

A modern, multi-story house with dark wood siding and large glass windows. The interior lights are on, and the house is illuminated by a street lamp. The sky is dark blue.

aktiv.

Klevjerhagen, Sande

Klevjerneien 36B /
3074 Sande i Vestfold





Erik Steen

Eiendomsmegler/Partner

Mobil +47 416 41 135

Email erik.steen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Asker og Bærum

Gml. Ringeriksvei 37

1318 Bekkestua

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 4 350 000

Omkostninger: 121 792

Totalt inkl. omkostninger: 4 471 792

Felleskostn.:

2 609 per mnd.

Selger:

Espen Kristiansen og
Grethe Høyer

Boligtype: Rekkehusleilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2020

Bra/P-rom: 116 m²/ 116 m²

Ant. rom: 5

Gnr./bnr./snr.: 366/146/13

Oppdragsnr.: 1103230016



Sande/Klevjerhagen

Ny og lekker endeleilighet over 2 plan fra 2020, med 2 stuer, 2 bad/wc, 3 soverom og 2 solrike terrasser. Gar. i rekke.

Klevjerhagen er et barnevennlig boligfelt sentralt beliggende nord i Sande i Vestfold, med et rikt aktivitetstilbud rett utenfor døren og kort avstand til på-/avkjøring E18. Kun minutter i bil til Drammen og Sande sentrum, med matbutikker, kjøpesentre, servicetilbud og togstasjon.

Nærområdet har et godt utvalg skoler og barnehager, og et rikt sports- og fritidstilbud hele året. Rett utenfor døren finner du både fotball-/skøytebane og opplyst ski-/rulleski-løype, og svært aktive Nordre Sande Idrettslag.

Merket turløype like ved boligen, nærhet til Drammen Golfklubb, Besøksgrd og Sandebukta.

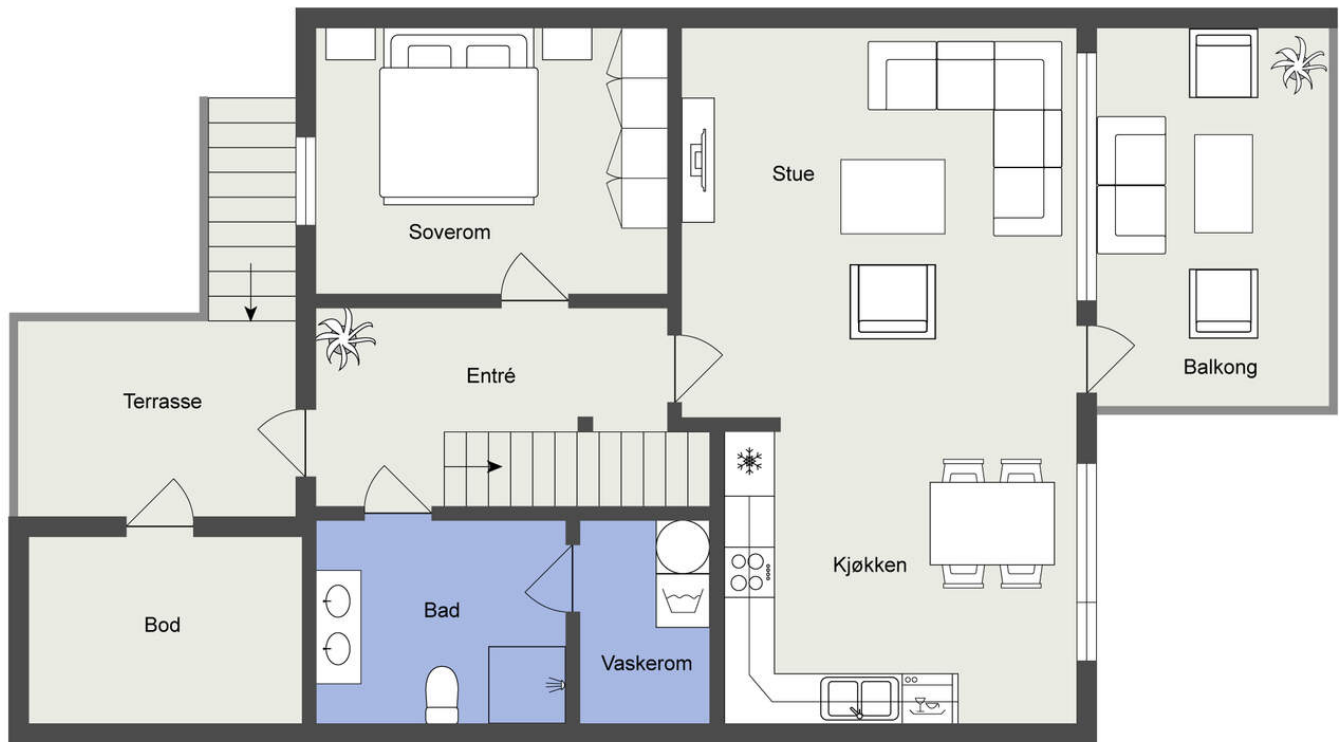
Beliggenhet og tilbud i området gjør dette til et flott bosted for unge familier som ønsker et trygt og familievennlig nærmiljø.

Leiligheten er over to plan med entré/hall, stue, kjøkken., loftstue, 3 sov, vaskerom og 2 bad/wc. Utvendig sportsbod.



Innhold

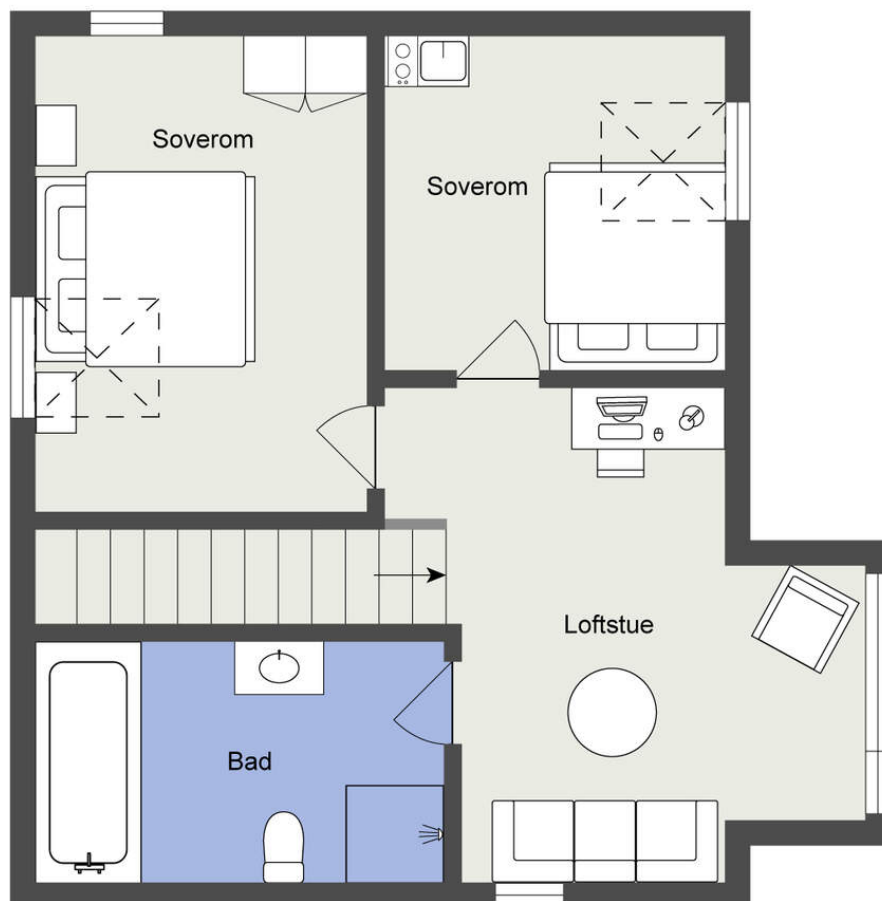
Velkommen	1
Plantegning	3
Eiendomsbeskrivelse	8
Sameiet/Økonomi	8
Offentlige forhold	11
Prisantydning og omkostninger	11
Øvrige kjøpsforhold	12
Intervju med selger	27
Tilstandsrapport 14180-23017 Klevjerveien 36B	28
Egenerklaering Signed	46
Nabolagsprofil	51
Boligkjøperforsikring	54



Tegningen er kun ment som en skisse - avvik kan forekomme



OH SHOTS



Velkommen til Klevjerveien 36 B!
Inngang i 2. etasje, med fin og privat terrasse utenfor
inngangsdøren. Her ligger det også en fin sportsbod.





De 3 bygningene som utgjør Klevjerhagen Sameie er fra 2020. Hvert bygg består av 8 moderne leiligheter i to størrelser, 4 store leiligheter over to plan i 2. og 3. etasje, og 4 mindre leiligheter på ett plan i 1. etasje.

Til sammen er det 24 boliger i sameiet.

Nr 36 B er en endeleilighet over 2 plan i det midterste av de 3 byggene, som inneholder:

i 2. etasje; entré/hall, bad/wc, vaskerom, stue, kjøkken og soverom.

I 3. etasje; tv-stue, 2 soverom og bad/wc.

I tillegg er det en utvendig sportsbod på ca 5 kvm ved inngangspartiet.

Utgang til balkong fra stue, og uteplass ved inngangsparti.

Standard

Stor og romslig hall med flislagt gulv med varmekabler, malte vegger og malt himling

Ett soverom i 2. etasje med parkettgulv, malte vegger og malt tak.

Åpen stue/spisestue/kjøkken-løsning med varmekabler i gulv og utgang til stor veranda på ca 10,5 m². Parkett på gulv, malte vegger med kontrastfarger, og malt tak.

Hvit Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer (kombiskap med kjøll og frysenskap, varmluftsovn, platetopp, oppvaskmaskin. Fliser mellom over og underskap på kjøkken.

I andre etasje er det et stort flislagt bad/wc med varmekabler i gulv, innredet med klosett, dusjhjørne med svingbare glassvegger, innredning med dobbeltservant og overstående speil.

Innenfor badet i 2. etasje er ligger vaskerommet, med flislagt gulv med varmekabler, hylleinnredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I tredje etasje er det en fin tv-



stue/lekestue og plass for hjemmekontor. Her det malte vegger og tak, og parkett på gulv.

2 soverom i tredje etasje med parkettgulv, malte vegger og malt himling.

Badet i tredje etasje har servantskap med overmontert speil med lys, dusjhjørne, badekar og klosett.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og sentralstøvsuger i begge etasjer, malte trevinduer med 3-lags isolerglass og 2 Velux-vinduer i 3. etasje, malt isolert inngangsdør, balkongdør i stuen med 3-lags

isolerglass.

Leiligheten har lakkert tretrapp mellom 2 og 3 etasje med rekkverk og håndløper på begge sider.

Utenfor inngangspartiet et det en overbygget terrasse målt til ca 7 m² med utebelysning og stikk, og inngang til utvendig sportsbod.

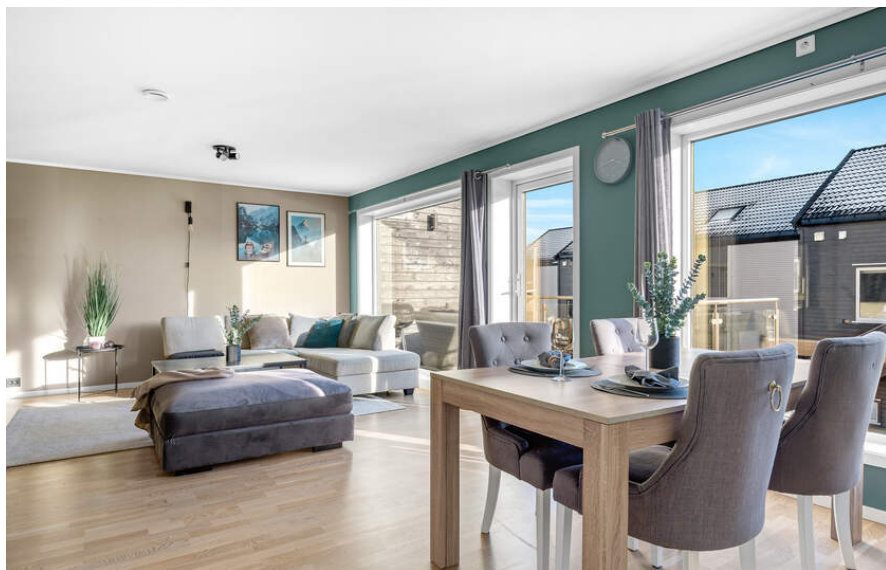
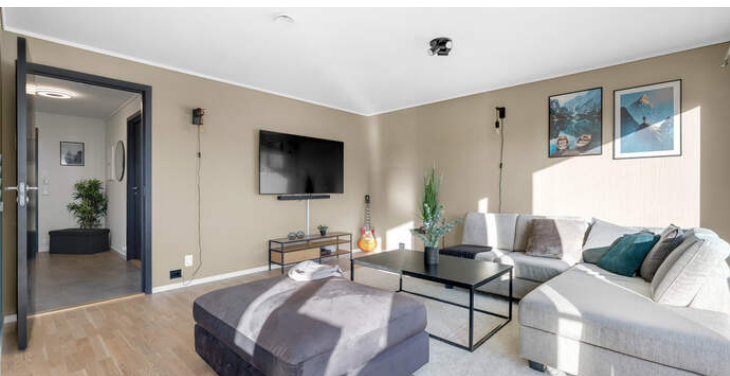
Beliggenhet

Velkommen til Klevjerhagen i Sande i Vestfold, et barnevennlig boligområde sentralt beliggende nord i Sande, med et rikt aktivitetstilbud rett utenfor døren og kort avstand til på-/avkjøring E18. Kun minutter i bil til Drammen og Sande sentrum, med matbutikker, kjøpesentre, servicetilbud og togstasjon.

Nærområdet har også et godt utvalg skoler og barnehager, og et rikt utvalg sports- og fritidsaktiviteter hele året. Allerede rett utenfor døren finner du både fotballbane/skøytebane og opplyst skiløype/rulleskiløype, og i den umiddelbare nærhet ligger det svært aktive Nordre Sande Idrettslag (NSIL) med fotballbaner, kunstgressbane, bandy/skøytebane samt lysløype med kunstsneanlegg.

Fra Klever går det også merket turløype inn Gutudalen i Drammensmarka, som er tilknyttet et enormt løypenett i Drammensmarka, Austadmarka naturreservat og Finnemarka.

Fortsetter du inn Klevjerveien



kommer du til Drammen Golfklubb, og søndagsturen kan gjerne legges til Grytebakke Besøksgård, hvor barna kan hilse på kuer, kalver, okser, geiter, lamaer, sauer, lam, kaniner og marsvin, sjekke om hønene har lagt egg, og hjelpe med å børste hestene.

Varme sommerdager nytes i Sandebukta med ypperlige tilbud for bade- og båtliv.

Med bil er det kun noen minutter inn til Drammen eller Sande, her finner du alt du trenger av tilbud som butikker, kjøpesenter, serveringsteder og andre servicetilbud.

Enkel og rask adkomst til E18 og

gode offentlige kommunikasjonsmuligheter med buss og tog gjør at logistikken enkelt kan løses i en hektisk hverdag. Fra togstasjonen er det hyppige avganger for både ordinære togruter og Flytoget.

I sum gjør beliggenhet og tilbud i nærområdet dette til et flott bosted for unge familier som ønsker å bosette seg i et trygt og familievennlig nærmiljø.

Avstander med bil:

Bussholdeplass i Klevjerveien: 0 min
Kjeldås barneskole: ca 3 min
Galleberg barneskole: ca 4 min
Sande ungdomsskole: ca 9 min
Sande sentrum: ca 8 min
Sande togstasjon: ca 10 min
Drammen: ca 12 min
Asker: ca 20 minutter
Sandvika: ca 30 min
Tønsberg: ca 35 min
Torp Flyplass: ca 45 min
Oslo: ca 45 min
Gardermoen: ca 70 min



EIENDOMSBESKRIVELSE

Byggemåte

Leilighetsbygg tegnet av Nordbohus, oppført 2020, over tre plan i betong- og trekonstruksjoner. Bygd på betongsåle og antatt fundamentert til faste masser med grunnmur i betong og etasjeskillere i bjelkelag. Yttervegger i betong og bindingsverk i tre med fasadekledning bestående av liggende panel. Saltakkkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein. Flatt tak tekket med papp/shingel over utvendig bod.

Areal

Bra/P-rom: 116/116 m²

2. etg.: BRA/P-ROM: 64/64 m²

Primærrom:
Trapperom/hall, bad, soverom ,
stue/kjøkken, vaskerom

3. etg.: BRA/P-ROM: 52/52 m²

Primærrom:
Soverom, loftstue med trapp,
soverom, bad.

Totalt BRA/P-ROM: 116/116 m²

Det medfølger en utvendig bod ved inngangsparti, denne ble målt til 5,5 m².

I arealberegningen er trappeløpet i 3. etasje tatt med. I boligens 3. etasje er det skråvegger, utstikk samt takvinduer som kompliserer måling noe, og arealet i denne boligen er derfor vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig og er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med bruk av varmekabler i gulv.

Tomten

Felles eiet sameietomt på 6322 m².

Parkering

Parkering i egen garasje i felles garasjerekke, samt biloppstillingsplasser på sameiets tomt.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledningsnett. Eiendommen har ikke vannmåler

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig

vei.

Klevjerveien er en fylkesvei, men avkjøring og parkeringsplasser inne på eiendommen er privat.

SAMEIET/ØKONOMI

Forretningsfører

Vekstra Nordre Vestfold SA,
tlf. 90 79 69 28

Sameiet

Eierseksjonen hører til Klevjerhagen Sameie. Eierseksjonssameiet består av til sammen 24 boligseksjoner og 24 garasjeseksjoner oppført på gnr. 366, bnr. 146 i Holmestrand kommune.

Sameiets styreleder er Siri Staberg,
siri.staberg@hotmail.com

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. Sameiebrøk: 114/2640

Forsikring

Eiendommen er fullforsikret via sameiet

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 787 515,- per 31.12.2021
Formuesverdi som sekundærbolig



kr 2 835 053,- per 31.12.2021

Felleskostnader

Kr 2 609,- pr. måned inkluderer Forsikring, brøyting/strøing, utelys, drift av sameiet, vedlikehold, tv og internett

Andel fellesgjeld/fellesformue

Sameiet har ikke lån og sekjsonens andel av fellesgjeld er kr 0,-

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

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, samt eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Årlige avgifter for 2023 er;

Vann: kr 6 136,-

Avløp: kr 9 078,-

Renovasjon: 3 315,-

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 115,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av

om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Faste løpende kostnader

Antatt løpende kostnader som må påregnes av kjøper er utgifter til strømforbruk, innboforsikring, alarm etc. Nåværende eier har hatt et strømforbruk på ca 16 000 kWh/år.

Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.11.2021.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.



Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som evt. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Iht. eiersl. § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 366 Bnr. 146 Snr. 13 i Holmestrand kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Det hefter legalpant for kommunale avgifter.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplan en er avsatt til nåværende boligbebyggelse, nåværende idrettsanlegg, framtidig gang/sykkelvei og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårds-tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Gjeldende reguleringsplan er detaljreguleringsplan for Klevjerhagen sentrum.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

Prisantydning

Kr 4 350 000,-

Omkostninger

2,5 % dokumentavgift til Staten = kr 108 750,- (forutsatt salgssum lik prisantydning)

Tinglysingsgebyr pantedokument; kr 585,-

Tinglysingsgebyr skjøte; kr 585,-

Boligkjøperforsikring HELP; kr 8 000,- (valgfritt)

Boligkjøperforsikring Pluss; kr 2 800,- (valgfritt tillegg til Bolig-



kjøperforsikring)

Omkostninger totalt; kr 121 792,-

Totalpris inkl. omk; kr 4 471 792,-

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

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra

norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som

kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2



700/2 600 i godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette

gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til



megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, 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.

Lov om hvitvasking
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.



Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges

eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets



produkselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og utlegg til megler

Selger har inngått oppdragsavtale med provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 7 500,-, visninger kr 2 250,-/stk, innhenting av kommunale opplysninger kr 4 900,-, elektronisk grunnbok kr 990,- og Aktiv Treff med Finn.no markedsføringspakke kr 19 900,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr 40 000,-. Utleggene omfatter gebyr for sikringsobligasjon, boligselgerforsikringspremie, fotopakke og gebyr til forretningsfører for innhenting av sameieopplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid med kr 3 250,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr 25 000,-, samt øvrige vederlag og utlegg som nevnt over.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 05.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

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

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket

Orlin & Partners AS
Gml. Ringeriksvei 37,
1318 Bekkestua
Organisasjonsnummer: 913168496
Erik Steen
Eiendomsmegler/Partner
Tlf: +4741641135
E-post: erik.steen@aktiv.no



















Intervju med selger



Hva var avgjørende for valget deres når dere kjøpte boligen

- En helt ny bolig i et barnevennlig område, med flotte muligheter for å være ute.

Hvorfor selger dere boligen?

- Vi flytter nærmere familie

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og hva kommer dere til å savne aller mest med å bo i Klevjerhagen?

- At boligen var ny da vi kjøpte har føltes veldig trygt – og alt har vært på stell. Vi følte oss hjemme med engang.

- Det vi kommer til å savne aller mest er nok de fine sommerdagene vi har hatt nede på fotballbanen, bading i kulpen og ute på gresset.

Hva har dere likt best med nærområdet?

- Umiddelbar nærhet til fotballbane/skøytebane, rulleski/skiløype
- Flott område for barn å vokse opp i, det føles trygt å la vår sønn leke fritt her ute, og det er masse barn i området. Etter pandemien har det blitt mye mer liv her, og det

er masse folk her i forbindelse med treninger, kamper, og disco nede på fotball-/skøytebanen. De hadde også en liten musikkfestival her like før sommeren som var et hyggelig initiativ.

Hvilke tilbud finnes det i nærområdet?

- Godt idrettstilbud.

Hvor har dere pleid å handle?

- Kiwi Kobbervikdalen og Meny Sande (den er forsåvidt nyoppusset og flott)

Hvis dere har benyttet dere av offentlig kommunikasjon, hvordan har det fungert?

- Buss til/fra Drammen fungerer fint.

Er det noe dere ikke har vært fornøyde med, med boligen, sameiet, nærområdet?

- Vi har dessverre måtte vente lenge på at lekeplassen skal bli ferdigstilt, men kommunen er på saken så forhåpentligvis kommer den på plass snart.

Vinter - vår - sommer og høst.
Hvordan er de ulike årstidene i

boligen og i nærområdet?

- Opplever ikke årstidene så tett på i boligen. Det at vi har en leilighet under oss og en ved siden av gir oss sikkert litt «gratis» varme om vinteren. Om sommeren kan det være greit med en parasoll på verandaen, for der treffer sola nesten hele dagen om sommeren. Vi ligger skjermet mtp bygget på andre siden, så vi opplever ikke at det kommer mye vind når vi sitter ute om sommeren.

Masse snø på vinteren, og det er kaldt her, så man får mye tid på skøytebanen og i skisporet hvis man ønsker det. Om sommeren blir det varmt mtp at det ligger kunstgress på fotballbanen. Det er også en fin kulp man kan ta en dukkert i like ved om sommeren.

Til slutt - beskriv boligen med noen få ord!

Lys, åpen, trygg

Tilstandsrapport

📍 Klevjerveien 36 B, 3074 SANDE I VESTFOLD

📖 HOLMESTRAND kommune

gnr. 366, bnr. 146, snr. 13

Areal (BRA): Kjedehus 116 m²



Befaringsdato: 21.02.2023

Rapportdato: 05.03.2023

Oppdragsnr.: 14180-23017

Referansenummer: RO3133

Autorisert foretak: Takst Hegerland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tove Hegerland

Vår ref: Erik Steen



TAKSTGRUPPEN
www.takstgruppen.com Takst Hegerland AS

Gyldig rapport
05.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstgruppen ble etablert i 2015 tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, "gamle" Akershus og deler av "gamle" Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.



Rapportansvarlig



Tove Hegerland
Uavhengig Takstingeniør
tove@takstgruppen.com
975 10 039

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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 lovliggheit (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).

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Beskrivelse av eiendommen

To-etasjes leilighet på ende i boligkompleks fra 2020 i barnevennlig og solrikt område i Sande i Holmestrand kommune.
Boligen har en god innvendig standard siden den ble bygget i 2020.
Pent kjøkken med åpen løsning mot stue som har utgang til solrik balkong.
To flislagte bad samt vaskerom.
For opplysninger/beskrivelser om leilighetens standard/tilstand og div. oppussing/påkostninger etc. se de ulike bygningsdelene i rapporten.
Utgang fra stuen til solrik balkong, samt terrasse ved inngangsparti.
Boligen gir et generelt bra helhetsinntrykk.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Kjedehus				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
3. etasje	52	52	0	
2. etasje	64	64	0	
Sum	116	116	0	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

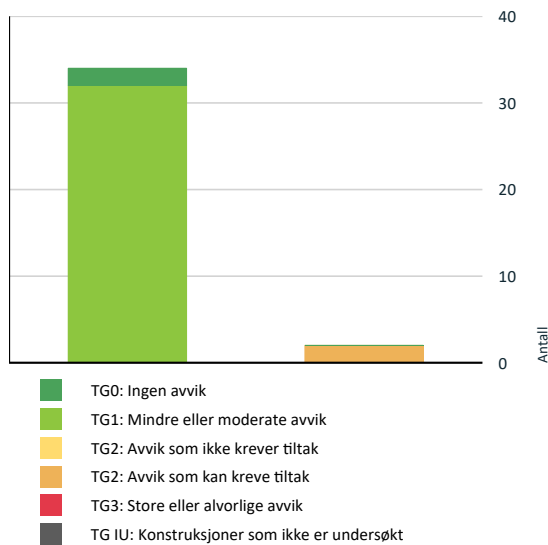
Kjedehus

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

Bod/bad i 3. etasje er i følge Holmestrand kommune godkjent. Ferdigattest ble utstedt 16.11.2021.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent. For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

På malte vegger ved våtsone/utslagsvask er det ukjent om det er benyttet tettesikt/våtromsmaling. Enkelte merker på vegg bak utslagsvask.



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2020

Anvendelse
Boligformål

Standard
God normal standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. 2 Velux-vinduer i 3. etasje.

Dører

TG 1

Bygningen har malt isolert hovedytterdør.
Balkongdør i stuen med 3-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Hjørneleilighet med utgang fra stuen til balkong på 10,5 m².
Rekkverkshøyde 103 cm. Rekkverkshøyde er av stål og glassfasade.
Tremmer på gulv, stikk og utebelysning.
Der er også en overbygget terrasse ved inngangsparti målt til 7 m².
Utebelysning og stikk.

Utvendige trapper

TG 1

Et trappeløp opp til inngangsparti i 2. etasje i bygget. Vanger av tre samt aluminiums trinn.

Andre utvendige forhold

TG 1

Leilighetskompleks/kjedehus over tre plan/etasjer i betong- og trekonstruksjoner fra 2020. Norbohus.
Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong. Etasjeskillere i bjelkelag. Støpt såle i betong på grunn.
Yttervegger i betong og bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning består av liggende panel.
Saltakkonstruksjon bestående av tre tekke med betongtakstein. Flatt tak tekke med papp/shingel over utvendig bod. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå samt vindu i 3. etasje.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulv: Parkett samt flis.
Vegger: Malte flater samt malt flis på begge baderom.
Himling: Malte flater.

Enkelte merker/hakk må påregnes både på vegg samt på gulv.
Spesielt på gulv på kjøkken/stuedel.
Noe sprekk i overgang vegg/himling på enkelte rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Målinger foretatt i:
3. etasje: Loftstue: ca 3-5-9 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 8 mm gjennom hele rommet.
Soverom I: ca 2 mm på 5 punkter på ca 2 meter fra måler og ca 11 mm gjennom hele rommet.
2. etasje: Trapperom/hall: ca 2 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 3 mm gjennom hele rommet.
Stue: ca 2-7 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 8 mm gjennom hele rommet.

Radon

TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Pipe og ildsted

Ingen ildsteder.

Innvendige trapper

TG 1

Boligen har lakkert tretrapp mellom 2 og 3 etasje. Rekkverk og håndløper på begge sider.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte glatte dører. Enkelte merker/avflassing må påregnes.

Andre innvendige forhold

TG 1

Sentralstøvsuger i begge plan. Motor i utvendig bodrom ved inngangsparti.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det forutsetter at baderomsgulvet er bygd opp etter gjeldene normer på oppføringstidspunktet med membran under fliser.

Overflater Gulv

TG 1

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 36 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Klemring er noe tilsurt av membran.



Plastsluk i dusjsone.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Heldekkende to servanter over skuffeseksjon med glatte folierte fronter.

Speil, gulvsatt toalett og dusj bak svingbare glassvegger.

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon. Takventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er kun 3 år gammel og med dokumentasjon og er unntatt hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Pritometer MMS 2) på befaringen, og det var ingen utslag utover normale verdier.

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Overflater vegger og himling

TG 1

Flis på vegg og malt innvendig himling.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Overflater Gulv

TG 1

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 25 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Klemring er noe tilmurt av membran. Rør under kar går ned i sluk og antatt støpt i gulv og går over til hovedsluk i dusjsonen. Sluk under kar så ikke inspisert, kun besiktiget fra utsiden.



Plastsluk med klemring i dusjsonen.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Heldekkende servant over skuffeseksjon med glatte folierte fronter. Speil med lys, gulvsatt toalett og dusj bak svingbare glassvegger. Badekar.

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon. Veggventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er kun 3 år gammel og med dokumentasjon og er unntatt hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Pritometer MMS 2) på befaringen, og det var ingen utslag utover normale verdier.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med adkomst fra baderom i 2. etasje.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På malte vegger ved våtsone/utslagsvask er det ukjent om det er benyttet tettesikt/våtromsmaling. Enkelte merker på vegg bak utslagsvask.

Tiltak

- Tiltak:

Gjør nærmere undersøkelser vedr. tettesjikt ved utslagsvask og evt utbedre dette.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Fall på ca 15 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

Ved kontroll av fliser er det foretatt som stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen). Det forutsetter at baderomsgulvet er bygd opp etter gjeldene normer på oppføringstidspunktet med membran under fliser.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ingen umiddelbare tiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Noe smøremembran på klemring.



Plastsluk med klemring på gulv.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har opplegg for vaskemaskin samt utslagsvask. Hyller.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon. Takventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er kun 3 år gammel og med dokumentasjon og er unntatt hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Pritometer MMS 2) på befaringen, og det var ingen utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Sigdal kjøkkeninnredning med lyse fronter som er profilerte.
Laminat benkeplate med rusfritt oppvaskbeslag. 1 - 1/2 vask. Ett greps batteri.
Ventilator med kanal til yttervegg/ventil. Villavent.
Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjø- og fryseskap.
Lys og trefliser mellom over- og underskap.

Åpen løsning mot stue.

Noe skade på trefliser over kjøkkenvask.

Tekniske installasjoner er ikke funksjonsprøvd. Tilstandsgrad satt ut fra helhet.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Flexit boligventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Noe kobber.



Røropplegg under kjøkkenvask.



Fordelerskap for rør-i-rør opplegg befinner seg på vaskerom.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast. Lufting og stakemulighet anses som sameiets ansvar.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Balanser ventilasjon i boligen. Motor og filter i utvendig bod ved inngangsparti. Filter har blitt skiftet hver 6. måned.



Motor og filter til ventilasjonsanlegg er i bod.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder på 190 liter antar fra 2019.
Befinner seg i utvendig bodrom med sluk.



Produksjonsdata på bereder.



Sluk i rom ved varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

Sikringsskap med nyere automatsikringer og jordfeilbryter(e).
Antar strømmåler i felles tavle/skap.

Ut over dette er ikke det elektriske anlegget vurdert, da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. På generelt grunnlag anbefales el-sjekk.

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)?

Ja



Nyere automatsikringer med jordfeilbrytere i skap i trapperom/hall.

Branntekniske forhold

TG 0

2 røykvarslere samt 6 kg. pulverapparat fra 2019.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei Røykvarslere er ikke koblet til strøm. Ukjent om det er krav til felles brannvarsling i denne type bygninger. Kontakt eventuelt eget kontrollorgan.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på faste, komprimerte masser.

Drenering

TG 1

Drenering antas å være utført i henhold til praksis på byggetidspunktet (byggeår).

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering ikke mulig. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigs mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Grunnmur under bakkenivå har trolig en noe enklere sikring enn dagens metoder. Beplantning langs grunnmur frarådes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 2020. Utvendige vannledninger er fra 2020.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
3. etasje	52	52	0	Soverom , Loftstue m/trapp, Soverom 2, Bad	
2. etasje	64	64	0	Trapperom/hall, Bad, Soverom , Stue/kjøkken , Vaskerom	
Sum	116	116	0		

Kommentar

Det medfølger en utvendig bod ved inngangsparti, denne ble målt til 5,5 kvm.
I arelaoppsettning er trappeløp i 3. etasje tatt med.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
3. etasje er har skråvegger, utstikk samt takvinduer som kompliserer måling noe.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bod/bad i 3. etasje er i følge Holmestrand kommune godkjent. Ferdigattest ble utstedt 16.11.2021.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2023	Tove Hegerland	Takstingeniør
	Espen Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3802 HOLMESTRAND	366	146		13	6322.2 m ²	Norsk Kartverk	Eiet

Adresse

Klevjerveien 36 B

Hjemmelshaver

Kristiansen Espen, Høyer Grethe

Kommentar

Felles eiet tomt for sameiet. Ny eier oppfordres til å sette seg inn i vedtekter samt årsregnskap.
Det er ikke oppgitt andel fellesgjeld eller formue fra regnskapsfører på denne boligen.
Se årsregnskap for sameiet.

Boligselskap

Sameie Klevjerveien 36

Eierandel

114 / 2640

Forretningsfører

Eget v/styreleder Siri Staberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i område med etablert boligbebyggelse på Skoger.
Glassverket IF på Åskollen med egen idrettshall og mange aktiviteter. Kort vei til marka og flott turterreng, sommer og vinter. Kort vei til Skoger Golfbane.
Skole med ny flerbrukshall.
Kort gangavstand til bussholdeplass, med god forbindelse til Drammen sentrum. Lett adkomst til E18 (via Kobbervikdalen), og ca. 20 min. kjøreavstand til Asker. Ca. 5-6 km. til sentrum.

Adkomstvei

Adkomst vei er offentlig og med privat stikkvei.

Tilknytning vann

Tilknytning vann er offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknytning avløp er offentlig via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på 6 322,2 kvm. Opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det medfølger garasje med motorisert port i felles garasjerekke. Denne ble målt til 18,4 m².
En biloppstillingsplass medfølger, ellers gjesteparkering på området.
Se forøvrig egenerklæringsskjema for informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 850 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	62643			
Kommentar Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	16.02.2023	Tegninger er innhentet fra kommunens plan -/ og byggeavdelingen.	Innhentet	0	Nei
Forretningsfører	23.02.2023	Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstokumentene og opplysninger om forsikring.	Innhentet	0	Nei
Statens Kartverk	16.02.2023	Gnr., bnr., og tomtestørrelse.	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	23.02.2023	Egenerklæringsskjema fylt ut av selger er fremvist	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	16.02.2023	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver	Innhentet	0	Nei
Eier	21.02.2023	Påviste og ga opplysninger under befaring	Ingen	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsassakkyndiges 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 TGiu:** 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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperran 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 elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

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 fukttinnhold 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 slitasjegrade: Forventet nedslitting 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaring/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaring/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/RQ3133>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker og Bærum	
Oppdragsnr.	
58230010	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Grethe Høyer	Espen Kristiansen
Gateadresse	
Klevjerneien 36B	
Poststed	Postnr
Sande i Vestfold	3074
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2020
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	62643

Document reference: 58230010

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: GH, EK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 58230010

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gbnr 366/146 - Klevjerneien - rekkehus - Mangler ferdigattest. Venter på ferdigstilling av lekeplass.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gbnr 366/146 - Klevjerneien - rekkehus - Mangler ferdigattest. Venter på ferdigstilling av lekeplass.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 58230010

Initialer selger: GH, EK

3

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 58230010

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grethe Høyer	c3d90598d518553ff7a09ec 8e72af19dc2c89354	22.02.2023 09:39:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Kristiansen	f963eb484d0b745d0b364a 4956dfcf2a05d2a05f	22.02.2023 11:40:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 58230010

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

Klevjerveien 36B

Nabolaget Klevjer - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚆 Sande stasjon Linje RE11	10 min 🚶 8.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	48 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 17 min 🚶
🚆 Klevjerhagen nord Linje 95, 97	0 km

Skoler

Kjeldås skole (1-7 kl.) 166 elever, 9 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Galleberg skole (1-7 kl.) 107 elever, 7 klasser	4 min 🚶 2.4 km
Sande ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 19 klasser	9 min 🚶 8.8 km
Sande videregående skole 500 elever	13 min 🚶 11.8 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	24 min 🚶 27.2 km

«Godt sted å bo. Stille og rolig, nærhet til skog, samtidig som det er 10 minutter med bil til Drammen (eller 35 min på sykkel)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

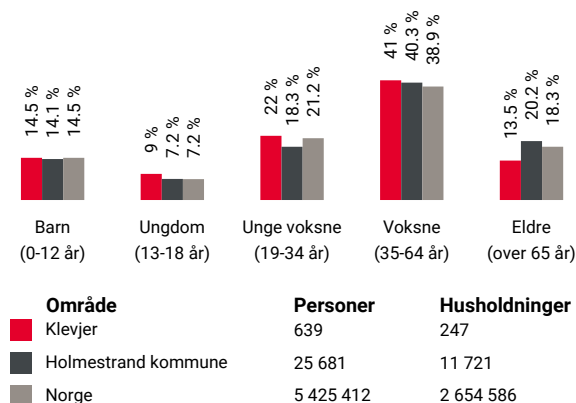
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kjeldås barnehage (1-5 år) 45 barn, 3 avdelinger	24 min 🚶 1.9 km
Læringsverkstedet bhg. Sande (0-6 år) 43 barn, 2 avdelinger	5 min 🚶 3.8 km
Galleberg andelsbarnehage (0-6 år) 80 barn, 4 avdelinger	5 min 🚶 4.9 km

Dagligvare

Kiwi Kobbervikdalen	6 min 🚶
Kiwi Sande	8 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker og Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

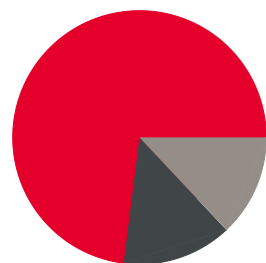
⚽ Nordre Sande Stadion Fotball grass 3 min 🚶
Fotball 0.2 km

⚽ Kjeldås Skole 19 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1.5 km

🚰 Spenst Sande 9 min 🚶

🚰 SATS BASE Strømsø 10 min 🚶

Boligmasse



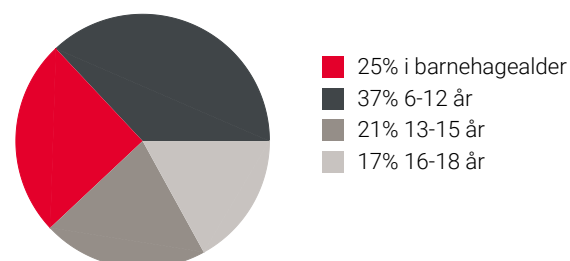
73% enebolig
14% rekkehus
13% annet

Varer/Tjenester

📍 Torggården Sande 9 min 🚶

📍 Ditt apotek Sandesenteret 8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



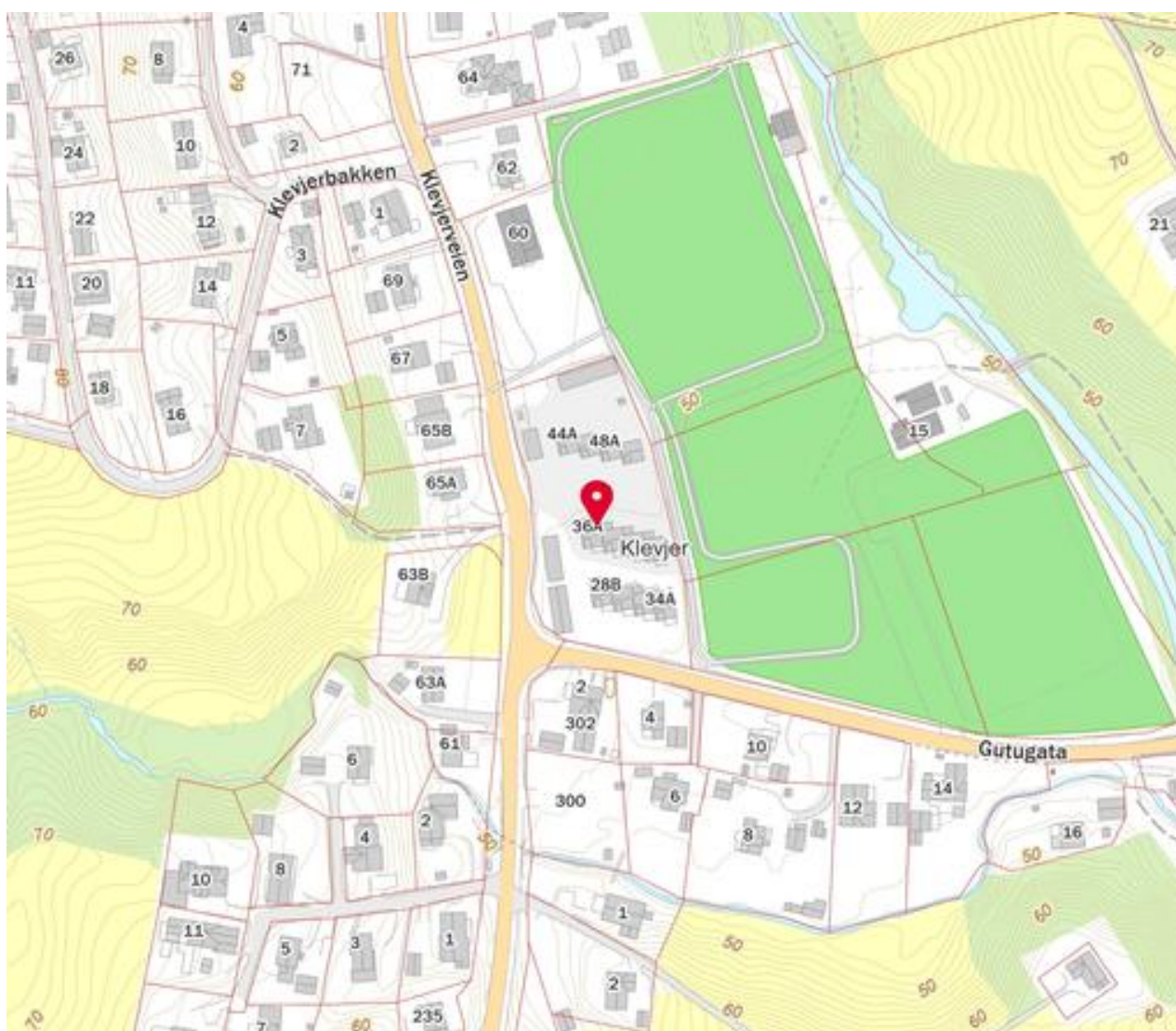
0% 43%

■ Klevjer
■ Holmestrand kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker og Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker og Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The lighting is soft, highlighting the child's skin and the texture of their hair and clothing.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre