,- oppgjørshonorar kr. 6.950,-, visninger kr. 3500,-, og markedsføringspakke kr. 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Dato salgsoppgave
9.12.2025

VEDLEGG

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet

Kleiverudveien 39

3086 Holmestrand

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Lars Tangerås

Dato: 22/10/2025

Frognerhagen Nord 17

Skien 3715

91675735

tangeraslars@outlook.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

1/12

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

2/12

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

OPPVARMING:
Peisovn i stue, varmepumpe i stue, varmekabler på bad og vaskerom.
BRANNTÉKNISKE FORHOLD:
Det er røykvarsler, brannslukningsapparat og utvendig brannstige i leiligheten.
Vestfold interkommunale Brannvesen gjennomførte tilsyn i 2023. Det er ikke fremlagt rapport med resultat.
RADON:
Målinger har blitt utført i alle leiligheter i regi av borettslaget. Det er ikke fremlagt rapport med resultat.

Følgende dokumenter er fremskaffet av eier/oppdragsgiver:

Signert egenerklæringsskjema 16.10.2025.

Signert egenerklæringsskjema 16.10.2025.

Grunnbokutskrift uthentet 17.10.2025.

Salgsoppgave datert 02.11.2020

Kjøpekontrakt datert 12.02.2021.

Overtakelsesprotokoll datert 01.03.2021

Bekreftelse fra USBL om forkjøpsrett datert 11.02.2021

GULV:

1. etasje: Vinylbelegg i entre, WC-rom, bod og kjøkken. Laminat i øvrige rom.

2. etasje: Keramiske fliser på bad, vinylbelegg på vaskerom og bod. Laminat i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Tapetserte og malte plater.

2. etasje: Keramiske fliser på bad. Tapetserte og malte plater i øvrige rom.

TAK/HIMLINGER:

1. etasje: Malte plater

Salg

Ifølge eier er det gjort følgende vesentlige endringer etter byggeår:

2010: Ny utvendig panel

2010: Nye vinduer og ytterdører

2011: Nytt sikringsskap med automatsikringer.

2012: Ny utvendig panel på garasje

2016: Nytt ventilasjonsanlegg

2020: Utvendig overflatebehandling

2024: Ny yttertekking med stålplater på tak, samt nye renner/pedløp av stål.

2025: Mekanisk avtrekk på kjøkken

Ifølge eier inkluderer felleskostnadene blant annet: Fellesutgifter, avdrag og renter, felles strøm, vaktmestertjenester, snørydding, altibox, kommunale utgifter, bygningsforsikring, honorar til styre, diverse kontingenter.

Matrikkeldata:

BEFARINGEN:	
Oppdragsgiver:	Sivasankar Velummylum
Befaringsdato:	16.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

Leiligheten ligger i et solrikt, flott og veletablert boligområde på Kleiverud i Holmestrand.

Tomten er pent opparbeidet med terrasser og plen. Området er barnevennlig og det er kort vei til skole, barnehage, natur og friluftsliv.

Byggegrunn er ikke kjent, men trolig betongsåle på fjell/sprengstein. Gulvene i 1. etasje er plate på mark, dvs. støpte gulver isolert med isopor og uten kjeller. Det er trolig ingen drenering. Bygningen er oppført i bindingsverk, isolert med mineralull og liggende ytterkledning. Brannskille mot annen boenhet, men kontroll er ikke gjennomført. Saltak-konstruksjon i treverk dekket med stålplater. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

Leiligheten fremstår i normalt god stand og det er utført flere vesentlige utbedringer de senere årene. Enkelte bygningsdeler har passert forventet levetid og bør holdes under oppsyn fremover.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	54	5		36		
2. etasje	54					
SUM BYGNING	108	5		36		
SUM BRA	113					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	14					
Frittstående uthus	4					
SUM BYGNING	18					
SUM BRA	18					

BRA-i:

- 1. etasje: Entre, gang/trapperom, WC-rom, bod, kjøkken, stue.
- 2. etasje: Gang/trapperom, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod

BRA-e:

Bod med utvendig adkomst, garasje, frittliggende uthus.

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er målt med laser PT-Line P100.
Loft er ikke målbart pga. lav takhøyde.
Frittliggende uthus er bare delvis målbart pga. lav takhøyde.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Garasje:
Garasje på 14 m2 med automatisk portåpner i felles rekke-garasjeanlegg med skillevegger, fra byggeår. Garasjeanlegget er oppført i uisolert bindingsverk. Ifølge eier ble ytterkleddningen skiftet i 2012. Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg. Borettslaget disponerer felles el-bil lader.
Uthus:
Frittliggende uthus på 4 m2 med enkel standard, som bare delvis er målebart.
Bod med utvendig adkomst (ved hovedinngang):
Bod på 5 m2 med betong på gulv og gipsplater på vegger/himling.
Loft:
Loft som ikke er målebart pga. lav takhøyde. Adkomst fra loftsluke i gangen i 2. etasje og det er montert ventilasjon med aggregat på loftet i 2016. Loftet fremstår tørt og med god ventilasjon

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Sivasankar Velummylum

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist knirk i gulvet.	
Vinylbelegg over varmekabler på gulv. Det registreres noe fall fra dørterskel til topp sluk. Det ble avdekket slitasje utfra alder og sprekker i skjøtene på vinylbelegget. Eier har tettet sprekken med silikon. Det er ingen synlige tegn til fuktmerker eller unormale fuktverdier på gulvet. Vaskerommet bør ikke utsettes for direkte vannsprut på gulvet.	
Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.	
TG 2	1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.	
Vaskerom med vinylbelegg på gulv som fungerer som membran. Sluket var bare delvis tilgjengelig under varmtvannsberederen. Det ble avdekket store sprekker i skjøtene på vinylbelegget, hvor eier midlertidig har tettet med silikon. Det er ingen synlige tegn til fuktmerker eller unormale fuktverdier på gulvet. Vaskerommet bør ikke utsettes for direkte vann på gulvet. Etter avtale med eier ble det ikke foretatt hulltaking i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.	
2. Kjøkken	
TG 2	2.1 Kjøkken
Vanninstallasjonen er fra 1983 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Kjøkken som er fornyet etter byggeår med profilerte fronter, benkeplater med nedsenket oppvaskkum og 1-greps blande batteri, oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk. Det var synlige vannrør av kobber og avløpsrør av plast. Stoppekran under kjøkkenbenk. Det er montert komfyrvakt. Innredningen har bruksslitasje. Ved stikkprøvekontroll med fuktmåler på erfaringsmessig utsatte steder, ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Enkel funksjonstest på vann og avløp viste ingen avvik.	
Merknader:	
3. Andre Rom	
TG 1	3.1 Andre rom
Øvrige rom i leiligheten fremstår i normalt god stand og med god ventilasjon. Det er noe slitasje utfra alder.	
Merknader:	
4. Vinduer og ytterdører	
TG 1	4.1 Vinduer og ytterdører
Det er ikke påvist punkterte glass. Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.	
Ifølge eier ble det skiftet til vinduer og ytterdører med 3-lags isolerglass i 2010. Vinduer og ytterdører fremstår uten vesentlige feil og mangler.	
Merknader:	
5. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 1	5.1 Balkonger, verandaer og lignende
©mstr.no	9/12
www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.	
Terrasse på bakkeplan med utgang fra stue på 29 m2 og terrasse ved hovedinngangen på 7 m2. Terrassene er oppført i normalt gode impregnerte materialer og fremstår i god stand med noe slitasje utfra alder.	
Merknader:	
6. VVS	
TG 2	6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra 1983 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.	
Leiligheten har WC-rom med gulvmontert WC og servant, samt WC på badet. Eiendommen er påkoblet offentlig vann- og avløp. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra byggeår. De fleste vann- og avløpsrør er ikke synlige, men ifølge eier har det ikke vært noen problemer hverken med vann- eller avløpsanlegget. Kraner ble testet for trykk og avrenning og det registreres normalt vanntrykk og god avrenning. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert på befaringsdagen, men utskiftninger og oppgraderinger må påregnes på grunn av alder.	
Merknader: Forventet tid for utskifting av vann- og avløpsrør er 50 år.	
TG 2	6.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra Ukjent Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Berederens plassering er tilfredsstillende. Berederen er lekkasjesikret.	
Varmtvannsbereder som har passert forventet levetid, plassert i vaskerom og med lekkasjesikring til sluk.	
Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet levertid på 20 år.	
TG 1	6.3 Ventilasjon
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016 Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.	
Leiligheten har montert ventilasjon med aggregat på loftet i 2016, hvor borettslaget har avtale med servicefirma. Ventilasjonsanlegget er ikke kontrollert utover at det var i drift på befaringsdagen. Det er ventiler i vegger og tak. Det er ikke observert fuktmerker eller åpenbare symptom på mangelfull ventilasjon i leiligheten.	
Merknader:	
7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
©mstr.no	10/12
www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023 Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden. Det elektriske anlegget ble installert i 1983 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse. I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse. Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er tilstrekkelig festet. Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette. I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring. Det er fremlagt samsvarserklæring.	
Ifølge eier ble el-anlegget modernisert med nye automatsikringer i 2011. Samsvarserklæring foreligger. Ifølge eier gjennomførte det lokale el-tilsynet siste tilsyn i 2023. Rapport med resultat er ikke fremlagt.	
Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person.	
©mstr.no www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Vær oppmerksom på: Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget. Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.	
Tilleggsopplysninger:	
Takstmannens vurdering ved TG2: 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling TG2 vurderes grunnet slitasje og plassering av vindu i våtsone. 1.1.2 Bad Overflate gulv TG2 vurderes grunnet slitasje og noen riss/sprekker i fugene. 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurderes grunnet alder og manglende dokumentasjon. 1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling TG2 vurderes grunnet slitasje utfra alder. 1.2.2 Vaskerom Overflate gulv TG2 vurderes grunnet slitasje utfra alder og sprekker i skjøtene på vinylbelegget. 1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurderes grunnet at membranen/vinylbelegget har passert forventet levetid og har sprekker i skjøtene. 2.1 Kjøkken Kjøkken TG2 vurderes grunnet slitasje utfra alder. 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør TG2 vurderes grunnet alder på vann- og avløpsrør. 6.2 Varmtvannsbereder TG2 vurderes grunnet varmtvannsbereder som har passert forventet levetid.	
Takstmannens vurdering ved TG3:	
©mstr.no www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF



Egenerklæring

Kleiverudveien 39, 3086 HOLMESTRAND

30 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kleiverudveien 39

Kleiverudveien 39

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2021

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.

Siden mars 2021-oktober 2025

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Velummylum, Sivasankar

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

50

KLEIVERUDVEIEN 39

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2021

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fjernet dusj kabinettet og lagt inn badekar.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vvs

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2023

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut takplater på hele borettslaget

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Borettslaget

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Side 2

PROAKTIV.NO

51



Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Årlig service

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Årlig service

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Borettslaget

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95647833

Egenerklæringsskjema

Name

Velummylum, Sivasankar

Date

2025-11-30

Identification

 bankID

Velummylum, Sivasankar

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

54

KLEIVERUDVEIEN 39

Side 5

PROAKTIV.NO

55

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Velummylum, Sivasankar	30/11-2025 14:24:54	BANKID
------------------------	------------------------	--------

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kleiverudveien 39, 3086 HOLMESTRAND. Gnr. 70, bnr. 3, andelsnr. 39, org.nummer 947142739 i Kleiverud 1 Borettslag, oppdragsnr.: 106250236
Megler: Stein Erik Lie, mobil: 91 87 32 87, e-post: lie@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Stein Erik Lie
Eiendomsmegler MNEF
91 87 32 87
lie@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
Albums gate 15, 3016 Drammen, 977 44 247, drammen.lie@proaktiv.no