

PROAKTIV



KAIVEIEN 4





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

NORDRE JARLSBERG BRYGGE

Velkommen til Nordre Jarlsberg Brygge i maritime og landlige omgivelser ved Selvikbukta. Et flott sted å bosette seg for de som ønsker å bo i rolige omgivelser ved vannet.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 426, bnr. 62, snr. 156 i Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge Utsikten Trinn 1

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 139.000,-

Totalpris: 5.129.000,-

Kommunale avgifter: 14.422,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2016

Rom/soverom: 2/1

BRA: 93 m²

BRA-i: 88 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 32 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Garasjeplass i felles garasjeanlegg medfølger. Mulighet for å etablere el.bil-lader ved plassen.

Sameiet har også gjesteparkeringsplasser.

Tomt: 20689 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.749,-

Felleskostnader inkl.: akonto oppvarming 489,-, akonto varmtvann 126,-, vedlikeholdsfond 388,-, tv/bredbånd 399,-, felleskostnader 2347,-

Energimerke: Energiklasse: Rød B.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	24	26
Fasade/ute	Stue/kjøkken	Bad	Soverom
28	29	32	34
Alkove	Gang	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
40	79		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Stein Erik Lie



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

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

BO GODT I KAIVEIEN 4

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 Nordre Jarlsberg Brygge i maritime og landlige omgivelser ved Selvikbukta.

Leiligheten er oppført i 2016 og har en gjennomgående god standard, moderne interiør, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Mulighet for leie/kjøp av båtplass på Norde Jarlsberg Marina.

Leiligheten ligger på bakkeplan og har trappefri adkomst, fast garasje plass i felles garasjeanlegg, to boder og en usjenert ute plass på hele 32 kvm.

God planløsning med entré med garderobeskap og bod, soverom, kontor/alkove, romslig bad med opplegg for vask/tørk og et åpent allrom med stue og kjøkken.

Et flott sted å bosette seg for de som ønsker å bo i rolige omgivelser ved vannet med gangavstand til restaurant, butikk, buss, skole og barnehage. God tilgjengelighet både til Drammen og Oslo.

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.



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Holmestrand / Område: Holmestrand - Sande (v.)

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

Leiligheten i Kaiveien har en sjelden god beliggenhet i front nærmest vannet på brygge ved Selvikbukta. Området er tilbaketrukket fra byliv og støy med kort gangavstand til skog og mark. Nordre Jarlsberg Brygge er stedet man vil bo! Mulighet for både leie og kjøp av båtplass på Norde Jarlsberg Marina.

Med lekeplass og badestrand i nærområdet, passer leiligheten godt for både familier med barn eller et par som ønsker det lille ekstra. Fra leiligheten er det gangavstand til bussholdeplass i Sandebuktveien. I sentrumskjernen i Sande er det også togstasjon som blant annet tar inn til Drammen på 13 minutter, Asker på under halvtimen og Oslo på 49 minutter. Tar du bilen er du i sentrumskjernen i Sande på ca. 5 minutter. Det er også gang- og sykkelsti til Sande sentrum.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Nordre Jarlsberg Brygge Linje 93, 96	7 min 0,6 km
🚶 Sande stasjon Linje RE11	10 min 5,3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	51 min
✈ Oslo Gardermoen	1 t 27 min

DAGLIGVARE

Kiwi Nordre Jarlsberg Brygge PostNord	5 min 0,4 km
Coop Extra Lersbryggen Post i butikk, PostNord	20 min 1,7 km

VARER/TJENESTER

🏪 Torggården Sande	10 min
🏪 Boots apotek Sande	10 min

SPORT

⚽ Selvik skole Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	14 min 1,2 km
⚽ Lersbrygga idrettsanlegg Fotball, friidrett	22 min 1,4 km
🏊 Spenst Sande	10 min
🏊 Fitnessplanet Svelvik	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge Kiwi Nordre Jarlsberg Bryg...	6 min
--	-------



Nærmeste dagligvarebutikk ligger ikke langt unna til fots. Kiwi Nordre Jarlsberg Brygge ligger like ved og kan nås på rundt 5-6 minutter. En rask kjøretur unna ligger også Extra Lersbrygga, og i Sande sentrum er det Meny og Rema 1000. Her ligger også Vinmonopol, apotek, Europris og flere spisesteder/takeaway.

Like ovenfor Kiwi ligger Nordre Jarlsberg barnehage. Selvik barneskole ligger også like ved. Ungdomsskolen heter

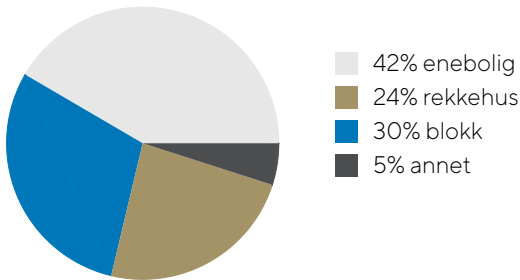
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Klokkejordet og ligger i Sande sentrum. Skolen har håndballhall, turnhall og et av Norges flotteste uteområder. Barneskoledelen har tre paralleller og ungdomsskoledelen har fem og seks. Videregående skole ligger i Skafjellåsen.

Bebyggelse
Maritimt og populært område bestående primært av

BOLIGMASSE



leilighetskomplekser.

Adkomst
Se vedlagt kartsisse 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!

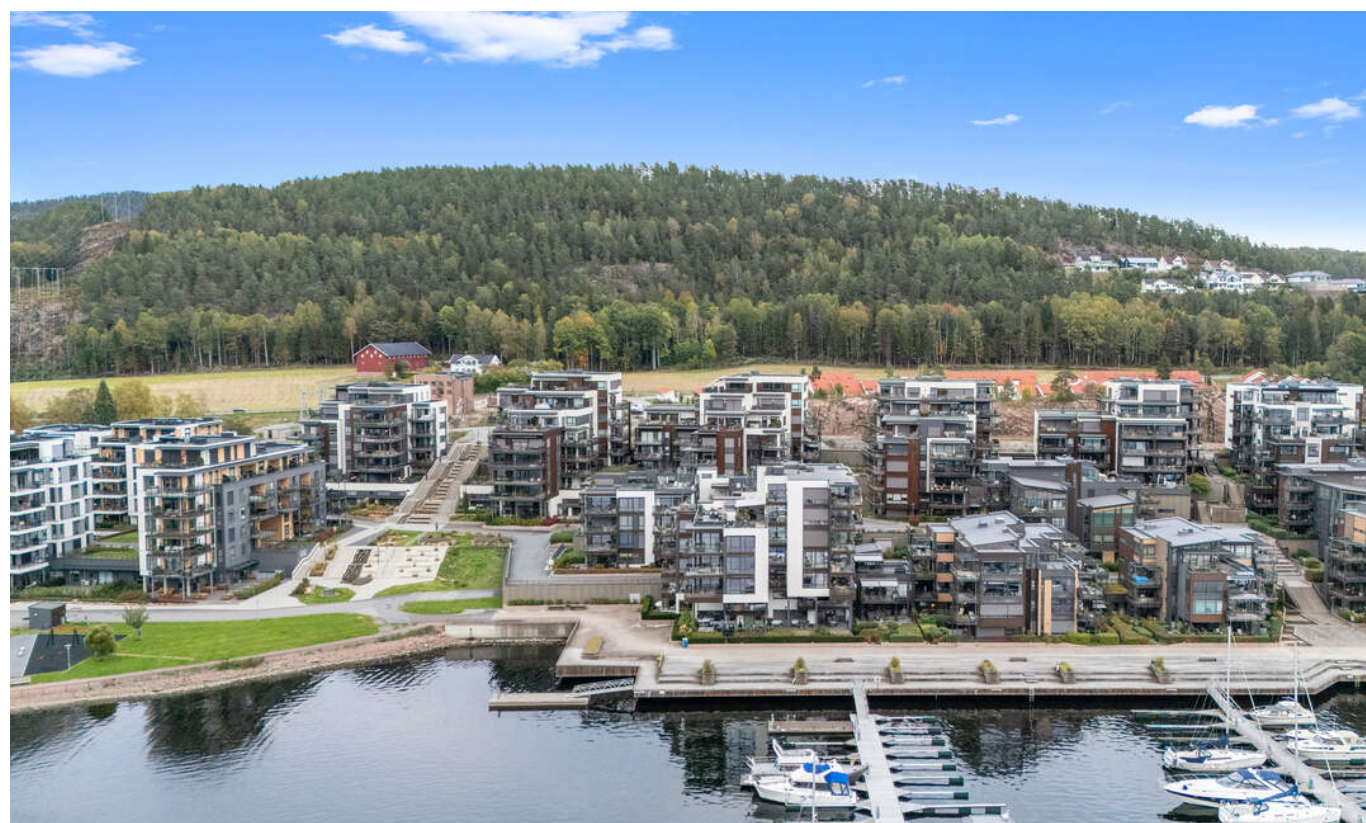
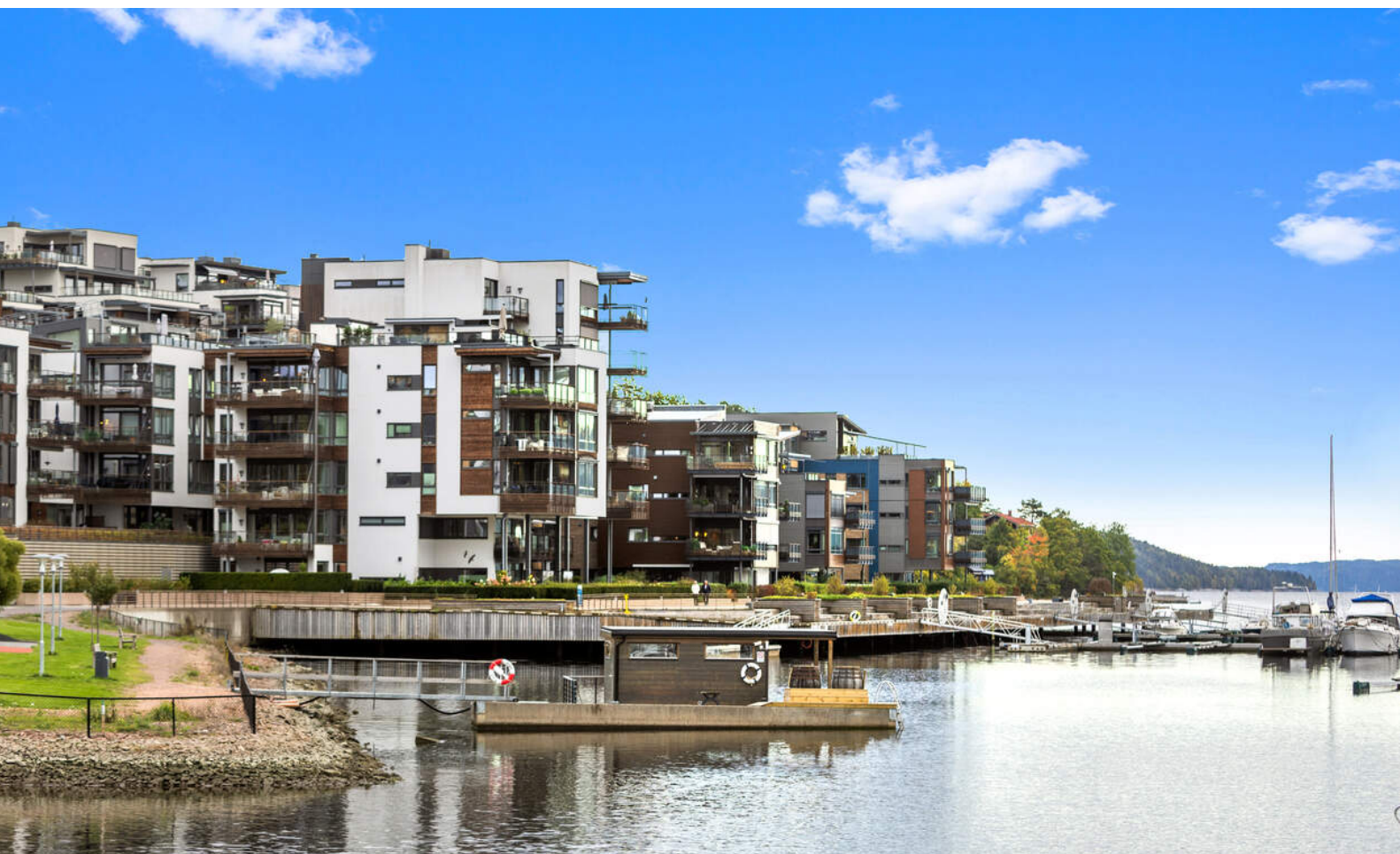
SKOLER

Selvik skole (1-7 kl.) 226 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Klokkerjordet skole (1-10 kl.) 747 elever, 40 klasser	8 min 4.7 km
Sande videregående skole 500 elever	8 min 3.5 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	28 min 21.3 km

BARNEHAGER

Nordre Jarlsberg barnehage (0-5 år) 106 barn	6 min 0.5 km
Lersbrygga barnehage (0-5 år) 122 barn	5 min 2.2 km
Haga barnehage (0-5 år) 80 barn	9 min 4.8 km



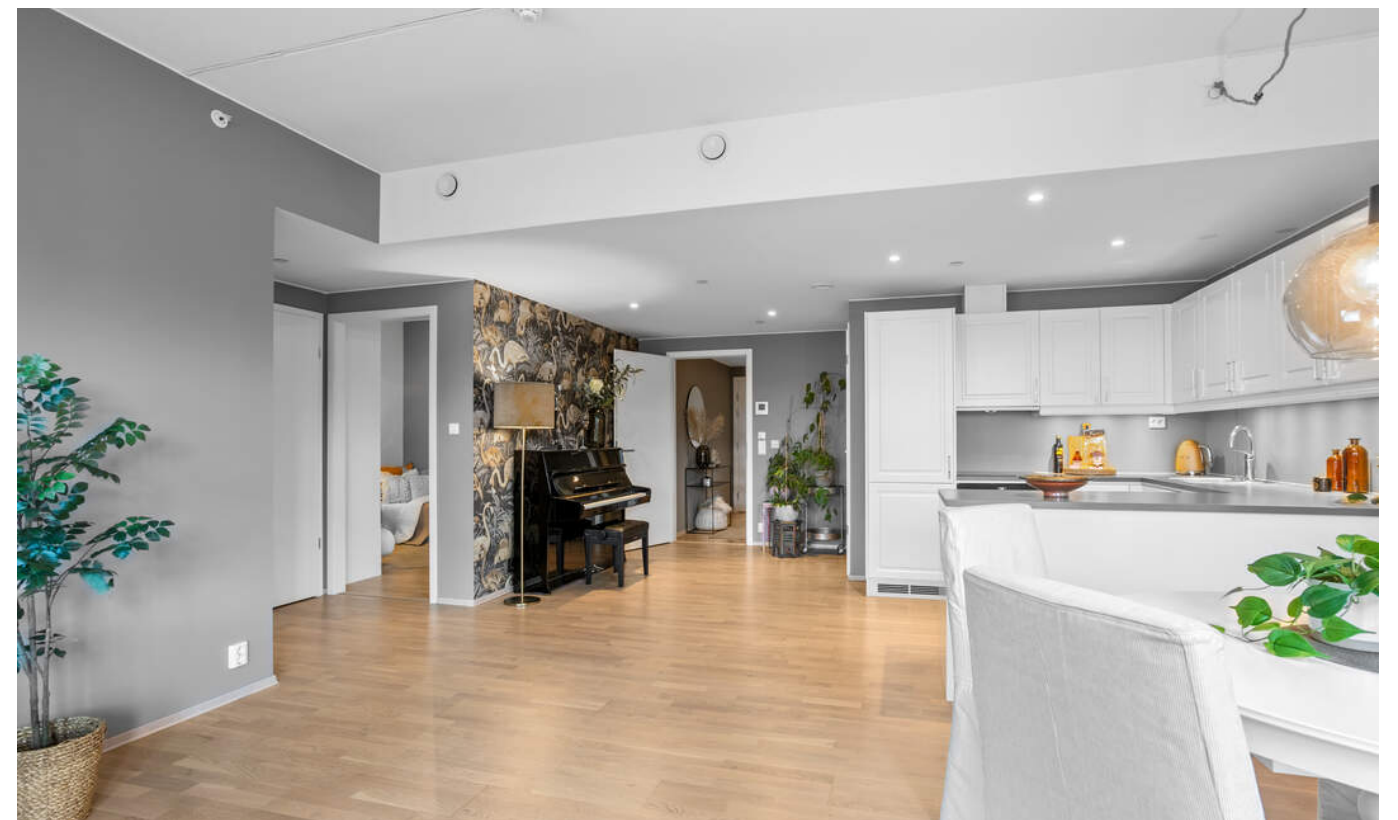






















PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Utvendig generelt:
Malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret.
Brannklassifisert inngangsdør (EI30/ 40db). Terrasseskyvedør i malt tre med 3-lags glass.

Innvendig generelt:
Overflater gulv med parkett og fliser på baderom med varmekabler. Overflater vegger med malte flater, tapet og fliser på baderom. Overflater himling med malte flater. Boligen har malte glatte innvendige dører. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), ventilasjonsaggregatet plassert på teknisk rom.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 29.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje/underetasje og består av entré/gang, stue, kjøkken, soverom, kontor/alkove, bad og bod. Terrasse.
Leiligheten disponerer én kjellerbod samt én garasjeplass.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 88 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm (kjellerbod)
- Totalt BRA: 93 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 32 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

- 1. etasje:
 - Totalt BRA: 88 m²
 - BRA-i: 88 m²

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

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:
Trappefri adkomst inn til leiligheten via heis. Inn ytterdøren trer man inn i en romslig og innbydende entré med lune farger, downlightsbelysning og parkett på gulvet med underliggende varme. Et godt førsteinntrykk. Det er skyvedørsgarderobe samt plass til knaggrekke, skoskap og kommode. Ytterligere lagringsplass i boden.

Stue og kjøkken:
Stuens utforming gir god plass til å møblere med både spisebord, sofagruppe, bokhyller og lenestoler. Et flott allrom med store vinduer, svært lite innsyn og skyvedør i glass ut til terrassen - en fin forlengelse av innearealet i sommerhalvåret. Rommet har moderne fargekombinasjoner, parkett på gulvet og vannbåren gulvvarme.

Kjøkkenet ligger åpent mot stuen og har en flott innredning fra anerkjente Drømmekjøkkenet. Lyse, profilerte fronter og laminat benkeplate med 1 1/2 vaskekum i stål. Lys under



overskapene for bedre oversikt. Videre er det integrerte hvitevarer som ovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert.

Terrasse:
Utenfor stuen ligger et herlig uteområde på ca. 32 kvm med skjermende, tett hekk rundt. Terrassen har delvis takoverbygg, betongheller og god plass til grill og utelounge.

Baderom:
Romslig baderom med gulvfliser med varme under samt veggfliser og utstrakt bruk av downlights i taket. Badet har dusj i hjørnet, vegghengt toalett og servant med speil og innredning. Opplegg for vaskemaskin ved siden av servanten.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom, begge med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Rommene har lyse overflater, parkettgulv og garderobeskap.

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det er kun registrert ett tilfelle av tilstandsgrad 2, og det er at det ikke er utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Oppvarming

Varmekabler på baderom.
Vannbåren gulvvarme som reguleres via romtermotater. Varmtvann leveres fra fellesanlegg i regi av borettslaget/ sameiet.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Energimerking

Energimerke B og oppvarmingskarakter RØD.
For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.
Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 20 689 kvm, Eierform: Eiet tomt

Flotte fellesområder i sameiet.

Mulighet for både leie og kjøp av båtplass på Norde Jarlsberg Marina.

Parkering

Garasjeplass i felles garasjeanlegg medfølger. Mulighet for å etablere el.bil-lader ved plassen.

Sameiet har også gjesteparkeringsplasser.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge Utsikten Trinn 1, Orgnr: 996392767

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Styret@sameietutsikten.no

Sameiets økonomi:

Det gjøres oppmerksom på at det kun foreligger regnskap fra 2023. Årsresultatet i 2023 viste et overskudd på kr. 2 899 290,- I utgangen av 2023 hadde sameiet også en positiv egenkapital.

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

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

Forretningsfører

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Styregodkjennelse

Ingen styregodkjennelse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, les nærmere regler og bestemmelser i sameiets husordensregler.

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenummer: 996392767
Eier må selv besørge forsikring som dekker innbo og løsøre.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 022 156 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 088 625 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader kr. 3 749,-
Felleskostnader inkluderer: akonto oppvarming 489,-, akonto varmtvann 126,-, vedlikeholdsfond 388,-, tv/bredbånd 399,-, felleskostnader 2347,-

Sameiet foretar manuell avregning av energi en gang pr år.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 31.12.24 kr 0,-
Andel fellesformue pr 31.12.24 kr. 18 936,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 14 422 pr. år
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

I tillegg kommer avgift for eiendomsskatt på ca. kr. 5584,-

Faste løpende kostnader

Felleskostnader - kr. 3749,- pr. mnd.
Eiendomsskatt - ca. kr. 5584,- pr. år.
Kommunale avgifter - ca. kr. 14422,- pr. år.
Forsikring og alarm etter egen avtale
Strøm etter eget forbruk

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

Kjerneinformasjon

godkjent.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 2017.

Utleie

Utleie er tillatt. Sameiet styre skal underrettes om alle leieforhold.
Adgang til kortidsutleie begrenses til 2 seksjoner per blokk og døgn per år/seksjon. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Hyblifisering er ikke tillatt.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon og odel

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

2008/223514-1/200 Erklæring/avtale
17.03.2008
Rettighetshaver:HOLMESTRAND KOMMUNE
Org.nr: 917151229
Avtale om utbygging av Nordre Jarlsberg brygge.
Bestemmelse om overdragelse av eiendommen.
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3903-426/62/0/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2010/822647-1/200 Bestemmelse om veg
25.10.2010
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:426 Bnr:61
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3903-426/62/0/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2010/866347-1/200 Erklæring/avtale
05.11.2010
Rettighetshaver:NORDRE JARLSBERG BRYGGE AS
Org.nr: 885286992
Bestemmelser i forbindelse med gjennomføring av planer for Nordre Jarlsberg Brygge.
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3903-426/62/0/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2010/919399-1/200 Bruksrett
23.11.2010
Rettighetshaver:NORDRE JARLSBERG BRYGGE AS

Org.nr: 885286992 til toalettanlegg
Overført fra: 3903-426/62/0/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2010/919399-2/200 Best. om adkomstrett
23.11.2010
Rettighetshaver:HOLMESTRAND KOMMUNE
Org.nr: 917151229
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3903-426/62/0/1
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på andre eiendommer
Det er tinglyst bestemmelser vedr. adkomstrett for motorisert kjøretøy og utrykningskjøretøyer.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse ved reguleringsplanen.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 426 Bnr. 62 Snr. 156 i Holmestrand kommune

Vei/vann/avløp
Offentlig og privat vei på sameiets eiendom.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
124 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 990 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

139 000,- (Omkostninger totalt)

5 129 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Christine Jensine Meyer

Finansiering

Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering via våre samarbeidspartnere.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

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 samarbeidspartnere er: Søderberg & 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 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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% 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
1.10.2025



VEDLEGG



Tilstandsrapport

Boligblokk med heis
Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
HOLMESTRAND kommune
gnr. 426, bnr. 62, snr. 156

Markedsverdi
5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 29.09.2025 Rapportdato: 01.10.2025 Oppdragsnr.: 11139-25527 Referansenummer: OM6558
Autorisert foretak: Progetto AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Homstvedt Vår ref: Progetto as ved Petter Homstvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Progetto as

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



Rapportansvarlig

P. Homstvedt

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



Oppdragsnr.: 11139-25527

Befaringsdato: 29.09.2025

Side: 2 av 25

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11139-25527

Befaringsdato: 29.09.2025

Side: 3 av 25

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 11139-25527

Befaringsdato: 29.09.2025

Side: 4 av 25

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Eier har bebodd leiligheten siden 2018 og i denne perioden opplyste eier at det ikke har forekommet spesielle forhold knyttet til eiendommen. Boligen er normalt vedlikeholdt, noe oppusset/ fornyet gjennom årene. Det må allikevel påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger. Dette dreier seg generelt om bygningsdeler med normal aldring, skader og slitasje. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og det kan avvike noe fra dagens krav, standard innemiljø, energioptimering etc. Tilleggsbygg, er omtalt i taksten med en enkel beskrivelse av bygget uten tilstandsvurdering etter tillegg A, med mindre eier har bestilt tilstandsanalyse for tilleggsbygg etter tillegg A, (ikke bestilt). Åpenbare feil og mangler er beskrevet om/ hvis de er registrert ved besiktigelse/ oppmåling, men bygget er ikke tilstandsvurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/andelens vegger. Leiligheten har beliggenhet i et sameie/ borettslag som har ansvaret for drift og vedlikehold av felleskonstruksjoner og fellesarealer, disse konstruksjonene/ områdene er ikke nærmere omtalt i taksten.

Boligblokk med heis - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Generell beskrivelse av bygning utenfor leiligheten, ansees som sameiets vedlikeholdsansvar.
- Det er ikke påvist kjente kultmasser i byggegrunnen. Grunnforholdene er ikke nærmere undersøkt, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter grunnens sammensetning eller bæreevne.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk.
- Utvendig fasader hovedsakelig består av ytterpanel, fasadeplater, teglsteinsforblending og malt betong.
- Takkonstruksjon med flatt tak.
- Taket er ikke nærmere besiktiget. Basert på visuell observasjon fra bakkenivå fremstår det som papp-/folietekket.
- Trapper i felles oppgang.
- Heis.
- Det er ikke gjennomført kontroll av brannskille mot tilstøtende boenhet. Konstruksjonen er lukket, og det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon. Brannteknisk utførelse vurderes i henhold til byggeskikk og regelverk som var gjeldende på oppføringstidspunktet. For å fastslå om brannskillene tilfredsstillende gjeldende krav, må det gjennomføres nærmere undersøkelser. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/ andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Oppdragsnr.: 11139-25527

Befaringsdato: 29.09.2025

Side: 5 av 25

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

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

Boligen er oppført med radonsperre eller kompenserende tiltak i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift for oppføringstidspunktet.

Boligen har malte glatte innvendige dører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad-/ vaskerom i 1. etasje fra byggeåret. Overflater vegger med fliser og himling (innvendige tak) med malte flater. Downlight montert i himling (innvendig tak). Overflater gulv med fliser på våtrom med varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Våtrom inneholder følgende sanitærutstyr, dusjnisje med dører og 1-greps blandebatteri, vegghengt klosett, servant montert i baderomsinnredning med dører og 1-greps blandebatterier og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin. Boligen har balansert ventilasjon (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), våtrommet har mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i dør eller lignende.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Drømme Kjøkken med profilerte fronter benkeplate i laminat, 1 1/2 vaskekum i stål med 1-greps blandebatteri og lys under overskap. Vegg over kjøkkenbenk med malte flater. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt montert. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger innvendig i plast og kobber. Boligen har rør-i-rør system med rørteknisk skap plassert på teknisk rom. Vannmåler og hovedstengekran montert i fordelingsskap for rør-i-rør system.

Avløpsrør av sement-, plast- og soillrør med varierende alder.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning, (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), ventilasjonsaggregatet plassert på teknisk rom.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg i regi av borettslaget/ sameiet.

Generelt om oppvarming, boligen hadde følgende varmekilder ved befarig;
- varmekabler på badet
- vannbåren gulvvarme som reguleres via romtermostater
- balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Vannbåren gulvvarme som reguleres via romtermostater.

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Fordelingsskap for vannvarme montert på teknisk rom.

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

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	93 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	93 m²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligblokk med heis

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

Leiligheten er en del av et sameiet. Det foreligger godkjente byggetegninger, og dagens bruk av rommene vurderes å være i samsvar med disse (tegning fra kunde, plantegning fra 13.01.2013).

Ved oppmåling er rommenes faktiske bruk på befaringsstidspunktet lagt til grunn for klassifisering som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM), i tråd med NS 3940 og gjeldende tekniske forskrifter.

Oppdragsnr.: 11139-25527

Befaringsdato: 29.09.2025

Side: 6 av 25

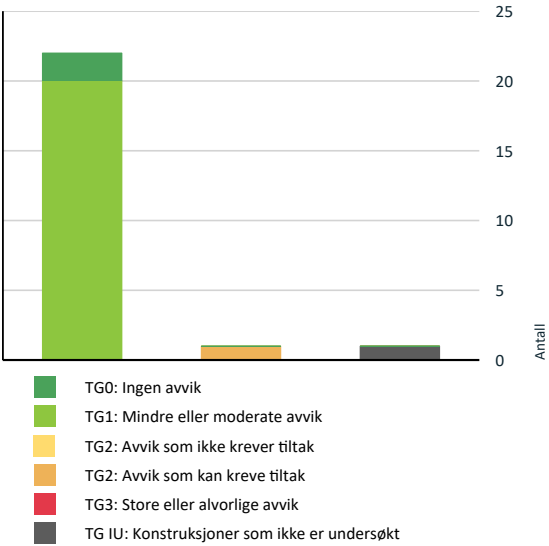
Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

service intervaller for å unngå driftsstans. Dette gjelder også utstyr som er i denne boligen. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med ovennevnte betraktninger. Garantiid viser for eksempel hva som kan forventes.

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

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

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

Dersom mer inngående undersøkelser ønskes på slike områder, anbefales det at oppdragsgiver sørger for at gjenstandene flyttes før ny befaring.

Om eier/ eiers representant/ fullmektig har kjennskap til skader eller avvik på skjulte overflater/ overflater med vanskelig adkomst må dette opplyses om slik at denne informasjonen blir opplyst om i tilstandsrapporten.

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

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet

Oppdragsnr.: 11139-25527

Befaringsdato: 29.09.2025

Side: 7 av 25

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligblokk med heis

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

BOLIGBLOKK MED HEIS



Byggeår

2016

Kommentar

Informasjon fra kommunen (midlertidig brukstillatelse foreligger fra år 2016)

Anvendelse

Boligen var bebodd og møblert ved befaring.

Standard

Leiligheten har en normal standard sett ut i fra alder.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret.

Dører

Brannklassifisert inngangsdør (EI30/ 40db).

Terrassedør

Terrasseskyvedør i malt tre med 3-lags glass fra byggeåret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse, plate på mark 32,1 kvm med adkomst fra stue. Overflater gulv med betongheller.

Andre utvendige forhold

Rapportens omfang og avgrensning – i henhold til NS 3600
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter prinsippene i NS 3600, og omfatter i henhold til tabell A.1 en vurdering av innvendige forhold for den aktuelle boenheten. I tillegg inngår en forenklet vurdering av elektriske anlegg (tillegg B) og branntekniske forhold (tillegg C).

Rapporten omfatter kun forhold som ligger innenfor boenhetens egne arealer, det vil si det som normalt omfattes av eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som:

- Seksjonseier i eierseksjonssameie

Dette innebærer at rapporten i hovedsak gjelder forhold innenfor boenhetens innvendige vegger.

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Felles bygningsdeler og fellesarealer – herunder takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fundament, tomteforhold, felles tekniske installasjoner samt felles innvendige rom som loft, ganger, trapperom og kjeller – er ikke vurdert i denne rapporten og inngår ikke i analysen, med mindre annet er spesifikt bestilt.

Tilstandsrapporten dekker ikke eventuelle tilleggsbygg eller boder utenfor boenheten, med mindre disse er eksplisitt inkludert i oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsanalysen kan utvides etter bestilling, jf. NS 3600 punkt 6, merknad 2, og ved å inkludere vurdering av felles bygningsdeler iht. tabell A.3 (gjelder for boligbygg større enn småhus). Rapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og HMS, i tråd med tillegg C i NS 3600. Det er ikke gjort full brannteknisk analyse, og rapporten omfatter ikke vurdering av forhold som rømningsveier, brannceller, takhøyde, lysforhold eller krav til varsling og slokking.

Det er heller ikke vurdert om brannsikkerhetsnivået oppfyller krav i Brannforebyggende forskrift eller om tiltak uten godkjenning er i strid med offentlige krav.

For fullverdig vurdering av brannteknisk tilstand, herunder dokumentasjonspplikt og myndighetskrav, må det innhentes vurdering fra kvalifisert brannrådgiver.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes.

INNVEDIG

1 TO 1 Overflater

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

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje gjennom hele rommet.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv på soverom i hovedetasje gjennom hele rommet.

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

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

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

1 TO 0 Radon

Boligen er oppført med radonsperre eller kompensierende tiltak i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift for oppføringstidspunktet. Utførelsen er ikke synlig ved befaring, og dokumentasjon på løsning er ikke fremlagt.

Boligen er omsøkt etter 1. juli 2010. I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) skal alle nye bygninger beregnet for varig opphold oppføres med radonforebyggende tiltak. Det foreligger ferdigattest for bygget, og radonsperre (radonduk) med tilhørende dokumentasjon skal dermed være innsendt til kommunen/ansvarlig søker. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt ved befaring, ta kontakt med eier/ kommune eller ansvarlig søker for innhenting av dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 11139-25527

Befaringsdato: 29.09.2025

Side: 10 av 25

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

1 TO 1 Innvendige dører

Boligen har malte glatte innvendige dører fra byggeåret.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad-/ vaskerom i 1. etasje fra byggeåret, arbeidene er utført i regi av utbygger, det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Eventuelle garantier/ reklamasjonsmuligheter for feil eller mangler på våtrommet er utløpt (våtrom eldre enn 5 år).

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater Gulv

Overflater gulv med fliser på våtrom med varmekabler.
Det er ved befaring målt fall mot sluk (målt fra topp flis ved dør/ dørterskel til topp flis ved slukrist) det er registrert 35 mm høydeforskjell målt med laser (Hilti PM 2LG).

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet har ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran, slukmansjett/ tettesjikt. Ved visuell inspeksjon av sluket var det ikke mulig å fastslå hvordan membran eller eventuell mansjett er klemt eller festet i sluket.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrom inneholder følgende sanitærutstyr, dusjnise med dører og 1-greps blandebatteri, vegghengt klosett (med utsparring i flis for drenering/ synliggjøring av lekkasje fra innbyggningsstjerne), servant montert i baderomsinnredning med dører og 1-greps blandebatterier og spill med lys. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 11139-25527

Befaringsdato: 29.09.2025

Side: 11 av 25

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført fra gang mot badrom uten å påvise unormale forhold, det er ikke gjennomført måling med pigger i treverk da oppbygning av vegg mot badrom er gjennomført med stål og gips. RH (relativ fuktighet) 50 % ved en temperatur på 21 grader (RH og temperatur målt inne i veggen før hulltaking).

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/ ÅPEN LØSNING TIL STUE

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Drømme Kjøkken med profilerte fronter benkeplate i laminat, 1 1/2 vaskekum i stål med 1-greps blandebatteri og lys under overskap.
Vegg over kjøkkenbenk med malte flater.
Integrerte hvitevarer.
Komfyrvakt montert. (Komfyrvakt består av en sensor og en strømbryter. Sensoren overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om ingen reagerer på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren.)

Det anbefales montering av automatisk vannstopper på kjøkken.

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

1. ETASJE > KJØKKEN M/ ÅPEN LØSNING TIL STUE

TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vannledninger innvendig i plast og kobber. Boligen har rør-i-rør system med rørteknisk skap plassert på teknisk rom. Vannmåler og hovedstengekran montert i fordelingsskap for rør-i-rør system.

Sikre boligen mot vannlekkasjer i rom uten sluk. Det anbefales å etablere automatisk vannstopper med magnetventil.
(En vannstopper/ lekkasjestopper – er et system som stopper vanntilførselen dersom det oppstår en lekkasje i rommet. Et vannstopper-system består normalt av: Trådløse sensorer plassert i ulike rom som oppdager vannlekkasje. Hovedenhet som aktiverer selve vannstopperen / magnetventilen anbefales montert på/ ved hovedstengekran/ vanninntaket i boligen.)

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

Oppdragsnr.: 11139-25527

Befaringsdato: 29.09.2025

Side: 12 av 25

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av sement-, plast- og soilrør med varierende alder.

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

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning, (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), ventilasjonsaggregatet plassert på teknisk rom.

Det gjøres oppmerksom på at ventilasjonsanlegg må jevnlig ha service og vedlikehold, det anbefales filterbytte hvert halvår (vår og høst). Innkjøringsprotokoll for aggregat er ikke innhentet, det antas at det foreligger en innreguleringsprotokoll fra montasje av anlegget. (Innkjøringsprotokoll skal sørge for riktig tilluft og avtrekk (utskifting av luft i boligen) ut fra boligens rominndeling, areal og utforming).

Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg i regi av borettslaget/ sameiet.

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

Oppvarming

Generelt om oppvarming, boligen hadde følgende varmekilder ved befaring;

- varmekabler på badrom
- vannbåren gulvvarme som reguleres via romtermostater
- balansert ventilasjon med varmegjenvinning

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

TO 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme som reguleres via romtermostater. Fordelingsskap for vannvarme montert på teknisk rom.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Oppdragsnr.: 11139-25527

Befaringsdato: 29.09.2025

Side: 13 av 25

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

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

Det foreligger samsvarserklæring fra år 2020 - beskrivelse av arbeider; Montert 5 spotter i tak Stue/ Kjøkken,montert dimmer og ny bryter 1+1+1

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 Eier har gjennomført arbeider på det elektriske anlegget i sin tid som eier av boligen. Det foreligger dokumentasjon for de arbeidene som er utført i denne eiers periode.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier har gjennomført arbeider på det elektriske anlegget i sin tid som eier av boligen. Det foreligger dokumentasjon for de arbeidene som er utført i denne eiers periode.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Eier har gjennomført arbeider på det elektriske anlegget i sin tid som eier av boligen. Det foreligger dokumentasjon for de arbeidene som er utført i denne eiers periode.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Nåværende eier opplyser at det ikke er et problem med at sikringene løser ut i deres tid som eiere av boligen.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Nåværende eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg i deres tid som eiere av boligen.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 11139-25527

Befaringsdato: 29.09.2025

Side: 14 av 25

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

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

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

TO D Branntekniske forhold

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

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

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat fra år 2016
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slokkeutstyr er ikke funksjonstestet.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert. Det er ikke gjennomført kontroll på at alarmstyrken er minst 60 db (desibel) i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket. Røykvarslere anbefales å bytte ved alder på mellom 8 til 10 år, det er ved befaring ikke gjennomført kontroll av alder på røykvarsler, nærmere undersøkelser må påregnes og oppgradering hvis dette er nødvendig.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Det er tinglyst bestemmelse om at registerenheten ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Dette innebærer at eiendommen ikke kan selges, pantsettes eller på annen måte disponeres uten at rettighetshaveren har gitt sitt samtykke. Slike heftelser er vanligvis knyttet til panthavere (for eksempel bank) eller andre rettigheter som er registrert i grunnboken.

Oppdragsnr.: 11139-25527

Befaringsdato: 29.09.2025

Side: 15 av 25

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde. Boligen fremstår vedlikeholdt i henhold til rapportens sammendrag. Basert på den visuelle befaringen, tilgjengelig dokumentasjon, registrert tilstand, sammenlignbare omsetninger i området samt generell markedskunnskap, vurderes boligen å ha en markedsverdi som anses å være i samsvar med dagens markedsnivå.

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Sammenlignbare salg								
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS		
1 Bølgeveien 2 ,3077 SANDE I VESTFOLD 90 m ² 2020 2 sov	08-04-2024	5 590 000	5 590 000		5 590 000	62 111		
2 Laboratorieveien 6A ,3077 SANDE I VESTFOLD 69 m ² 2016 2 sov	29-04-2025	4 790 000	4 500 000		4 500 000	61 644		
3 Kaiveien 8 ,3077 SANDE I VESTFOLD 91 m ² 2012 3 sov	15-05-2025	5 950 000	5 750 000		5 750 000	61 170		
4 Laboratorieveien 7C ,3077 SANDE I VESTFOLD 88 m ² 2018 2 sov	02-06-2024	5 890 000	5 750 000		5 750 000	61 170		
5 Kaiveien 6 ,3077 SANDE I VESTFOLD 95 m ² 2014 2 sov	18-04-2024	6 000 000	5 800 000		5 800 000	61 053		
6 Kaiveien 8 ,3077 SANDE I VESTFOLD 62 m ² 2012 1 sov	18-08-2025	3 790 000	3 760 000		3 760 000	60 645		
7 Bølgeveien 6B ,3077 SANDE I VESTFOLD 83 m ² 2019 2 sov	14-04-2024	4 990 000	5 150 000		5 150 000	58 523		
8 Bølgeveien 2 ,3077 SANDE I VESTFOLD 86 m ² 2020 2 sov	26-01-2025	5 490 000	4 700 000		4 700 000	51 648		

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Fellesutgifter, ta kontakt med megler/ eier for nærmere informasjon om hva fellesutgifter dekker.	Kr.	44 988
Vedlikeholdskostnader er estimert. Opplysninger/ kostnader til kommunale avgifter og forsikring innhentes hos eier.	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 000
Teknisk verdi bygninger		
Boligblokk med heis		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Garasjeplass for en bil i felles garasjeanlegg for sameiet.	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Boligblokk med heis	Kr.	3 900 000
Sum teknisk verdi bygninger		
	Kr.	3 900 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
Beregnet tomteverdi		
	Kr.	1 100 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 000 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

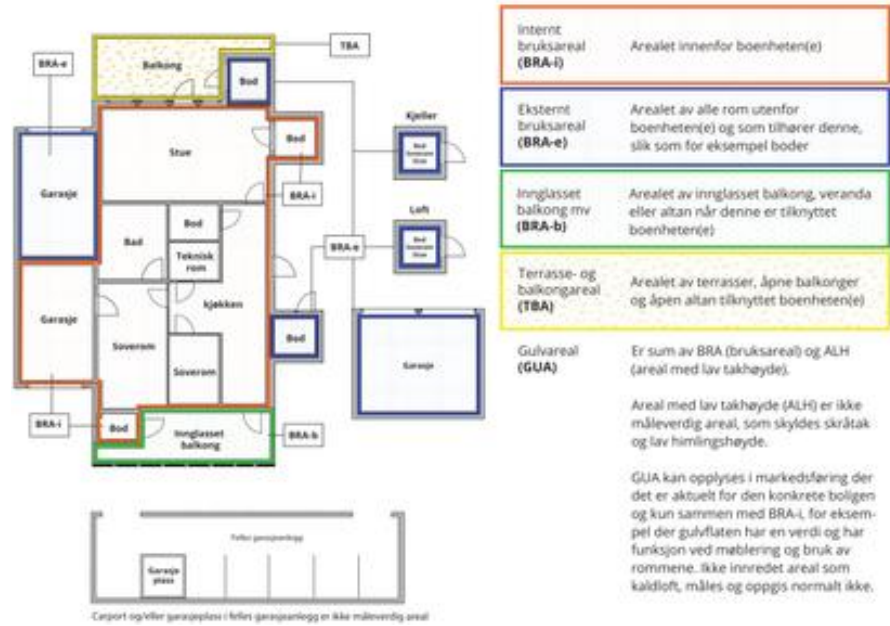
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Boligblokk med heis

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	88			88	32
Underetasje/ kjeller		5		5	
SUM	88	5			32
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/ gang, stue, kjøkken m/ åpen løsning til stue, soverom, kontor/ alkove, bad/vaskerom, bod		
Underetasje/ kjeller		Bod	

Kommentar

Alle arealer er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet. Takhøyde 2,72 meter målt i stue, takhøyde varierer noe. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdig etter NS 3940. Hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og påstemplede tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken.

Åpent areal (balkonger, terrasser, veranda og rom under balkonger) oppmålt til 32,1 kvm TBA (åpent areal) - avrundet til 32 kvm, konstruksjonene er omtalt under balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Boder i underetasje/ kjeller på 4,9 kvm (merket T-156) - avrundet til 5 kvm BRA-e (eksternt bruksareal), ikke nærmere omtalt i taksten. Areal i bod/ boder er det gulvareal som er oppmålt, omsluttete vegger er ikke inkludert i arealberegningen. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/ sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Leiligheten er en del av et sameiet. Det foreligger godkjente byggetegninger, og dagens bruk av rommene vurderes å være i samsvar med disse (tegning fra kunde, plantegning fra 13.01.2013).

Ved oppmåling er rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet lagt til grunn for klassifisering som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM), i tråd med NS 3940 og gjeldende tekniske forskrifter.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ved utarbeidelse av en tilstandsrapport skal det vurderes hvorvidt bygget oppfyller krav til branncelleinndeling. En fullstendig kontroll av branncellebegrensninger opp mot gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) er imidlertid ikke mulig uten inngrep i konstruksjonen.

Branncelleinndeling er i stor grad skjult bak vegger, himlinger og sjakter, og eventuell manglende eller mangelfull branntetting kan ikke identifiseres gjennom visuell inspeksjon alene. Det tas derfor forbehold om at avvik kan forekomme.

For å verifisere branncelleinndelingen i samsvar med dagens regelverk må ytterligere undersøkelser påregnes. Dette kan omfatte destruktive inngrep eller undersøkelser utført av brannteknisk sakkyndig/ brannkonsulent.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Oppdragsnr.: 11139-25527

Befaringsdato: 29.09.2025

Side: 20 av 25

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligblokk med heis	83	5

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Petter Homstvedt	Takstingeniør
	Christine Jensine Meyer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	426	62		156	20689.1 m²	Se Eiendom (https://seeiendom.kartverket.no)	Eiet

Adresse Kaiveien 4	Hjemmelshaver Meyer Christine Jensine	Kommentar Regnskapstall, fullstendig regnskap innhentes hos forretningsfører eller megler, det anbefales å sette seg inn i regnskap for sameie.
For å finansiere nødvendige og akutt utbedringsarbeid har sameiet behov for å gjennomføre et låneopptak inntil 10 MNOK. Årsmøtet godkjente styrets forslag til låneopptak.		

Boligselskap Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge Utsikten Trinn 1	Eierandel 97 / 33875	Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, org. nr. 934 261 585, e-post oef@obos.no	Organisasjonsnr 996392767
--	--------------------------------	--	-------------------------------------

Felles formue Kr. 18 936 31.12.2024

Oppdragsnr.: 11139-25527

Befaringsdato: 29.09.2025

Side: 21 av 25

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet på Nordre Jarlsberg Brygge nærhet til turområder, sjøen med båthavn og badeplasser i Holmestrand kommune.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei på sameiets eiendom.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet vann med privat stikkledning frem til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet avløp med privat stikkledning frem til offentlig nett.

Regulering

Reguleringsforhold og gjeldende planer følger vanligvis salgsoppgaven og fremlegges av megler. I rapporten er det ikke innhentet informasjon om reguleringsforhold eller planer. Kjøper er ansvarlig for å gjøre seg kjent med gjeldende regulering.

Om tomten

Eiet tomt, (andel av felles tomt for sameiet), opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med sameiet (sameiets forretningsfører/ styreleder) eller med megler for nærmere informasjon om tinglyste rettigheter og andre relevante forhold ved eiendommen. Kjøper har selv ansvar for å innhente og vurdere informasjon om tinglyste forpliktelser og andre forhold som kan ha betydning for eiendommen.
Det gjøres oppmerksom på at opplysninger om tinglyste/ andre forhold ikke er innhentet eller vurdert i rapporten.

Bebyggelsen

Boligblokk med heis.
Leiligheten har beliggenhet i 1. etasje.
Leiligheten disponerer bod i underetasje/ kjeller, ikke nærmere omtalt i taksten, men areal er medtatt i arealberegning under BRA-e (eksternt bruksareal).

Andre forhold

Det forutsettes at kjøper setter seg inn i regnskap, vedtekter og husregler.
Styret ble gitt fullmakt til å forberede og iversette nødvendige rettslige tiltak overfor utbygger (Schage AS / NJB AS).
For å finansiere nødvendige og akutt utbedringsarbeid har sameiet behov for å gjennomføre et låneopptak inntil 10 MNOK. Årsmøtet godkjente styrets forslag til låneopptak.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 000 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	996392767			
Kommentar Bygningsforsikring er felles for sameiet/ borettslaget. Taksten forutsetter at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.09.2025	Det forutsettes at kjøper innhenter og gjør seg kjent med egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.09.2025	Opplysninger om hjemmelshaver(e)/ eier (e), adresse, byggeår, seksjonsnummer/ andelsnummer, andel fellesgjeld og formue og fellesutgifter pr. måned.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	23.09.2025	Opplysninger om hjemmelshaver(e)/ eier (e), adresse, byggeår, seksjonsnummer/ andelsnummer, andel fellesgjeld og formue og fellesutgifter pr. måned.	Gjennomgått		Nei
Eier	29.09.2025	Eier/ hjemmelshaver tilstede under befaring. Påviste og gav opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	16.06.2014	Informasjon innhentet fra kunde, plantegning fra 13.01.2013	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.12.2016	Midlertidig brukstillatelse foreligger fra byggeåret.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.10.2017	Det foreligger ferdigattest i følge innhentet dokumentasjon fra kommunen fra byggeåret.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD
Gnr 426 - Bnr 62
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 11139-25527

Befaringsdato: 29.09.2025

Side: 25 av 25

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OM6558>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD

28 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kaiveien 4

Kaiveien 4

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

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.

Har bodd i leiligheten hele perioden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Meyer, Christine Jensine

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

66

KAIVEIEN 4

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2

PROAKTIV.NO

67



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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95370612

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Meyer, Christine Jensine	2025-09-28

Identification

 Meyer, Christine Jensine

Ordensregler for Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge Utsikten Trinn 1

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt.

2. FORMÅL

Ordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt og trygt bomiljø. Reglene skal videre gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

3. SIKKERHET

Hver enkelt sameier og beboer har et personlig ansvar for å gjøre seg kjent med sameiets brannvernregler, branninstruks og rømningsveier, vedtekter og ordensregler.

4. STØY

- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
- Boring, banking eller annet støyende arbeid skal ikke forekomme før kl. 08.00 og etter kl. 21.00 på hverdager og før kl. 09.00 og etter kl. 19.00 på lørdager.
- På søn- og helligdager bør en unngå støyende arbeider. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles.
- Musikk inne eller ute bør ikke forstyrre naboen. Vis hensyn!

5. DYREHOLD

- Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold.
- Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område.
- Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i sameiets nedsenkede restavfalls-beholdere.
- Hunden bør hindres i å urinere på granitten og inne i garasjene. Skulle det likevel skje oppfordres eieren til å skylle vekk urinen med en medbragt vannflaske.
- Hunden skal til enhver tid være under eierens kontroll. Å sette hunden ut i lenke uten tilsyn er ikke tillatt. Vedvarende bjeffing ute eller inne skal unngås.

6. FELLESOMRÅDER INNE OG UTE

- Sykler, barnevogner mv. skal ikke settes i inngangspartiet eller trappeoppgangen.
- Sko, yttertøy, paraplyer og lignende skal heller ikke oppbevares i fellesarealet.
- Søppeposer skal ikke plasseres utenfor leilighetene.
- Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.
- Røyking utenfor/ved siden av/under naboens åpne soveromsvindu kan for enkelte være svært sjenerende og bør derfor unngås.

- Sneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene inne eller ute: **Ingen skal behøve å rydde etter deg.**
- Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten.
- Dersom du ser utbrente lyspærer, skader og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, manglende/dårlig renhold m.m., ber vi deg i første omgang å melde fra til oppgangsansvarlig eller vaktmester. Kontaktinformasjon finner du på VIBBO.
Alvorligere forhold eller vedvarende mangler bør meldes til styret@sameietutsikten.no
- Droner skal ikke brukes innenfor/over sameiets område uten godkjenning fra styret.

7. FASADER

- 1) Rekkverk, vindusrammer, tak, stolper og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder, dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen/[leilighetens FDV](#).
- 2) Det er ikke tillatt med parabol- eller annen utvendig antenne, på balkong/vegg/tak.
- 3) Varmepumpe kan tillates installert etter søknad og godkjenning i h.t gitte retningslinjer vedtatt av årsmøtet. I så fall skal tiltakssøker avgi ansvarserklæring.
- 4) Markiser skal være enhetlig for Sameiet, eller for det/de enkelte bygg.
- 5) Montering av faste installasjoner (hev-/senk glass, markiser, persiennner, pergola e.l.) er ikke tillatt uten etter på forhånd skriftlig godkjenning fra styret, og etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer, sist vedtatt i årsmøte 04.04.2022. Ethvert tiltak er søknadspliktig, og tiltakshaver skal avgi ansvarserklæring.

8. EGNE TERRASSER OG BALKONGER

- Det er sameierens ansvar å sikre at sluk på altaner/takterrasser og balkonger til enhver tid er åpne. Vannskader som følge av tette sluk kan medføre betydelige kostnader og følgeskader, og kan bli krevet erstattet av seksjonseier. Det er ingen automatikk i at sameiets forsikring skal benyttes, og styret skal alltid varsles om slik situasjon oppstår..
- Spikring/skruing i fasaden må ikke skje uten at gassrør bak panel/plater er påvist. Skade på disse ved uaktsom handling kan medføre fare for eksplosjon.
- Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkonger/terrasser.
- Utvendige blomsterkasser på balkong-/terrasse-gelenderet er ikke tillatt.
- Elektrisk- eller gassgrill kan benyttes, men det skal vises hensyn til naboer.
- Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkongene/terrassene.
- Synlig tørking av tøy på balkongen/terrassen over gelenderhøyde bør unngås.
- Permanent skjerming **eller beplantning** på terrassen/balkongen som hindrer utsikt fra side- eller bakenfor-liggende beboere tillates ikke.
- Vindskjerming og heve-/senke-glass skal tas ned/senkes når balkongen/terrassen ikke er i bruk.
- Utvendige boblebad skal lenses gjennom innvendig avløp, ikke i sluket på balkongen.
- **Utvendig blinkende lysdekorasjoner** er ikke tillatt.
- **Fuglemating** er ikke tillatt på balkonger/terrasser eller i sameiets område da det lett gir næring til mus og rotter.

Revidert 19.10.2023

- «JACUZZI» kan ikke monteres på balkong eller takterrasse uten søknad til styret da bæreevne må dokumenteres. Før installasjon av Jacuzzi skal det avgis selvstendig ansvarserklæring.

9. VEDLIKEHOLD AV KJØKKENAVLØP

Grunnet stedvise og til dels lange strekk med lite fall gjennomføres rutinemessig hovedrengjøring»/rensing/spyling av **kjøkkenavløp** i hvert byggetrinn **hvert tiende år**. Mellom hver «hovedrengjøring» må den enkelte sameier bærer ansvaret for å foreta nødvendig vedlikehold:

- ALLTID tørke ut fett av kjeler, panner og kar med tørkepapir som kastes i restavfallet.Det vil si at man ALDRI tømmer eller vasker ut fettet i avløpet. (Dette er også et kommunalt krav.)
- Minst to ganger/år rengjøre vannlåsen
- Minst én gang/år rense avløpet med Mudin. (Følg bruksanvisningen på flasken.)
- Dersom vannet begynner å tømmes langsomt eller at det begynner å klukke i vannlåsen indikerer dette at en propp/forsnevring er under oppbygging. Gjenta da ovenstående.

Dette vil sikre at avløpet ikke går tett. Skulle det likevel skje, vil det skyldes svikt i ovennevnte rutine. Kostnaden for spyling av avløp i en enkelt leilighet utenom «hovedrengjøring» må derfor bæres av den enkelte sameier.

10. SPORTSBOD

Det er ikke tillatt å oppbevare brann-/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller lukst sterke gjenstander innendørs. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i sportsboden.

11. GARASJE

Til hver leilighet hører en biloppstillingsplass. Hver beboer plikter å holde orden på sin parkeringsplass:

- Av brannpreventive- og brannbelastnings-hensyn er enhver type lagring på parkeringsplassen (eksempelvis hjul/dekk eller hyllearrangement) ikke tillatt.
- Trillebag og sykkel kan likevel plasseres der dersom plassen tillater dette uten at bilens hjul blir stående utenfor oppmerkingen.
- Under gitte forutsetninger kan styret godkjenne oppbevaring av kajaker og skibokser i garasjene:
En søknad til styret om å henge opp kajakk og/eller skiboks i tak eller på vegg innenfor egen garasjeplass, kan godkjennes under forutsetning av at to styremedlemmer i en forutgående befaring avgjør at opphenget ikke kommer i konflikt med annen infrastruktur (kabelgater, rør, sprinklerdyser, røykdetektorer, ventilasjon m.m.). Godkjenningen skal dokumenteres.
- Montering av ladestasjon for el-bil skal søkes om og forhånds godkjennes av styret. Se nærmere infosider på VIBBO.
- Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Det er uoversiktlig, og uhell kan raskt skje ved for stor fart.
- Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser.
- Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hæverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.
- Oppdager du feil på garasjeporten eller sidedør, vennligst meld fra til oppgangsansvarlig eller vaktmester.
- *Forlat aldri verdigjenstander synlig i bilen.*

Revidert 19.10.2023

- Garasjen skal ikke benyttes til skating, fotballsparking mv. av hensyn til skade på biler.
- Arbeid på biler, motorsykler, sykler og annet som innbefatter varme arbeider (åpen flamme), lakkering eller annet arbeid som ansees som en brann- og/eller lukt-belastning er ikke tillatt. Ved mindre reparasjoner av tilsvarende bør man unngå søl av olje, løsemidler m.m. på gulvet.
- Eventuelle oljelekkasjer skal ikke flyte utover gulvet, men fanges opp i en bakke eller absorberende materiale.

12. GJESTEPARKERING

Parkering på Nordre Jarlsberg Brygge skal kun skje på anviste (oppmerkede) plasser. Beboeres **gjester** kan parkere på merkede **gjesteparkeringsplasser** inne i garasjeanleggene P1, P2, P3 og P4. Annen type parkering på disse plassene er ikke tillatt. Det skal legges en parkeringslapp i gjestens bil som viser tid, telefonnummer og leilighets-id (f.eks. F11, K06, R07 e.l.) til den som blir besøkt. Forøvrig kan det parkeres ute på området til NJB AS, men vær da oppmerksom på at området er avgiftsregulert (gratis kun i tre timer). **Parkering mellom blokkene er ikke tillatt.** (Unntatt fra regelen er renholdsselskapet, kommunen, taxi, ambulanse og varelevering.)

Med gjester menes besøk av midlertidig art begrenset til 24 timer på ukedager og 48 timer ved ukeslutt. Når «gjesten» har behov for å parkere sin bil i lengre perioder enn dette, skal bilen parkeres på en av de utvendige, oppmerkede parkeringsplassene. Dette gjelder også for «gjester» som mer eller mindre permanent bor i en leilighet/hos en seksjonseier og benytter én eller varierende gjesteplasser mer eller mindre regulært i løpet av en uke eller lenger. Om eieren av leiligheten ikke sørger for at disse reglene blir overholdt vil styret varsle seksjonens eier om at gjentakelse vil medføre et gebyr på kr 1.500,-. Gebyret vil bli lagt inn på fakturaen for felleskostnader.

13. BILTRAFIKK PÅ INTERNVEIENE

Internveiene skal kun benyttes ved evt. inn/utflytting. (Unntatt fra regelen er renholdsselskapet, kommunen, taxi, ambulanse og varelevering.)

14. AVFALLSHÅNDTERING

- Alt husholdningsavfall skal kildesorteres og kastes i **sameiets nedsenkede søppelbeholdere**.
- Det er ikke tillatt å kaste *husholdningsavfall i de kommunale søppelkassene* langs internveiene, ved inngangene og på brygga.
- Søppelposer skal ikke plasseres utenfor leilighetene eller utenfor de nedsenkede avfallsbeholderne.
- Alt avfall skal kildesorteres i henhold til merkingen på avfallsbeholderne (glass og metall// plastemballasje//matavfall//restavfall//papp og papir) og oppbevares inne i leiligheten inntil den kastes i avfallsbeholderen.
- Søppelposen skal knytes igjen. Dette er særlig viktig med matavfall.
- Annet avfall som eksempelvis møbler, brun-/hvitevarer, isopor og stor emballasje, «hage»-avfall, spesialavfall (maling og løsemidler), e-avfall (batterier, lyspærer, lysstoffrør, «alt med ledning») m.m. skal den enkelte beboer levere på offentlige mottakssteder avsatt for dette. Lersbrygga Miljøstasjon er den nærmeste. Her er det gratis å levere alt sortert avfall.

15. UTVENDIGE ENDRINGSARBEIDER OG/ELLE FASTE INSTALLASJONER

- Ethvert bygningsteknisk tiltak utvendig skal godkjennes av styret.
- Tiltak som må ansees som fasadeendring må byggesøknadsbehandles.

- For øvrig henvises til sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter §19

16. AVREGNING AV GASS OG OPPVARMING

Faktisk forbruk knyttet til oppvarming (vannbåren varme, radiatorer og gass) avleses årlig pr 31.12. Avregning skjer i januar i det påfølgende kalenderåret basert på innmelding av målerstand for hhv gass og kWh. For sen innmelding, eller unnlattelse av innmelding, medfører at styret vil estimere et forbruk på 1,5 ganger normert forbruk pluss gebyr på kr 2500,-. Beløpet vil ikke bli refundert.

17. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Eventuelle klager på egen nabo for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og /eller grove overtredelser av ordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Det fremgår av protokoll fra sameiermøte hvem som til enhver tid innehar styreverv. Dette finner du også på sameiets hjemmesider (www.sameietutsikten.no) oglogg deg deretter inn.

18. ERSTATNINGSANSVAR

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealene. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Dersom det ikke skjer, har styret rett og plikt til å besørge utbedring og fakturere skadevolder(-ne).

19. GYLDIGHET

Herværende ordensregler er vedtatt i årsmøte 09-10-2023.

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 nrområdet

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 henvendelse. 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.



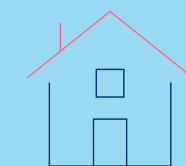
Hva koster forsikringen?

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 budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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 budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Kaiveien 4, 3077 SANDE I VESTFOLD. Gnr. 426, bnr. 62, snr. 156 i Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge Utsikten Trinn 1, oppdragsnr.: 106250191
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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 salgssoppgave 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, finansierungsplan, 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 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 annonerte 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.

Notater



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