



Velkommen til

Kleiverudveien 96
3086 Holmestrand

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kleiverudveien 96
3086 Holmestrand

Lys og lettstelt 2-roms andelsleilighet (enderekkehus) på ett plan med solrik terrasse på 16 kvm. Garasjeplass medfølger

Innflyttingsklar 2-roms med fin beliggenhet på enden av rekka med biloppstillingsplasser rett utenfor døra!

Leiligheten har en god planløsning med lys stue og kjøkken i åpen løsning, samt soverom med tilhørende walk-in closet. Badet er funksjonelt innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, flislagte overflater og gulvvarme for ekstra komfort. Fra stuen er det utgang til en usjenert terrasse på ca 16 m² med nye terrassebord fra 2024. Leiligheten har god oppbevaringsplass i innvendig og utvendig bod.

Eiendommen har en rolig beliggenhet med kort vei til turområder, skole, barnehage og busstopp. Sykkelavstand til Fjellheisen/tog/sentrum

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 950 000
Andel fellesgjeld pr 13.10.2026	kr	301 721
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 252 811
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 574
BRA/BRA-I		63/60 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1982
Etasje		1
Energimerking		G

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Kristine Rage
Eiendomsmegler

916 75 177
kristine.rage@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**1 950 000**
Andel fellesgjeld pr 13.10.2026	kr	**301 721**
Omkostninger*	kr	**1 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**2 252 811**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**6 574**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

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

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 6 574 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Renter fellesgjeld
Kommunale avgifter, eiendomsskatt
Felles bygningsforsikring
Grunnpakke tv/bredbånd
Strøm i fellesarealer
Snømåking og strøing ,plenklipping
Generell drift og vedlikehold av fellesarealer og bygg
Forretningsførsel, styrehonorar mm.

Felleskostnadene fordeler seg som følger:
Felleskostnader: kr 5 055,-
Renter felleslån: kr 1 342,-
Bredbånd: kr 177,-

Avdrag på felleslånet legges inn i felleskostnadene fra 01.07.2028. Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2028 utgjøre ca kr 1 195,00 per måned for denne boligen. Ta kontakt med forretningsfører for nærmere opplysninger.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 13.10.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 17 596 828,- pr. 13.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 94817230061
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 13.10.2026: kr 17 596 828,-
Andel av saldo: kr 301 721,-
Restløpetid: 63 terminer (siste termin 30.06.2042)
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,35 %

Avdragsfrihet til og med: 30.09.2028 (avdrag legges inn i felleskostnadene fra 01.07.2028, stipulert til ca. kr 1 195,- pr. mnd)

IN-ordning: Nei

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Andre utgifter
Eiendommen er bygningsforsikret ved fellespolise via borettslaget. Ny kjøper må selv tegne innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider

Registerbetegnelse
Andel nr. 14 i Kleiverud 3 Borettslag, org. nr. 948042355 med tilhørende borett til bolig.
Andelen ligger i Kleiverud 3 Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Boligbyggelaget USBL. Innskudd: Kr 85 000

Sikringsordning
Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot manglende innbetaling av felleskostnader. Borettslaget har frivillig sikringsordning i Klare Finans AS. Avtalen løper til den sies opp av en av partene. Avtalen er en løpende avtale med følgende oppsigelsesvilkår: oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fås ved henvendelse til megler.

Om borettslaget
Kleiverud III Borettslag (org.nr. 948 042 355) er et borettslag tilknyttet Boligbyggelaget Usbl, beliggende i Holmestrand kommune. Borettslaget består av 47 andelsboliger i rekkehus oppført i 1982/1983 på eiet tomt (gnr. 70, bnr. 6).

Saker og vedtak fra generalforsamling:
- Ordinær generalforsamling 08.05.2025: Godkjenning av årsregnskap og årsmelding for 2024. Vedtektsendring vedrørende forretningsførers kontorkommune (Sandefjord) ble enstemmig vedtatt. En søknad om disposisjonsrett over fellesareal for oppføring av glasshus/sommerstue oppnådde ikke kvalifisert flertall og ble avslått.
- Ordinær generalforsamling 16.04.2026: Saker til behandling omfattet godkjenning av årsregnskap og årsmelding for 2025, tilknytting av «Potethuset» til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt forbedring av overvannshåndtering/drenering, og tilbakeføring av beslutningsmyndighet over husordensregler til styret.

Utført, pågående og planlagt vedlikehold:
- 2011–2012: Utskifting av ytterdører, vinduer og kledning samt etterisolering av vegger og loft.
- Takrehabilitering på alle boliger utført av TTSS Byggservice AS med Usbl som prosjektleder (totalkostnad ca. kr 8 000 000,-).
- 2022: Maling av yttervegger på alle boliger utført av Lobod AS (totalkostnad kr 2 400 000,-).
- 2025: Etablering av felles ladestasjon for elbiler med 3 ladeplasser utført av ABC Elektro AS med styrings- og betalingssystem fra Current AS (totalkostnad kr 60 000,-).
- 2025: Oppgradering av sikringsskap i 16 av 21 leiligheter (koordinert av styret, bekostet av de respektive andelseierne).
- 2026: Forbedring av overvannshåndtering vest for leiligheter 158–162 utført av HS Anlegg AS.
- 2026: Pågående retting av avvik fra branntilsynsrapport for leiligheter med ildsted.
- Planlagt: Tilknytting av «Potethuset» til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt forbedring av drenering i forbindelse med kommunens fortausbygging (anslått kostnad kr 53 000,-).

Fasiliteter og fellesgoder:
- Borettslaget disponerer fellesbygningen «Potethuset» som benyttes til forsamlingslokale/møter og lager.
- Fellesplass for hageavfall.
- Etablert felles ladestasjon for elbiler med 3 ladere i drift fra juni 2025, med plan om utvidelse ved økt behov.
- Tilhørende utvendig bod ved inngangspartiet for leiligheten.

Bruksregler og begrensninger:
- Utvendige endringer: Flaggstenger, markiser, skilter, antenner, oppsetting av gjerder (maks. høyde 90 cm), boder, plattinger/terrasser og andre hagearrangementer samt fasadeendringer er søknadspliktige og krever styrets godkjenning.
- Innvendige endringer: Montering av ildsted meldes til styret og brannvesenet. Montering av varmepumpe krever forhåndsgodkjenning fra styret.
- Grilling: Grilling med kull på balkonger og terrasser av trematerialer er forbudt; det skal alltid tas hensyn til naboer ved utegrilling.
- Beplantning: Hekker skal holdes nede med maksimal høyde 170 cm og bredde 100 cm, og må ikke vokse inntil ytterveggene.
- Ro og orden: Nattero skal overholdes mellom kl. 23:00 og 08:00. Støyende utendørsarbeid må ikke forekomme på søndager, helligdager eller etter kl. 17:00 dagen før helligdager. Tøytørking utendørs er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Eierforhold:
- Andelene er på kr 100,-. Kun fysiske personer (enkeltpersoner) og andelseiere i boligbyggelaget kan eie andel i borettslaget, og ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
- Kun personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Medlemskap i Boligbyggelaget Usbl er en forutsetning for kjøp av boligen (årlig medlemskontingent er kr 350,-). Alle medeiere i en andelsbolig må ha eget medlemskap i boligbyggelaget.

Forretningsfører
Boligbyggelaget USBL

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

Areal
Rekkehus:

BRA-i: 60 m2
BRA-e: 3 m2
BRA total: 63 m2

1. etasje
BRA-i: 60 m2.
BRA-e: 3 m2.
TBA: 16 m2.

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

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en 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.

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

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

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

Antall soverom
1

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
1

Parkering
Det medfølger garasje i felles garasjeanlegg. Det er mulighet for å installere elbillader.

Borettslaget har etablert felles ladestasjon for elbiler med tre ladere. I tillegg disponerer borettslaget 20 gjesteparkeringsplasser, samt oppstillingsplass for bobiler, campingvogner og tilhengere som tildeles etter søknad. Det er ca. 10 plasser som tildeles etter søknad fra beboere.

Borettslagets eiendom
Gnr. 70, Bnr. 6 (Ideel andel 1/1) i Holmestrand kommune.

Tomteareal er 27 481 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget.

Tomten er forholdsvis flat og pent opparbeidet med grøntområder og beplantning.

I tillegg til boliger og garasjer har borettslaget pr. i dag, i Kleiverud III Borettslag en del andre bygninger: "Potethuset" - lager/ forsamlingslokale, små boder for oppbevaring/lagring samt en del annet utstyr som trampoline, paviljong/pergola, liten veksthus/drivhus.

Fellesarealene inkluderer også grøntarealer og fellesplass for hageavfall. Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av fellesområdene, mens hagearealet som naturlig tilligger boligen disponeres og vedlikeholdes av den enkelte andelseier som en del av borettslagets fellesareal.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er kun tillatt etter skriftlig søknad til styret for godkjenning. En finner det rimelig at nyinnflyttede beboere får beholde de dyrene de allerede har. Fra nye beboere kreves det allikevel en melding om dyr/dyrehold og at formell godkjenning er gitt. Dyrehold skal ikke være til vesentlig sjenanse/ulempe for øvrige beboere forårsaket f. eks. av irriterende støy (utidig bjeffing/uling) eller aggressiv opptreden/atferd. På borettslagets fellesområder skal hunder holdes i bånd. Det samme gjelder hunder som ønskes å ta i pensjon for kortere eller lengre tid.

Mating av dyr er ikke tillatt.
Mating av fugler kan være tillatt under følgende forutsetninger:
Det skal benyttes egnet fuglemater eller mat i nett (eks. meiseboller) så søl begrenses.
Fuglemater og/eller mat i nett henges opp i god avstand fra vegg eller balkong for å unngå skadedyr som rotter og mus.
Den som mater plikter å holde fôringsplassen ren og ryddig for matrester og avføring.
Åpent fuglebrett er ikke tillatt ! (da det medfører mye søl og matrester på bakken)

Beboernes forpliktelser
Som andelseier må det påregnes dugnadsarbeid for å vedlikeholde sameiets fellesarealer og uteområder. Dugnadsarbeid avholdes gjerne et par ganger i året og innebærer enklere oppgaver som for eksempel rydding av fellesarealene, rengjøring, plukking av søppel, beplantning, luking av bed, plenklipping, sette i stand lekeplass etc.

Det avholdes 1–2 dugnader per år (vår og høst) etter forhåndsvarsel. Beboerne ordner selv med at renhold av avfallsbeholdere og orden i avfallsboder/-hus går på omgang (etter rundskriv i perioden april–november; vinterstid snømåking og sandstrøing foran bodene). Utekran skal stenges for vinteren og alt tilkoblet utstyr frakobles før frosten setter inn.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra årsregnskap 2025 og budsjett 2026:
- Årsresultat for 2025: overskudd kr 827 481,- (driftsinntekter kr 4 508 242,-, driftskostnader kr 2 701 649,- og netto finansposter kr -979 112,-)
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 1 739 051,- (inkludert kr 1 010 022,- på avsetningskonto)
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr -5 577 259,- (styret bemerker at negativ egenkapital skyldes at eiendelens balanseførte verdi er basert på historisk kostpris, mens virkelig verdi vurderes høyere enn gjelden)
- Budsjettert resultat for 2026: kr 0,- (budsjetterte innkrevde felleskostnader kr 4 573 000,-)

I henhold til opplysninger fra styreleder datert 14.10.2026 er det ikke vedtatt noen større vedlikeholdsarbeid i 2026-2027 og vi har heller ikke noen planer å igangsette prosjekter som kunne generere økning av fellesgjeld i Kleiverud III borettslag.

Borettslagets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP563584

Byggeår
Ca. 1982

Innhold
Rekkehusleilighet over én etasje som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, gang, bod og garderobe.
1. etasje BRA-e: Bod 2 på 3 m².

Terrasse på 16 m² med utgang fra stue.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Standard
Praktisk rekkehusleilighet oppført i 1982 med alt areal samlet på ett plan. Boligen har en funksjonell planløsning med åpen forbindelse mellom stue og kjøkken, ett soverom, samt bad/vaskerom. Fra stuen er det direkte utgang til en terrasse oppgradert med nye terrassebord i 2024.

Entré:
Vel inne ankommer man leilighetens entré. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og skotøy. Rommet har direkte tilknytning til en innvendig praktisk bod.

Stue:
Åpen stue og kjøkkenløsning. Stuen har gode møbleringsmuligheter, med plass til sofagruppe, spisebord og øvrig møblement. Stuen har en lys og luftig atmosfære med store vindusflater og direkte utgang til terrassen. Rommet har elementpipe med tilrettelagt mulighet for montering av ildsted.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en romslig innredning fra 2009 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er innredet i en praktisk U-form som gir rikelig med både benke- og skapplass. Vinduet over kjøkkenbenken sørger for godt naturlig lysinnslipp og bidrar til en lys og trivelig atmosfære. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som medfølger salget. Det er for øvrig kjøkkenventilator med avtrekk ut. Under kjøkkenbenken er det montert en varmtvannstank på ca. 120 liter fra 2009.

Soverom:
Soverommet har panelte overflater og god plass til dobbeltseng og nattbord. Soverommet har direkte adkomst til et praktisk walk-in closet som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Bad/vaskerom:
Badet og vaskerommet ble overflateoppusset i 2014/2015. Den opprinnelige varmekabelen og røropplegget er fra byggeåret. Rommet har flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler som gir komfort året rundt. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak. Badet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Innredningen består av nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, og rommet ventileres med naturlig ventilasjon.

Terrasse:
Fra stuen fører en malt balkongdør i tre med isolerglass ut til terrassen på ca. 16 m².
Terrassebordene ble skiftet i 2024, og uteplassen har levegg og god plass til sittegruppe.

Overflater:
Gulv: Varierende materialvalg, herunder laminatgulv og fliser på bad/vaskerom.
Vegger: Varierende materialvalg, herunder flislagte vegger på bad/vaskerom.
Himling: Varierende materialvalg, herunder himlingsplater på bad/vaskerom.

Lagring:
Boligen har innvendig bod og garderobe, samt en ekstern bod på ca. 3 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Kledning som ikke har tilstrekkelig avstand til terreng kan potensielt føre til fukt- og råteskader i kledningen.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert sprekker mellom betongelementene.

- Innvendig - Overflater | Enkelte skjøter på laminatgulvet har svulmet opp pga. fuktighet.

- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er registrert stedvis store og ujevne silikonfuger i overganger mellom flislagte flater. Utførelsen fremstår lite fagmessig.

- Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er registrert stedvis store og ujevne silikonfuger i overganger mellom flislagte flater. Utførelsen fremstår lite fagmessig. Varmekablene er fra byggeåret og har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon og restlevetid.

- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Membranens tilslutning til sluket er ikke mulig å kontrollere visuelt. Det kan se ut som at slukmansjetten ikke er mekanisk klemt eller festet til sluket, men dette kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser. Vannrør til dusjkabinett er ført ut gjennom vegg. Tilslutningen og eventuell tetting rundt rørgjennomføringen er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det kan derfor ikke bekreftes om utførelsen er tilfredsstillende, samtidig som det heller ikke er registrert synlige forhold som dokumenterer at utførelsen er mangelfull.

- Bad/vaskerom - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Terrengforhold | Eiendommen ligger under marin grense og innenfor et område hvor NGUs

kartgrunnlag viser mulighet for marin leire. Eiendommen ligger samtidig innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kartregistreringene dokumenterer ikke i seg selv at det finnes kvikkleire på eiendommen eller at det foreligger konkret skredfare.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Boligen har elementpipe og mulighet for montering av ildsted. Dersom ildsted skal etableres, må pipe og pipeløp undersøkes nærmere. Installasjon av ildsted skal meldes til feiervesenet.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderate til lave verdier av radon, noe som er NGUs laveste aktsomhetsgrad.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligstrøk på Kleiverud i Holmestrand. Nabolaget er barnevennlig og skjermet. Både Kleiverud barnehage og Kleiverud barneskole ligger i gangavstand fra boligen. For eldre elever er det en kort kjøretur/skolebuss til Gjøklep ungdomsskole samt Holmestrand videregående skole.

For friluftsinteresserte byr området på varierte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Like i nærheten ligger Botnemarka med sitt fine sti- og løypenett, skogsbilveier, lysløype og preparerte skiløyper vinterstid, samt tilrettelagte aktiviteter og skileik for barn. I tillegg er det en kort kjøretur ned til Oslofjorden, der kyststien strekker seg langs vannet for fine fotturer. Sommerstid er badeplasser som Dulpen og Hagemannsparken populære samlingspunkter med sandstrender, badebrygger og grønne rekreasjonsområder.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Holmestrand Toppen eller nede i Holmestrand sentrum, begge deler en kort kjøretur unna boligen. I bykjernen finner du et godt utvalg av butikker, apotek, spisesteder, kaféer og øvrige servicetilbud, samt et trivelig havne- og bryggemiljø. Holmestrand byr på et bredt spekter av fritidstilbud for barn og unge, som hopp, slalåm, skøyter og flotte lysløyper i nærområdet. Det finnes også aktiviteter som turn, dans, svømming, fotball, håndball, golf, musikk, bibliotek og mye mer, som gjør området levende og aktivt for hele familien.

For pendlere er beliggenheten særdeles praktisk: Lokalbusser stopper en kort gåtur unna, og det tar omtrent ti minutter med bil til Holmestrand stasjon. Holmestrand har også nyere dobbeltspor til Oslo, med en moderne jernbanehall som er lett tilgjengelig via heis fra fjellet. Fra Kleiverud tar det omtrent 25 minutter å gå til heisen. Med toget når du Oslo på 50 minutter, Drammen på 20 minutter og Tønsberg på kun 17 minutter. Eiendommen har enkel adkomst til E18 for ytterligere reisemuligheter.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Skolekrets: Kleiverud. (1. - 7.kl)
Kjøper oppfordres også selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets.

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

Offentlig kommunikasjon
Busstopp i gangavstand fra boligen.
Sykkelavstand til Fjellheisen/tog/sentrum.
For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligen er en rekkehusleilighet i borettslag, oppført i 1982. Ringmuren er av betong, og boligen har støpt gulv på grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel og spon, og det er kaldtloft. Taket er tekket med metallplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål, eller aluminium. Det er malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. Vinduer er fra 2004 og 2011. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Boligen har en terrasse ut fra stue på ca. 16 m². Terrassebordene ble byttet i 2024.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.10.1983, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Lovlighet - byggetegninger:
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 11.02.1982, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er følgende avvik fra godkjente tegninger til dagens bruk:
- Det har blitt etablert en terrasse på terreng ut fra stuen på ca. 16 m², som ikke fremkommer på godkjente tegninger.

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp via elektrisitet.
Det er gulvvarme på badet. Boligen har elementpipe og mulighet for montering av ildsted. Dersom ildsted skal etableres, må pipe og pipeløp undersøkes nærmere.

Installasjon av ildsted skal meldes til feiervesenet

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 13.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene. Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre
Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
-andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
-Andelseieren er en juridisk person.
-Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Gjeldende plan er reguleringsplan Ramberg - Kleivan, «Kleivbrottet boligområde» (plan-ID 3013-10), vedtatt 06.06.1975. Deler av eiendommen er i tillegg regulert til Konsentrert småhusbebyggelse, kjørevei og gang-/sykkelvei.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Kleiverud skoleområde (plan-ID 3013-11), vedtatt 06.06.1975, med formål friområde, samt reguleringsplan Ramberg - Kleivan (plan-ID 3013-3), vedtatt 03.09.1987, med formål offentlig friområde og gangvei. I tillegg omfattes adkomst- og trafikkareal ved eiendommen av reguleringsplan Forretning Kleiverud (plan-ID 3061), vedtatt 16.04.2004.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (plan-ID 2023 - 2035), vedtatt 03.03.2023. Arealbruken er i hovedsak avsatt til boligbebyggelse (nåværende), samt delarealer til blå/grønnstruktur, offentlig eller privat tjenesteyting og samferdselsanlegg (adkomstvei, gang-/sykkelvei og samlevei). Ved motstrid gjelder kommuneplanens plankart og bestemmelser foran eldre reguleringsplaner, men der eldre reguleringsplaner har samsvarende formål gjelder reguleringsplanens detaljer foran kommuneplanen.

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

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen berøres av hensynssone H310 (ras- og skredfare) i kommuneplanens arealdel. Innenfor hensynssonen H310, fareområde ras/skredfare og aktsomhetsområde marin avsetning/marin leire, skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet for ethvert tiltak dokumenteres av geoteknisk fagkyndig, jf. plan- og bygningslovens § 1-6. Dokumentasjonen skal følge retningslinjer og vurderingskriterier fra NVE eller tilsvarende myndighet.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner i kommuneplanens arealdel, og det er registrert automatisk fredede kulturminner (enkeltminner og sikringssone) på eiendommen. Det er forbudt å gjøre inngrep i et automatisk fredet kulturminne uten tillatelse fra fylkeskommunen. Dette gjelder også for midlertidige eller reversible tiltak, som for eksempel graving, planering, oppføring av byggverk, anlegg eller gjerder, fjerning av vegetasjon eller jordarbeid.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

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

Verneklasse/sefrak
Eiendommen er registrert i SEFRAK registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminne. Alle bygninger som er bygd før 1900 er registrert (gjelder ikke Finnmark) og bygningene er kartfesta, oppmålt og fotografert. Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

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

Det er interne felles adkomstveier på borettslagets tomt frem til boligen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 464 624 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 1 858 494 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 29 906 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

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

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Ansiennitetsrekkefølge er: 1) Andelseiere i borettslaget, 2) Medlemmer i tilknyttede boligbyggelag gjennom Storbysamarbeidet (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet), og 3) Medlemmer i Boligbyggelaget Usbl. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, og 5 hverdager dersom det er sendt skriftlig forhåndsvarsel.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden kom fram til borettslaget, ellers regnes godkjenning som gitt. Usbl sørger for melding til styret og styregodkjenning av ny eier.

Eier
Daniel Volenc
Alexander Volenc

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

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

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

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

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

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 2,35% (forutsatt salgssum kr 1 950 000,-), kr 45 825
Administrasjonshonorar, kr 1 500
Fotopakke leilighet m/fotograf Eivind Stensnes (inkl boligfoto, dronefoto og plantegning), kr 5 000
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360

Innhenting av kommunal informasjon, kr 4 000
Markedspakke, kr 18 300
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar (Kunderabatt kr 5000,-), kr 14 900
Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting USBL, kr 5 138
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545
Forretningsfører - Eierskiftegebyr USBL*, kr 6 725
Totalt, kr 112 738,-

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

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Pri Takst AS - Tommy Kongsten den 13.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

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

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

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

Ansvarlig megler
Kristine Rage
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 916 75 177
E-post: kristine.rage@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Vindfang med god plass til å henge fra seg yttertøy og med inngang til bod



Gang



Koselig stue med mulighet for å etablere ildsted.



Her er det gode møbleringsmuligheter.



Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet og direkte utgang til terrassen.



Romslig stue med plass til både sittegruppe og spisebord.



Fra spiseplassen er det direkte utgang til terrassen og hagen utenfor.



Terrasse på ca. 16 m² med nye terrassebord fra 2024 og god plass til utemøbler.



Spiseplassen er plassert ved vinduet i åpen forbindelse med kjøkkenet.



Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som medfølger salget. Det er for øvrig kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenet har en romslig innredning fra 2009 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er innredet i en praktisk U-form som gir rikelig med både benke- og skapplass.



Vinduet over kjøkkenbenken sørger for godt naturlig lysinnslipp og bidrar til en lys og trivelig atmosfære. Under benken er det montert en varmtvannstank på ca. 120 liter fra 2009.



Soverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord.



Eget garderoberom med praktisk oppbevaringsplass for klær og utstyr.



Flislagt bad overflateoppusset i 2015 med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvvarme under flisene.



Ved inngangspartiet disponerer leiligheten en praktisk utvendig bod. Det er også godt med biloppstillingsplasser rett utenfor.



Boligen har en usjenert hage på enden av bygget



Parkering i felles garasjeanlegg med mulighet for etablering av elbillader.



Rolige omgivelser i et etablert nabolag på Kleiverud.



Borettslaget består av 47 andeler fordelt på velholdte rekkehus med felles grøntarealer.



Det er kort kjøreavstand til Holmestrand sentrum med butikker, servicetilbud og togstasjon.

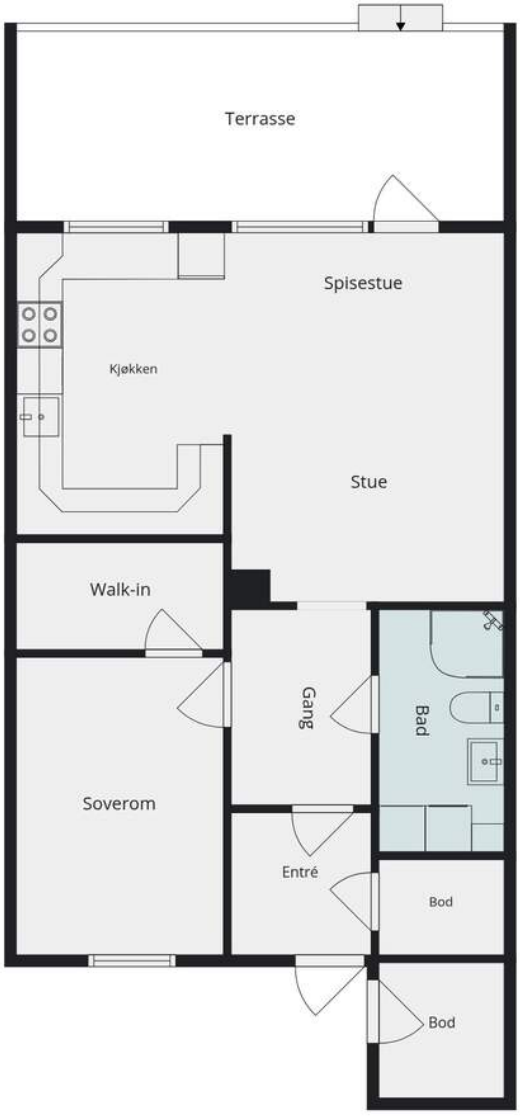


Flott beliggenhet med gode turmuligheter i skog og mark.



Kort vei til både Kleiverud barnehage og Kleiverud skole i nærområdet.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapport

Rekkehus

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND

HOLMESTRAND kommune

gnr. 70, bnr. 6

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20931-2385 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** NH4946

Autorisert foretak: Pri Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Kongsten

PRI TAKST
TAKSERING OG RÅDGIVNING

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

Pri Takst AS

Jeg er en takstingeniør med bakgrunn som murmester og har et tilleggsfagbrev i betong. Med over 30 års erfaring i det private boligmarkedet, har jeg vært teknisk ansvarlig for totalleveranse av næringsbygg og bistått kunder med oppføring av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Min omfattende erfaring strekker seg også til byggrådgivning, hvor jeg fokuserer på å tilby klare og forståelige råd for å sikre at kundene føler seg trygge og godt informerte gjennom hele byggeprosessen.



Rapportansvarlig



Tommy Kongsten

tommy@pritakst.no

481 33 333

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en rekkehusleilighet i borettslag, oppført i 1982. Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt innvendig, men det er registrert enkelte alders og vedlikeholdsrelaterte avvik. Utvendig er kledningen enkelte steder ført nær terreng, og det er registrert mindre sprekker i grunnmuren.

Badet er overflateoppusset i 2015, mens deler av de tekniske installasjonene er eldre. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet, og det er registrert avvik ved fallforhold, silikonfuger, membrantilslutning mot sluk og ventilasjon. Hulltaking ble utført uten å avdekke unormale forhold.

Vann og avløpsinstallasjonene har høy alder og usikker fremtidig funksjon. Det elektriske anlegget anbefales kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person. Det er også registrert et avvik ved brannskillet på loftet som bør følges opp.

Eiendommen ligger innenfor område med kartlagt mulighet for marin leire og NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kartgrunnlaget dokumenterer ikke i seg selv konkret skredfare på eiendommen.

Rekkehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metallplater. Besiktiget fra bakkenivå
Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål, eller aluminium.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel og spon. Det er kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.
Vinduer er fra 2004 og 2011.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Boligen har en terrasse ut fra stue på ca. 16 m².
Terrassebordene ble byttet i 2024.

INNVENDIG Gå til side

Det er benyttet ulike materialer på overflater i boligen. Gulv, vegger og himlinger har varierende materialvalg, utførelse og alder.
Overflatene fremstår samlet sett med normal slitasje og bruksprege ut fra alder og bruk.
Boligen har støpt gulv på grunn.
Konstruksjonene er for øvrig ikke nærmere vurdert.
Boligen har elementpipe og mulighet for montering av ildsted. Dersom ildsted skal etableres, må pipe og pipeløp undersøkes nærmere. Installasjon av ildsted skal meldes til feiervesenet.
Innvendige dører er finerdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er overflateoppusset i 2015. Den opprinnelige varmekabelen og røropplegget er fra byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Badet er fra 2015.
Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold.
Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer.
Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank under kjøkkenbenken.
Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og anlegget er installert i 1982.
Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Ringmuren er av betong.
Tomten er forholdsvis flat.
Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra 1983 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1983 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

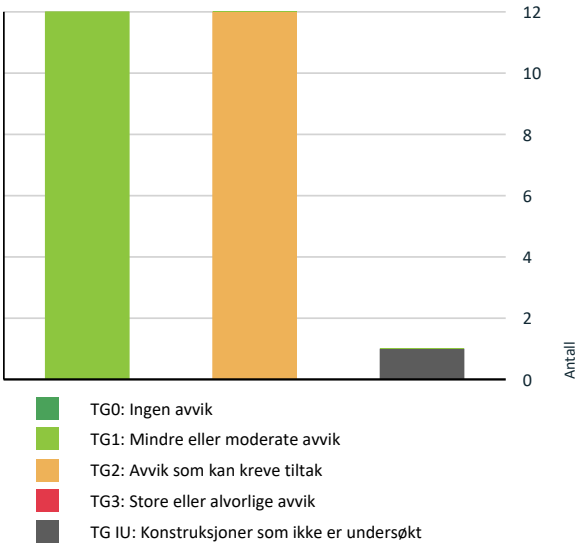
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Registreringene i rapporten bygger på en visuell befaring på nivå 1, uten destruktive inngrep, med unntak av undersøkelser som følger av gjeldende standard. Skjulte feil, skader eller utilgjengelige forhold kan derfor ikke utelukkes.

Bildene viser representative observasjoner fra befaringen, men ikke nødvendigvis hele omfanget av et avvik eller alle berørte bygningsdeler.

Kostnadsestimatene er veiledende faglige anslag basert på registrerte avvik og tilgjengelig informasjon. Estimatene gjelder det beskrevne omfanget, med mindre annet er opplyst, og bygger ikke på prosjektering, detaljundersøkelser eller innhentede tilbud. Faktiske kostnader kan variere ut fra valg av løsning, materialer, utførende og forhold som avdekkes under arbeidet.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderate til lave verdier av radon, noe som er NGUs laveste aktsomhetsgrad. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1982

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet, bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt innvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater. Besiktiget fra bakkenivå

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål, eller aluminium.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel og spon. Det er kaldtloft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Kledning som ikke har tilstrekkelig avstand til terreng kan potensielt føre til fukt- og råteskader i kledningen.

Konsekvens/tiltak

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

• Kledningens lave avstand til terreng bør utbedres for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i kledningen og underliggende konstruksjon.
Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av området for å forhindre skader.



Kledning som ikke har tilstrekkelig avstand til terreng kan potensielt føre til fukt- og råteskader i kledningen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.
Vinduer er fra 2004 og 2011.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en terrasse ut fra stue på ca. 16 m².
Terrassebordene ble byttet i 2024.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er benyttet ulike materialer på overflater i boligen. Gulv, vegger og himlinger har varierende materialvalg, utførelse og alder. Overflatene fremstår samlet sett med normal slitasje og bruksprege ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Enkelte skjøter på laminatgulvet har svulmet opp pga. fuktighet.

Konsekvens/tiltak

• Skjøtene bør utbedres eller gulvet skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.
Det anbefales å bruke mindre vann ved rengjøring for å unngå ytterligere oppsvelling og skade på laminatgulvet.

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport



Enkelte skjøter på laminatgulvet har svulmet opp pga. fuktighet.



Enkelte skjøter på laminatgulvet har svulmet opp pga. fuktighet.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt gulv på grunn.
Konstruksjonene er for øvrig ikke nærmere vurdert.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område med moderate til lave verdier av radon, noe som er NGUs laveste aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
Sporfilm for måling av radonverdier kan bestilles her: https://radongruppen.no/produkter/radonmaling/sporfilmer
Måling av radon gjøres i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april (bør helst være frost i bakken).



Boligen ligger i et område med moderate til lave verdier av radon, noe som er NGUs laveste aktsomhetsgrad.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og mulighet for montering av ildsted. Dersom ildsted skal etableres, må pipe og pipeløp undersøkes nærmere. Installasjon av ildsted skal meldes til feiervesenet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører.

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er overflateoppusset i 2015. Den opprinnelige varmekabelen og røropplegget er fra byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Badet er fra 2015.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

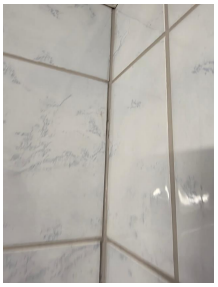
Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis store og ujevne silikonfuger i overganger mellom flislagte flater. Utførelsen fremstår lite fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull utførelse av silikonfuger kan gi redusert levetid og dårligere funksjon i overgangene. Fugene bør fjernes og utføres på nytt med jevn bredde og fagmessig avslutning.



Det er registrert stedvis store og ujevne silikonfuger i overganger mellom flislagte flater. Utførelsen fremstår lite fagmessig.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er registrert stedvis store og ujevne silikonfuger i overganger mellom flislagte flater. Utførelsen fremstår lite fagmessig.

• Varmekablene er fra byggeåret og har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon og restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Badet fungerer i dag da det brukes dusjkabinett som fører bruksvann til sluk.
Dersom dusjkabinett fjernes eller det dusjes direkte på gulvet, vil manglende fall kunne medføre risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Tiltak bør vurderes ved eventuell ombygging eller endret bruk av våtrommet.

• Mangelfull utførelse av silikonfuger kan gi redusert levetid og dårligere funksjon i overgangene. Fugene bør fjernes og utføres på nytt med jevn bredde og fagmessig avslutning.

• På grunn av alder har varmekablene usikker fremtidig funksjon og restlevetid. Ved funksjonssvikt må det påregnes inngrep i gulvkonstruksjonen og utskifting av varmekablene.



Det er registrert stedvis store og ujevne silikonfuger i overganger mellom flislagte flater. Utførelsen fremstår lite fagmessig.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Membranens tilslutning til sluket er ikke mulig å kontrollere visuelt. Det kan se ut som at slukmansjetten ikke er mekanisk klemt eller festet til sluket, men dette kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Vannrør til dusjkabinett er ført ut gjennom vegg. Tilslutningen og eventuell tetting rundt rørgjennomføringen er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det kan derfor ikke bekreftes om utførelsen er tilfredsstillende, samtidig som det heller ikke er registrert synlige forhold som dokumenterer at utførelsen er mangelfull.

Konsekvens/tiltak

• Det foreligger usikkerhet knyttet til tettheten ved sluk og rørgjennomføring, da utførelsen ikke kan kontrolleres visuelt. Ved eventuell svikt kan fukt trenge inn i tilstøtende konstruksjoner, men konsekvensen vurderes som begrenset fordi gulvet er utført som gulv på grunn. Dokumentasjon bør innhentes dersom dette finnes. Ved manglende dokumentasjon bør forholdene følges opp og vurderes nærmere ved fremtidig rehabilitering eller dersom det oppstår tegn til fuktpåvirkning.

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport



Vannrør til dusjkabinett er ført ut gjennom vegg. Tilslutningen og eventuell tetting rundt rørgjennomføringen er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.



Membranens tilslutning til sluket er ikke mulig å kontrollere visuelt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

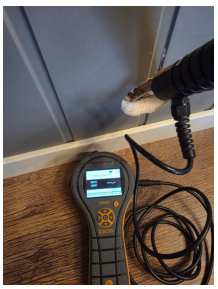
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2009 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009 **Kilde:** Kontaktperson

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank under kjøkkenbenken.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og anlegget er installert i 1982.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Eiendommen ligger i et område med kartlagt mulighet for marin leire og innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kartgrunnlaget dokumenterer ikke forekomst av kvikkleire eller konkret skredfare på eiendommen. Ved større byggearbeider eller terrenginngrep bør grunnforholdene vurderes nærmere, og behovet for geoteknisk vurdering avklares.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og pulverapparat.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik ved byggets branntekniske oppdeling sett opp mot dagens standard. Brannskillet mellom leilighetene på loftet er ikke ført med tilstrekkelig utstrekning, da et brannskille normalt skal føres minst 1 meter til hver side. Det er ikke kjent at forholdet er påpekt av brannvesenet, og det er heller ikke kjent at det foreligger pålegg om utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Brannskillet mellom leilighetene på loftet bør utbedres slik at det tilfredsstiller dagens krav til branntekniske oppdeling, for å redusere risikoen for spredning av brann mellom boenhetene. Manglende eller utilstrekkelig brannskille kan medføre økt fare for personskade og større materielle skader ved en eventuell brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmuren er av betong.

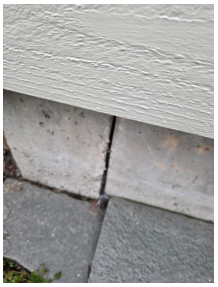
Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker mellom betongelementene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fuge sprekkene mellom betongelementene for å hindre unødig kaldluftinntrengning i konstruksjonen, samt redusere risikoen for fuktinntrengning og eventuelle følgeskader.

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport



Det er registrert sprekker mellom betongelementene.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er forholdsvis flat.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger under marin grense og innenfor et område hvor NGUs kartgrunnlag viser mulighet for marin leire. Eiendommen ligger samtidig innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kartregistreringene dokumenterer ikke i seg selv at det finnes kvikkleire på eiendommen eller at det foreligger konkret skredfare.

Konsekvens/tiltak

• Eiendommen ligger i et område med kartlagt mulighet for marin leire og innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kartgrunnlaget dokumenterer ikke forekomst av kvikkleire eller konkret skredfare på eiendommen. Ved større byggearbeider eller terrenginngrep bør grunnforholdene vurderes nærmere, og behovet for geoteknisk vurdering avklares.



Eiendommen ligger innenfor marin grense.



Eiendommen ligger i et området der det er mulighet for marin leire.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra 1983 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1983 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område med moderate til lave verdier av radon, noe som er NGUs laveste aktsomhetsgrad.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
Sporfilm for måling av radonverdier kan bestilles her: https://radongruppen.no/produkter/radonmaling/sporfilmer
Måling av radon gjøres i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april (bør helst være frost i bakken).

• Eiendommen ligger i et område med kartlagt mulighet for marin leire og innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kartgrunnlaget dokumenterer ikke forekomst av kvikkleire eller konkret skredfare på eiendommen. Ved større byggearbeider eller terrenginngrep bør grunnforholdene vurderes nærmere, og behovet for geoteknisk vurdering avklares.

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

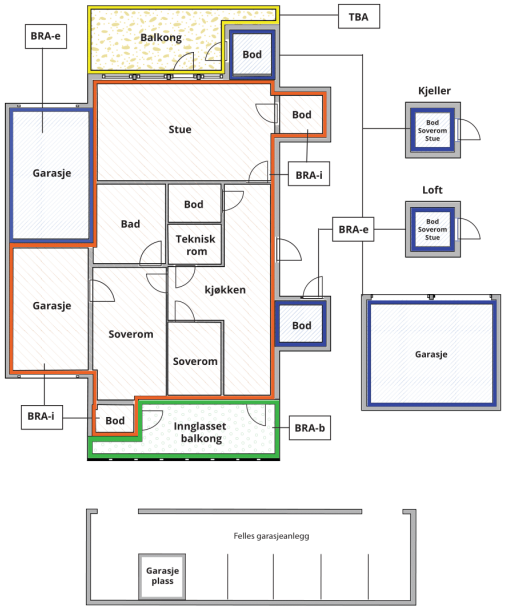
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	60	3		63	16
SUM	**60**	**3**			**16**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, entré, gang, bod, garderobe	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Tommy Kongsten	Takstingeniør
	Daniel Volenc	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	70	6		0	26873 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kleiverudveien 96

Hjemmelshaver
Kleiverud Iii Borettslag

Vedlegg: Takstrapport

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948042355			Volenc Aud Elisabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv intern beliggenhet på Kleiverud, med enkel adkomst fra Kleiverudveien. Området er barnevennlig, med kort vei til barnehage og ca. 350 meter til Kleiverud barneskole. Det er også nærhet til Botnemarka, som byr på gode tur og friluftsmuligheter året rundt, med blant annet sti og løypenett, preparerte skiløyper og aktivitetstilbud for barn.

Holmestrand sentrum ligger en kort kjøretur unna og har et godt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Byen byr også på fine bade og fritidsmuligheter. For pendlere er beliggenheten gunstig, med ca. 10 minutters kjøring til jernbanestasjonen og gode togforbindelser mot Oslo, Drammen og Tønsberg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Andel av felles pent opparbeidet hagetomt.
Sameiet har ansvaret for vedlikehold av fellesområdene, mens hver enkelt seksjon er ansvarlig for hagen som naturlig tilligger og disponeres av hver leilighet.

Garasje

Leiligheten har en parkeringsplass i det felles garasjeanlegget, og det er mulighet for å installere elbillader.

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	13.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.04.1981		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.10.1983		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kleiverudveien 96 , 3086 HOLMESTRAND
Gnr 70 - Bnr 6
3903 HOLMESTRAND

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Volenc, Daniel
13.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Daniel Volenc
Boligen	• Boligen selges som et dødsbo • Selger har kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kleiverudveien 96
3086 HOLMESTRAND

3903-70/6/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet linolium og rettet gulv, smurt membran og slukmansjett på gulv, membranplater og mansjettgjennomføring på vegg. Deretter lagt fliser, vegg og gulv. Jobben er gjort av tidligere murer og nåværende rørlegger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Slukmansjett ble montert i sluket, smøremembran med fiberduk på gulv. Rørmansjetter er fetstet ifbm gjennomføringer til rør i vegg, membranplater skrudd opp på vegg og overganger smurt med membran og fiberduk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilstandsrapport fra 2009. Denne kan følge med om det er ønskelig

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av terasse, lagt nye bord og montert levegg mot øst. Gjort på dugnad av faglært håndverker.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• Nei, ikke som jeg kjenner til

5



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

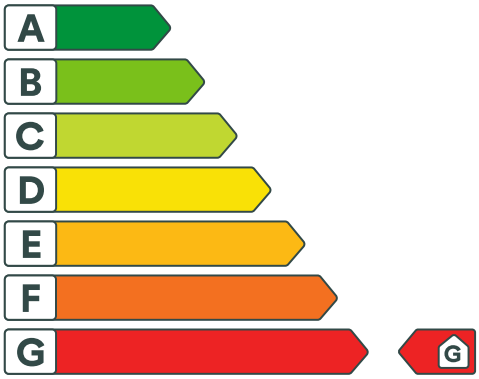
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Kleiverudveien 96, 3086 HOLMESTRAND	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368140**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193746136**
Gårdsnummer **70**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
373,34

Vedlegg: Energiattest

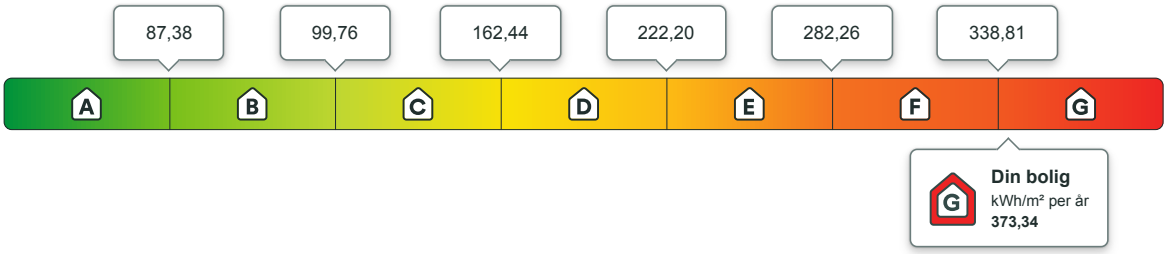
Kleiverudveien 96, 3086 HOLMESTRAND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
21 177,48	**392,18**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Kleiverudveien 96, 3086 HOLMESTRAND

Detaljering

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

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

Kleiverudveien 96, 3086 HOLMESTRAND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 9: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vedlegg: Boligoplysninger

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 13.10.26 Side 1 av 2

Kleiverud III Borettslag		**Vår ref.:**	114/14	**Fødselsdato eier:**	06.12.1960
Kleiverudveien 96		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3086 HOLMESTRAND		**Eiere:**	Aud Elisabeth Volenc		
Organisasjonsnr:	948 042 355	**Andelsnr:**	14		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 574**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 055
	Renter felleslån	1 342
	Bredbånd	177

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	301 721	Gjeld siste årsoppg.:	312 866
Klient ajourf. lån:	17 596 828	Klient gj. s. årsoppg.:	18 246 827

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94817230061, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.10.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 13.10.2026: 17 596 828

Andel av saldo: 301 721

Første termin: 30.09.2023Neste avdrag: 30.09.2028 (siste termin 30.06.2042)

Flytende rente, kvartalsvise terminer | Avdragsfritt til 30.09.2028. Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra 01.07.2028.

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2028 utgjøre ca kr 1 195,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Christopher Dymek

[redacted]

E-post: dymekch@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 13.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	312 866	Andre inntekter:	816
Annen formue:	29 906	Utgifter:	17 604		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	85 000
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	14

Vedlegg: Boligoplysninger

Boligopplysninger:

Kleiverud III Borettslag	**Vår ref.:**	114/14	**Fødselsdato eier:** 06.12.1960
Kleiverudveien 96	**Type:**	Borettslag tilknyttet	
3086 HOLMESTRAND	**Eiere:**	Aud Elisabeth Volenc	

Organisasjonsnr: 948 042 355

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1982		
Gårds/bruksnr:	70/6		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	27481

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP563584

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.09.1982	SSBnr:	H0101
Etasje:	00	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Dyrehold: se husordensregler.

Det er forventet en økning felleskostnader ved neste delutbetaling av lån på kr 8 000 000,-, forventet utbetalt i desember 2022 med økning fra 01.01.2023.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedlegg: Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR KLEIVERUD III BORETTSLAG

Siste revisjon vedtatt i styremøte den 21.05.2026; sak nr. 04/026

1. Formål og omfang

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

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

2. Alminnelige bestemmelser

Det skal alltid være ryddig i fellesområdene og rundt husene.

Det er ikke tillatt å kaste løs mat direkte på bakken, balkonggulv eller fellesområder (pga. skadedyr som mus og rotter).

3. Bruk av garasjene og parkeringsplasser

Av hensyn til behov for kontroll og vedlikehold av elektriske ledninger/kontakter skal det alltid være mulig å komme lett til garasjenes bakvegger. Garasjene kan benyttes til oppbevaring/lagring av et begrenset volum av div. gjenstander, men slik at dette ikke reduserer ovennevnt tilgang til bakvegger.

Beboere som har bil bør parkere i garasjen og ikke på gjesteparkeringen som er forbeholdt besøkende. Likeledes er det ikke lov å parkere biler, tilhengere og annet utstyr på fellesarealene. Disse forbud gjelder ikke når styret har gitt en spesiell tillatelse til det.

4. Utvendige endringer

Flaggstenger, markiser, skilter, antenner osv. kan ikke settes opp uten tillatelse. Samme gjelder oppsetting av gjerder (maks. høyde: 90 cm), boder, plattinger/terrasser og andre hagearrangementer. Alle nevnte tiltak samt alle ønskede fasadeendringer er søknadspliktig og må gis tillatelse til/godkjennes av styret.

5. Innvendige endringer

Montering av vedovn og liknende meldes styret og brannvesenet. Montering av varmepumpe er tillatt der hvor støy fra denne ikke kan forstyrre naboene, men skal allikevel godkjennes av styret i forkant.

6. Dyrehold

Dyrehold er kun tillatt etter skriftlig søknad til styret for godkjenning. En finner det rimelig at nyinnflyttede beboere får beholde de dyrene de allerede har. Fra nye beboere kreves det allikevel en melding om dyr/dyrehold og at formell godkjenning er gitt.

Dyrehold skal ikke være til vesentlig sjenanse/ulempe for øvrige beboere forårsaket f. eks. av irriterende støy (utidig bjeffing/uling) eller aggressiv opptreden/atferd.

På borettslagets fellesområder skal hunder holdes i bånd.

Det samme gjelder hunder som ønskes å ta i pensjon for kortere eller lengre tid.

7. Mating av dyr

Mating av dyr er ikke tillatt.

Mating av fugler kan være tillatt under følgende forutsetninger:
Det skal benyttes egnet fuglemater eller mat i nett (eks. meiseboller) så søl begrenses. Fuglemater og/eller mat i nett henges opp i god avstand fra vegg eller balkong for å unngå skadedyr som rotter og mus.

Den som mater plikter å holde fôringsplassen ren og ryddig for matrester og avføring.

Åpent fuglebrett er ikke tillatt ! (da det medfører mye søl og matrester på bakken).

8. Grilling

Ved utegrilling må det tas hensyn til at naboene ikke sjeneres. Grilling med kull på balkonger og/eller terrasser av trematerialer er forbudt.

9. Dugnad

For å holde det rent, ryddig og trivelig rundt oss vil det være 1-2 dugnader pr. år. Innkallelse blir sendt ut til alle beboere i god tid i forveien.

10. Avfallssortering og renhold av avfallsbeholdere og avfallsboder/-hus

Matavfall, plastavfall, papp-/papiravfall samt glass- og metallemballasje behandles etter instruks fra renholdsverket og samles separat i tillegg til restavfall. Større mengde av avfall, spesielt restavfall, plastavfall og papir samt spesialavfall leveres av beboere selv på avfallsdeponi.

Beboerne ordner selv med at renhold av avfallsbeholdere og orden i avfallsboder/-hus går på omgang. Ansvar for for disse oppgaver i periode april-november følger rundskriv. Om vinteren byttes rengjøring ut med snømåking/sandstrøing foran avfallsboder/-hus.

11. Regler om ro i boligene og i området

Det skal være ro både i leiligheter og på fellesarealer mellom kl. 23:00 og 8:00. Utenfor nattero må det allikevel vises hensyn til andre og lydstyrken fra radio/TV, musikkanlegg, musikkinstrumenter samt hundebjeffing o.l. må på ingen tidspunkt være så kraftig at det sjenerer andre beboere. Utvendige arbeider som medfører støy (fra f.eks. gressklippere, hekktrimmere, motorsag etc.) må ikke forekomme på søndager og helligdager. Denne type støyende arbeid utføres mellom kl. 8:00 og 20:00 på hverdager fra mandag til fredag og mellom kl. 10:00 og 17:00 på lørdager og før helligdager.
Alt planlagt større vedlikeholdsarbeid i leiligheten på dag- eller kveldstid bør informeres nærmeste naboer og styreledelsen om ved et skriftlig varsel eller ved direkte henvendelse.

12. Vask og tørking av tøy

Tøy skal ikke henge ute på søndager og helligdager.

13. Bad, wc, kraner og ledninger

Det må ikke brukes annet papir enn klosettpapir i klosettet.

NB ! STENG UTEKRANEN FOR VINTEREN OG FJERN ALT TILKOBLET UTSTYR.
Alt skal være skrudd av kranen før frosten setter inn.

14. Beplantning

Hekker skal holdes nede. De må ikke være høyere enn 170 cm og bredere enn 100 cm. Det er forbudt å la plantene vokse helt inntil veggene (ytterveggene).

Vedlegg: Husordensregler

15. <u>Utleie</u>

Utleie av borettslagsleilighet krever samtykke fra styret, jf. borettslagslovens § 5-3 (se «Lov om burettslag» av 6. juni 2006)

Husordensreglene er basert på vedtektene for borettslag og er ment å være spilleregler for samvær og trivsel i borettslaget.

Brudd på husordenen kan imidlertid medføre erstatningskrav og/eller oppsigelse av leieforholdet (krav om fravikelse eller tvangssalg.)

Meldinger fra borettslagets styre eller forretningsfører, ved rundskriv eller oppslag, gjelder i samme grad som ordensregler. Borettslaget organiseres og drives etter «Lov om burettslag» av 6. juni 2006.

Vedtekter

for Kleiverud III borettslag org.nr. 948 042 355.

tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl, avd. Holmestrand

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.03.81, sist endret den 3. april 2019.
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kleiverud III borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedlegg: Info fra forretningsfører

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kleiverud III Borettslag torsdag 16.04.2026 kl. 18:00 - Potethuset .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt:Boligbyggelaget Usblv/Harald Røed

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usb v/Harald Røed

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: TORILL NORHEIM.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt:

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 8 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 "Potethuset". Tilknytting til kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Flere ganger har det samlet seg vann i kjelleren til Potethuset i de siste 2 år. Det ble gjort alt på stedet for å unngå oversvømmelse, men kraftig nedbør gjør at kjelleren fylles med vann som skaper ekstra arbeid og kostnader. Potethuset og spesielt døren til kjelleren ligger lavt i forhold til forbigående vei og hele veikrysset/veiareal på oppsiden av bygningen. Alt vann fra store deler av skole-/barnehageområde samler seg på veiarealet nord for Potethuset og derfra renner det mot døren til kjelleren. For å løse problemene med overvann må vi forbedre drenering rundt Potethuset og lede vann bort fra bygningen. Vi har tenkt at denne jobben bør knyttes til planlagt fortau som kommune er villig å bygge på strekningen fra det eksisterende fortauet ved barnehagen og fram til vår parkeringsplass på oppsiden av øvre garasjeanlegg i vårt borettslag. Holmestrand kommune gav beskjed allerede i 2024 om at dette fortauet kan bygges i 2026.

På generalforsamlingen i 2020 signaliserte vi et behov for kjøkkenkrok og toalett i Potethuset. På dette tidspunktet var vi midt i en krisesituasjon i forbindelse med coronavirus og behov for helt andre prioriteringer. Kraftig reduksjon av møtevirksomhet grunnen pandemi har gjort det klart at vi muligens må stenge Potethuset på ubestemt tid og i denne situasjon var det naturlig å utsette saken inntil forhold normaliserer seg.

Nå er det 3.-4. året etter pandemi at vi bruker lokalet selv til møter. I denne perioden leies dette til samme formål også av andre.

Tilkobling av VA (med rør fram til kjelleren) vurderes som et tiltak som bør utføres før kommunen skal anlegge fortau og senest i tilknytting til dreneringsarbeid rundt Potethuset vi har behov for.

Kostnader:

Gravearbeid (anslått merarbeid utover graving i forbindelse med drenering) 10 000.-
Rørleggerarbeid, materiell 20 000.-
Tilknyttingsgebyr 23 000.-

Sum 53 000.-

Tiltaket bidrar til heving av lokalets kvalitet/verdig. Vann/avløp på en kjøkkenkrok og toalett kan medføre ekstra inntekter av utleie.

Styrets forslag til vedtak: "Potethuset" tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Vedtak: FALT MED 10 MOT - 4 STEMMER FOR.

5.2 Tilbakeføring av beslutningsmyndighet over husordensregler i borettslaget til styret

Et borettslag reguleres av vedtekter og ordensregler (husordensregler). Vedtektene er borettslagets øverste regler og må være utformet etter rammene i borettslagsloven, mens ordensreglene er de mer praktiske "kjøreregleneⁿ for borettslaget.

Husordensregler er mer detaljerte enn vedtekter og har regler for den daglige driften i borettslaget, slik som: parkering, dyrehold, bruk av fellesarealer, avfallshåndtering osv.

Vedtekter i borettslag endres med to 2/3 flertall på generalforsamling. Ordensreglene i borettslag er enklere å endre enn vedtekter og kan fastsettes og endres av styret selv, men dette er i vårt tilfelle ikke gjennomførbar av den grunn at den siste endring av våre husordensregler ble vedtatt i generalforsamlingen i 2016. Styret kan ikke overprøve det som ble vedtatt tidligere i øverste instans i borettslaget selv om dette vedtaket ble fattet for 10 år siden.

Derfor foreslår vi at generalforsamlingen tilbakefører denne beslutningsmyndighet til styret.

I forbindelse med noen konkrete saker som måtte håndteres i det siste driftsperiode har styret oppdaget at en god del formuleringer i gjeldende husordensregler bør suppleres med praktiske utdypinger/detaljene spesifiseres mer utfyllende mens andre kan forenkles.

Styret har jobbet med dette siden sommeren. Vi har vurdert at av 13 avsnitt bør 11 endres og det bør tillegges 2 nye avsnitt. Av hensyn til begrenset tid på generalforsamlingen kan dette bli en tung oppgave å få dette behandlet. Vi foreslår at endret regler diskuteres i beboermøte, slik at de blir forankret og gjennomgått i felleskap. Vi kan benytte den tiden vi trenger, kanskje det bli nødvendig med en ny høring om vi føler at det er behov for det.

Styrets forslag til vedtak:Beslutningsmyndighet over fastsetting/endring av husordensregler tilbakeføres styret i borettslag

Vedtak: ENSTEMMIG VEDTATT

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: TONE M. RØLD for 2 år.
Valgt ble: BJØRN HANSEN for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: HEVULF HANS Andreassen for 1 år.
Valgt ble: SIGRID HOLM UHRE for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Styret utpeker delegat.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble:
AUD VOLLAN
FRANK R. JOHNSEN.

Møteleder

Protokollvitne



INNKALLING 2026

Kleiverud III Borettslag

Torsdag 16.04.2026 kl. 18:00
Potethuset

usbl

Vedlegg: Info fra forretningsfører

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Kleiverud III Borettslag

Møtet finner sted torsdag 16.04.2026 kl. 18:00 - Potethuset

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Kleiverud III Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

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

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 "Potethuset". Tilknytting til kommunalt vann- og avløpsanlegg.

5.2 Tilbakeføring av beslutningsmyndighet over husordensregler i borettslaget til styret

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____ ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 "Potethuset". Tilknytting til kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Flere ganger har det samlet seg vann i kjelleren til Potethuset i de siste 2 år. Det ble gjort alt på stedet for å unngå oversvømmelse, men kraftig nedbør gjør at kjelleren fylles med vann som skaper ekstra arbeid og kostnader. Potethuset og spesielt døren til kjelleren ligger lavt i forhold til forbigående vei og hele veikrysset/veiareal på oppsiden av bygningen. Alt vann fra store deler av skole-/barnehageområde samler seg på veiarealet nord for Potethuset og derfra renner det mot døren til kjelleren. For å løse problemene med overvann må vi forbedre drenering rundt Potethuset og lede vann bort fra bygningen. Vi har tenkt at denne jobben bør knyttes til planlagt fortau som kommune er villig å bygge på strekningen fra det eksisterende fortauet ved barnehagen og fram til vår parkeringsplass på oppsiden av øvre garasjeanlegg i vårt borettslag. Holmestrand kommune gav beskjed allerede i 2024 om at dette fortauet kan bygges i 2026.

På generalforsamlingen i 2020 signaliserte vi et behov for kjøkkenkrok og toalett i Potethuset. På dette tidspunktet var vi midt i en krisesituasjon i forbindelse med coronavirus og behov for helt andre prioriteringer. Kraftig reduksjon av møtevirksomhet grunnen pandemi har gjort det klart at vi muligens må stenge Potethuset på ubestemt tid og i denne situasjon var det naturlig å utsette saken inntil forhold normaliserer seg.

Nå er det 3.-4. året etter pandemi at vi bruker lokalet selv til møter. I denne perioden leies dette til samme formål også av andre.

Tilkobling av VA (med rør fram til kjelleren) vurderes som et tiltak som bør utføres før

kommunen skal anlegge fortau og senest i tilknytting til dreneringsarbeid rundt Potethuset vi har behov for.

Kostnader:

Gravearbeid (anslått merarbeid utover graving i forbindelse med drenering) 10 000.-

Rørleggerarbeid, materiell 20 000.-

Tilknyttingsgebyr 23 000.-

Sum 53 000.-

Tiltaket bidrar til heving av lokalets kvalitet/verdig. Vann/avløp på en kjøkkenkrok og toalett kan medføre ekstra inntekter av utleie.

Forslag til vedtak: "Potethuset" tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Styrets innstilling: Det er styret i Kleiverud III brl som har kommet med innspill og står bak forslag til vedtak

5.2 Tilbakeføring av beslutningsmyndighet over husordensregler i borettslaget til styret

Et borettslag reguleres av vedtekter og ordensregler (husordensregler). Vedtektene er borettslagets øverste regler og må være utformet etter rammene i borettslagsloven, mens ordensreglene er de mer praktiske "kjøreregleне" for borettslaget.

Husordensregler er mer detaljerte enn vedtekter og har regler for den daglige driften i borettslaget, slik som: parkering, dyrehold, bruk av fellesarealer, avfallshåndtering osv.

Vedtekter i borettslag endres med to 2/3 flertall på generalforsamling. Ordensreglene i borettslag er enklere å endre enn vedtekter og kan fastsettes og endres av styret selv, men dette er i vårt tilfelle ikke gjennomførbar av den grunn at den siste endring av våre husordensregler ble vedtatt i generalforsamlingen i 2016. Styret kan ikke overprøve det som ble vedtatt tidligere i øverste instans i borettslaget selv om dette vedtaket ble fattet for 10 år siden.

Derfor foreslår vi at generalforsamlingen tilbakefører denne beslutningsmyndighet til styret.

I forbindelse med noen konkrete saker som måtte håndteres i det siste driftsperiode har styret oppdaget at en god del formuleringer i gjeldende husordensregler bør suppleres med praktiske utdypinger/detaljene spesifiseres mer utfyllende mens andre kan forenkles.

Styret har jobbet med dette siden sommeren. Vi har vurdert at av 13 avsnitt bør 11 endres og det bør tillegges 2 nye avsnitt. Av hensyn til begrenset tid på generalforsamlingen kan dette bli en tung oppgave å få dette behandlet. Vi foreslår at endret regler diskuteres i beboermøte, slik at de blir forankret og gjennomgått i felleskap. Vi kan benytte den tiden vi trenger, kanskje det bli nødvendig med en ny høring om vi føler at det er behov for det.

Forslag til vedtak: Beslutningsmyndighet over fastsetting/endring av husordensregler tilbakeføres styret i borettslag

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christopher Dymek, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tone Merethe Røed, Valgt fra 11.04.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Thor Gunnar Mathisen, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bjørn Hansen, Valgt fra 11.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kristin Tjessem Dahl, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Herulf Hans Andreassen, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Sigri Holm Uhre, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.4 Valg av valgkomite

Vedlegg: Info fra forretningsfører

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 511 480**	**1 084 748**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	827 481	426 733
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-599 910	0
B. Årets endring disponible midler	**227 571**	**426 733**
C. Disponible midler	**1 739 051**	**1 511 480**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 933 329	1 648 990
Kortsiktig gjeld	-194 278	-137 510
C. Disponible midler	**1 739 051**	**1 511 480**

Inkludert i de disponible midlene er det en egen bankkonto for avsetning, med en saldo pr 31.12.2025 på kr 1 010 022,-.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Vedlegg: Info fra forretningsfører

Resultatregnskap 2025 Kleiverud III Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 502 392	4 057 056	4 497 018	4 573 000
Sum leieinntekt		**4 502 392**	**4 057 056**	**4 497 018**	**4 573 000**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	5 850	6 100	0	0
Sum annen inntekt		**5 850**	**6 100**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 508 242**	**4 063 156**	**4 497 018**	**4 573 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	99 709	140 858	82 969	139 518
Styrehonorar	3	78 200	74 520	75 000	80 982
Driftskostnad					
Energikostnad		33 641	35 289	35 000	45 000
Kostnad eiendom/lokale	5	182 227	219 372	158 840	172 000
Kommunale avgifter/renovasjon		991 403	984 550	1 200 000	1 053 200
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	999	1 949	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	12 646	31 033	20 000	24 500
Reparasjon og vedlikehold	8	206 548	102 104	760 000	958 000
Revisjonshonorar		7 105	6 435	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar		160 588	154 560	161 000	168 000
Andre honorar	9	9 025	13 711	25 000	10 000
Kontorkostnad		10 338	8 761	2 000	10 400
TV/bredbånd		385 703	345 847	363 000	399 200
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 194	0	0	0
Kontingent og gaver		14 794	14 100	15 151	17 450
Forsikring		386 039	330 146	386 555	413 100
Eiendomsskatt		115 326	121 306	122 000	116 000
Andre kostnader	10	5 165	4 581	9 003	8 650
Sum kostnad		**2 701 649**	**2 589 122**	**3 423 018**	**3 624 000**
Driftsresultat		**1 806 593**	**1 474 034**	**1 074 000**	**949 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		47 614	37 532	0	0
Rentekostnad		1 026 726	1 084 833	1 074 000	949 000
Netto finansposter		**979 112**	**1 047 301**	**1 074 000**	**949 000**
Årsresultat		**827 481**	**426 733**	**0**	**0**
Overført til/fra annen egenkapital		827 481	426 733	0	0
SUM OVERFØRINGER		**827 481**	**426 733**	**0**	**0**

Vedlegg: Info fra forretningsfører

Balanse 2025 Kleiverud III Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	192 368	192 368
Bygninger	4	16 945 909	16 945 909
Påkostninger	4	235 240	235 240
Sum anleggsmidler		**17 373 518**	**17 373 518**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		14 890	6 762
Kundefordringer		589	0
Andre kortsiktige fordringer		3 506	0
Forskuddsbetalte kostnader		494 535	445 840
Innestående konsernkonto og bank		1 419 809	1 196 389
Sum omløpsmidler		**1 933 329**	**1 648 990**
SUM EIENDELER		**19 306 847**	**19 022 508**

Vedlegg: Info fra forretningsfører

Balanse 2025 Kleiverud III Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 700	4 700
Sum innskutt egenkapital		**4 700**	**4 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 581 959	-6 409 440
Sum opptjent egenkapital		**-5 581 959**	**-6 409 440**
Sum egenkapital	11	**-5 577 259**	**-6 404 740**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	18 246 828	18 846 738
Borettsinnskudd		6 443 000	6 443 000
Sum langsiktig gjeld		**24 689 828**	**25 289 738**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		173 810	103 991
Skyldig off. myndigheter		1 372	2 009
Påløpne renter		5 099	5 871
Annen kortsiktig gjeld		13 997	25 639
Sum kortsiktig gjeld		**194 278**	**137 510**
Sum gjeld		**24 884 106**	**25 427 248**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 306 847**	**19 022 508**
Pantstillelser	13	24 689 828	25 289 738

Sted: Aalvestrad Dato: 25.03.2026

Christopher Dymek
Styreleder

Thor Gunnar Mathisen
Styremedlem

Kristin Tjessem Dahl
Styremedlem

Bjørn Hansen
Styremedlem

Tone Merethe Røed
Styremedlem

114 Kleiverud III Borettslag Org. nr 948042355

Noter årsregnskap 2025 Kleiverud III Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2025 Kleiverud III Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 353 234	2 867 124
3609 Leie parkering	2 800	0
3618 El-bil strøm	17 494	9 113
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	99 828	99 828
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 029 036	1 080 991
Sum	**4 502 392**	**4 057 056**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Utleie Potethuset	5 850	6 100
Sum	**5 850**	**6 100**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn	68 000	100 000
5150 Påløpne feriepenger	9 724	14 243
5400 Arbeidsgiveravgift	20 614	24 607
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 371	2 008
5330 Styrehonorar	78 200	74 520
Sum	**177 909**	**215 378**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,14.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Parkeringsplass	Gnagersikring	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	90 000	145 240	192 368	16 945 909
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	90 000	145 240	192 368	16 945 909
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	90 000	145 240	192 368	16 945 909
Anskaffelsesår :	2015	2020	1982	1982
Antatt levetid i år :				

Borettslaget består av 47 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 70, b.nr 6 i Holmestrand Kommune. Eiertomt på 27 481 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP563584.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	341	0
6362 Skadedyrutryddelse	1 514	678
6391 Snømåking/strøing/feiing	155 564	218 694
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	24 807	0
Sum	**182 227**	**219 372**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6490 Leie avfukter	999	1 949
Sum	**999**	**1 949**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	3 375	27 418
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 271	2 505
6552 Driftsmateriell	0	1 110
Sum	**12 646**	**31 033**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	9 800
6602 Vedlikehold VVS	9 083	16 115
6603 Vedlikehold elektro	63 962	3 402
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	27 855	34 890
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	1 229
6630 Egenandel forsikring	0	30 000
6641 Malerarbeider	15 397	4 364
6642 Snekkerarbeid	61 551	179
6643 Glassarbeid/Vindu	27 800	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	900	2 125
Sum	**206 548**	**102 104**

Konto 6603 Kostnader til ladepunkt og infrastruktur, samt diverse vedlikehold.
Konto 6642 Kostnader til utbedring av vannlekkasje.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 025	13 711
Sum	**9 025**	**13 711**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	1 149	0
7770 Betalingskostnader	1 165	980
7772 Omkostninger inkasso	0	113
7773 Omkostninger innkreving	2 351	3 489
7790 Andre kostnader	511	0
7795 Husleietap	-11	0
Sum	**5 165**	**4 581**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 700	0	4 700
Sum innskutt egenkapital	**4 700**	**0**	**4 700**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-6 409 440	827 481	-5 581 959
Sum opptjent egenkapital	**-6 409 440**	**827 481**	**-5 581 959**
Sum egenkapital	**-6 404 740**	**827 481**	**-5 577 259**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	**94817230061**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.10 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	19 555 000
Lånesaldo 01.01:	18 846 738
Avdrag i perioden:	600 000
Opptak i perioden:	90
Lånesaldo 31.12:	**18 246 828**
Saldo 5 år frem i tid:	15 860 846

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817230061	3	430 049	1 290 147
	20	424 474	8 489 480
	18	366 111	6 589 998
	6	312 866	1 877 196

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	18 246 828
Innskuddskapital	6 443 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**24 689 828**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**17 373 518**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Årsmelding 2025 - Kleiverud III Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christopher Dymek
Styremedlem, Tone Merethe Røed
Styremedlem, Thor Gunnar Mathisen
Styremedlem, Bjørn Hansen
Styremedlem, Kristin Tjessem Dahl
Varamedlem, Herulf Hans Andreassen
Varamedlem, Sigri Holm Uhre

Styret i Kleiverud III Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Kleiverud III Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kleiverud III Borettslag ligger i Holmestrand kommune, og har organisasjonsnummer 948042355

Kleiverud III Borettslag består av 47 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kleiverud III Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtale nr. SP563584. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Kleiverud III Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Norsk Brannvern - Kontroll av brannvarsler og brannapparater.

Vedlegg: Info fra forretningsfører

Styrets arbeid

I alt ble det avholdt 7 styremøter etter generalforsamling avholdt den 8. mai 2025. 41 saker ble behandlet i tilknytting til disse møter. Mellom styremøter har styreleder kontaktet 2-3 styremedlemmer for å få fortgang i behandlingen av pågående saker.

I 2025 har vi hat to større prosjekter:

- Renovering av sikringsskap

I 16 av 21 leiligheter med gamle sikringer eller blanding gammelt/nytt ble "innmaten" oppgradert.

Kostnader ble dekket av beboere som har benyttet seg av tilbudet innhentet av styret.

Styret har kun koordinert igangsetting av arbeid.

- Ladestasjon for elbiler - etablering av ladestasjon med 3 ladere/ladeplasser (arbeid utført av ABC Elektro).

Total kostnad kr. 60 000.- Vi har søkt om støtte men ikke mottatt noe svar enda. Det er mulig at vi for refundert en del kostnader. Fra Bomiljøfondet er det mulig å få refundert 10-40% av kostnader.

Etter 3 første mnd. med lite bruk/ få brukere som ladet bilene sine har bruk av ladestasjon økt vesentlig i november/desember. Underskudd fra første måneder har etterhvert endret seg til et trygt økonomisk resultat.

Styret følger opp nøye drift og fører eget regnskap for ladestasjonen.

Kumulert resultat pr. 15 mars er kr. 5185.- (se vedlegg)

Det ble tegnet Norges pris-avtale i januar for begge våre strømmålere i felles garasjeanlegg. Ladestasjon er koblet til strømmåler ved øvre garasjene. Norges-pris avtale gir oss mulighet til å drive ladestasjon med rimelig kWt-priser.

Styret vil i møtet orientere mer om arbeidet gjort i 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2026

Vedlegg: Info fra forretningsfører

FORSLAG TIL NYTT STYRE I KLEIVERUD III BORETTSLAG 26/27

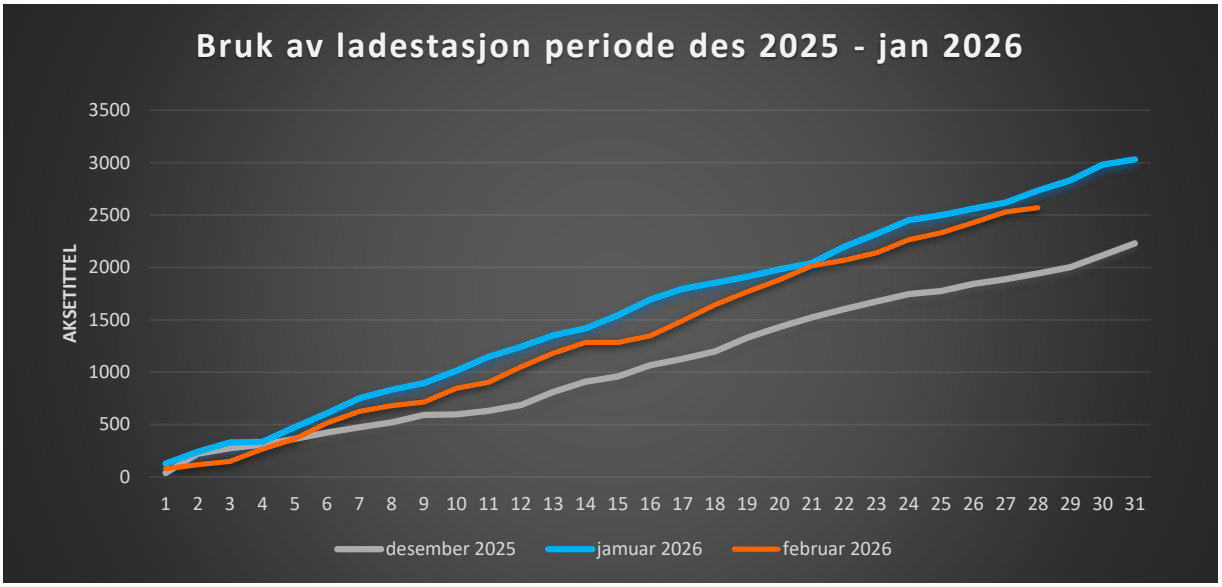
Styresammensetning.		På valg.	Det nye styret.
Syreleder	Christopher Dymek		
Nestleder	Thor Gunnar Mathisen		
Sekretær	Kristin Tjessem Dahl		
Styrem.	Tone Merethe Røed	x	gjenvalg 2. år
Styrem.	Bjørn Hansen	x	gjenvalg 2.år
Varam.	Herulf Hans Andressen	x	gjenvalg 1.år
Varam.	Sigri Holm Uhre	x	gjenvalg 1.år

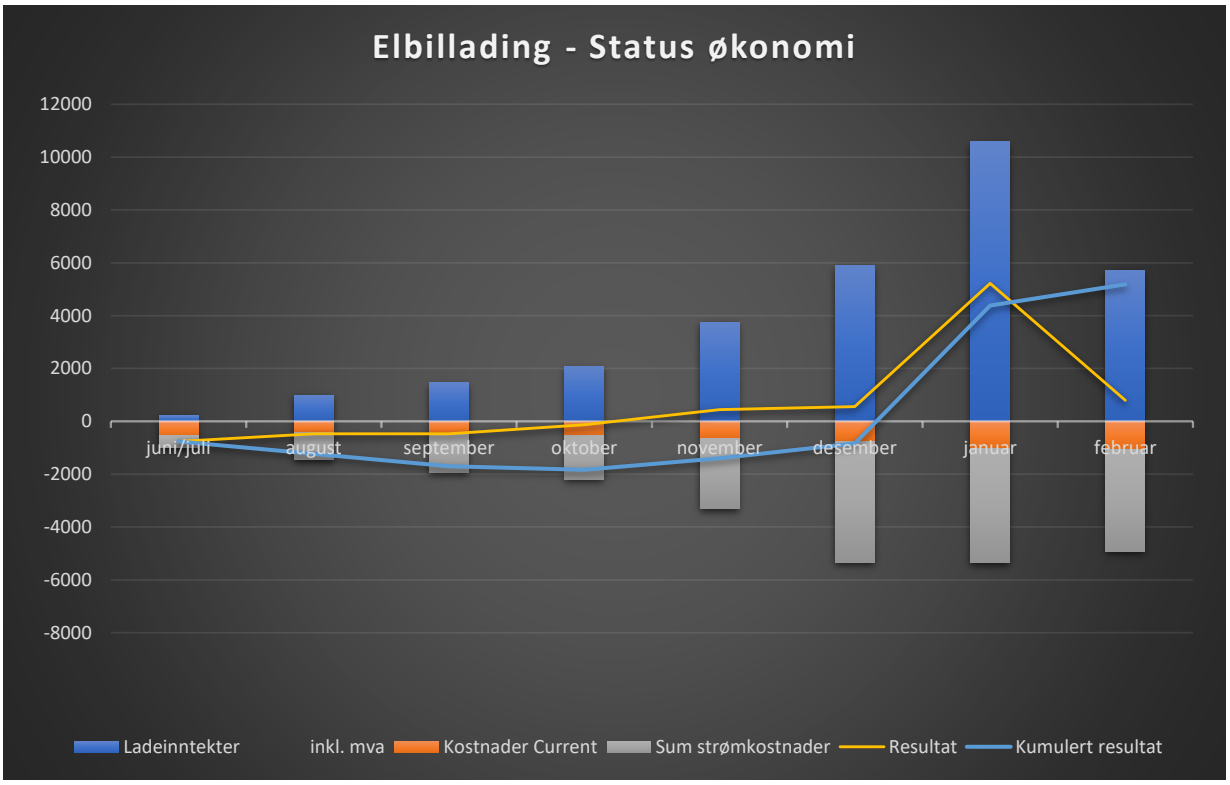
Holmestrand 9.3.26

Aud E. Volenc ....

Aud E. Volenc Frank Robert Johnsen

Vedlegg: Info fra forretningsfører





Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

Vedlegg: Info fra forretningsfører

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg: Info fra forretningsfører



INNKALLING 2025

Kleiverud III Borettslag

Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00
I potetkjelleren

usbl

Vedlegg: Info fra forretningsfører

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Kleiverud III Borettslag

Tid og sted: Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - I potetkjelleren

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

5.2 Søknad om disposisjonsrett over en del av fellesareal for å kunne bygge platting/ sette opp glasshus

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av 1 medlem til styret

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 74 520,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

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

Ny tekst:

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer for og vedtas.

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektene punkt 1-2 vedtas.

5.2 Søknad om disposisjonsrett over en del av fellesareal for å kunne bygge platting/sette opp glasshus

Høsten 2024 har styret mottatt en søknad fra Christian Berg (Kleiverudveien 98) om disposisjonsrett over en del av fellesareal for å kunne bygge en platting på 6x6m og

sette opp et glasshus/sommerstue i nord-østre hjørne av plattingen.

I møte den 20.11.2024 (sak nr. 33) har styret behandlet del av søknaden angående platting/terrasse og dette ble godkjent.

Den andre delen av søknaden (registrert som sak nr. 34) angående oppføring av glasshus/sommerstue, må behandles i generalforsamlingen og må avgjøres med to tredjedels flertall av avgitte/gyldige stemmer.

I forbindelse med denne saken krever Holmestrand kommune dokumentasjon av utnyttingsgrad før og etter tiltak. Dette ble utført. Utnyttingsgrad etter ev. byggetiltak ikke overstiger krav fastsatt i gjeldende kommuneplanens arealdel.

Styrets innstilling: I tillegg til boliger og garasjer har vi pr. i dag, i Kleiverud III Borettslag en del andre bygninger: "Potethuset" - lager/ forsamlingslokale, små boder for oppbevaring/lagring samt en del annet utstyr som trampoline, paviljong/pergola, liten veksthus/drivhus 2x2,5x2,2.

Omsøkt glasshus/sommerstue i størrelse 3x3x2,5 er en ny bygningstype i vårt borettslag.

Dette er grunnen til at styret ikke kommer med en klar innstilling i denne saken.

Det er generalforsamlingen som må foreta en vurdering om det er ønskelig at det oppføres denne type bygninger på borettslagets eiendom og til slutt komme med avgjørelse i en avstemming.

Manglende samtykke av kvalifisert flertall i avstemmingen avslutter sak nr. 34, søknad fra Christian Berg om oppføring av glasshus/sommerstue med avslag.

Dersom spørsmål om oppføring av glasshus/sommerstuer i Kleiverud III Borettslag oppnår påkrevd flertall stemmer avslutter styret saken nr. 34, søknad fra Christian Berg med godkjenning på vanlige betingelser som sikrer kvalitet/teknisk utførelse og setter krav til senere bruk og vedlikehold. Sluttbehandling skal skje i nærmeste styremøte. Alle nye liknende søknader behandler styret på tilsvarende måte med bakgrunn i generalforsamlingens avgjørelse.

6. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):

x - Styreleder - Thor Gunnar Mathisen

x - Styremedlem - Kristin Tjessem Dahl

o - Styremedlem - Bjørn Hansen

x - Styremedlem - Christopher Dymek

o - Styremedlem - Tone Merethe Røed

x - Varamedlem - Sigri Holm Uhre

x - Varamedlem - Herulf Hans Andreassen

6.1 Valg av leder

Valgkomiteen innstiller på Christopher Dymek som ny leder.

Forslag til vedtak: Christopher Dymek velges som leder for 2 år.

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer og valgkomiteen foreslår:
- Kristin Tjessem Dahl (gjenvalg)
- Thor Gunnar Mathisen (bytter rolle med C.Dymek.)

Forslag til vedtak: Som styremedlemmer velges:

- Kristin Tjessem Dahl
- Thor Gunnar Mathisen

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Det foreslås gjenvalg av:

- Herulf Hans Andreassen
- Sigri Holm Uhre

6.4 Valg av valgkomite

Vedlegg: Info fra forretningsfører

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 084 748**	**635 701**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	426 733	783 685
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	0	-334 638
B. Årets endring disponible midler	**426 733**	**449 047**
C. Disponible midler	**1 511 480**	**1 084 748**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 648 990	1 250 966
Kortsiktig gjeld	-137 510	-166 219
C. Disponible midler	**1 511 480**	**1 084 748**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Vedlegg: Info fra forretningsfører

Resultatregnskap 2024 Kleiverud III Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 057 056	3 849 173	4 032 084	4 497 018
Sum leieinntekt		**4 057 056**	**3 849 173**	**4 032 084**	**4 497 018**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	6 100	6 950	0	0
Sum annen inntekt		**6 100**	**6 950**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 063 156**	**3 856 123**	**4 032 084**	**4 497 018**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	140 858	117 775	87 250	82 969
Styrehonorar	3	74 520	74 520	75 000	75 000
Driftskostnad					
Energikostnad		35 289	31 095	30 000	35 000
Kostnad eiendom/lokale	5	219 372	126 784	119 000	158 840
Kommunale avgifter/renovasjon		984 550	820 063	850 300	1 200 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	1 949	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	31 033	20 025	11 500	20 000
Reparasjon og vedlikehold	8	102 104	65 046	823 410	760 000
Revisjonshonorar		6 435	6 146	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		154 560	146 642	154 938	161 000
Andre honorar	9	13 711	15 403	31 000	25 000
Kontorkostnad		8 761	7 728	2 000	2 000
TV/bredbånd		345 847	315 202	342 845	363 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	1 349	0	0
Kontingent og gaver		14 100	14 584	15 100	15 151
Forsikring		330 146	276 984	329 884	386 555
Eiendomsskatt		121 306	138 788	78 000	122 000
Andre kostnader	10	4 581	2 432	10 000	9 003
Sum kostnad		**2 589 122**	**2 180 563**	**2 967 227**	**3 423 018**
Driftsresultat		**1 474 034**	**1 675 560**	**1 064 857**	**1 074 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		37 532	15 391	0	0
Rentekostnad		1 084 833	907 266	1 064 857	1 074 000
Netto finansposter		**1 047 301**	**891 875**	**1 064 857**	**1 074 000**
Årsresultat		**426 733**	**783 685**	**0**	**0**
Overført til/fra annen egenkapital		426 733	783 685	0	0
SUM OVERFØRINGER		**426 733**	**783 685**	**0**	**0**

114 Kleiverud III Borettslag Org. nr 948042355

Vedlegg: Info fra forretningsfører

Balanse 2024 Kleiverud III Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	192 368	192 368
Bygninger	4	16 945 909	16 945 909
Påkostninger	4	235 240	235 240
Sum anleggsmidler		**17 373 518**	**17 373 518**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 762	6 752
Andre kortsiktige fordringer		0	106
Forskuddsbetalte kostnader		445 840	427 380
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 196 389	816 729
Sum omløpsmidler		**1 648 990**	**1 250 966**
SUM EIENDELER		**19 022 508**	**18 624 484**

Vedlegg: Info fra forretningsfører

Balanse 2024 Kleiverud III Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 700	4 700
Sum innskutt egenkapital		**4 700**	**4 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 409 440	-6 836 172
Sum opptjent egenkapital		**-6 409 440**	**-6 836 172**
Sum egenkapital	11	**-6 404 740**	**-6 831 472**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	18 846 738	18 846 738
Borettsinnskudd		6 443 000	6 443 000
Sum langsiktig gjeld		**25 289 738**	**25 289 738**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		103 991	111 324
Skyldig off. myndigheter		2 009	27 057
Påløpne renter		5 871	5 835
Annen kortsiktig gjeld		25 639	22 002
Sum kortsiktig gjeld		**137 510**	**166 219**
Sum gjeld		**25 427 248**	**25 455 957**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 022 508**	**18 624 484**
Pantstillelser	13	25 289 738	25 289 738

Sted: Holmestrand Dato: 13.3.25

Thor Gunnar Mathisen
Styreleder

Kristin Tjessem Dahl
Styremedlem

Bjørn Hansen
Styremedlem

Tone Merethe Røed
Styremedlem

Christopher Dymek
Styremedlem

114 Kleiverud III Borettslag Org. nr 948042355

Vedlegg: Info fra forretningsfører

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Vedlegg: Info fra forretningsfører

Noter årsregnskap 2024 Kleiverud III Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 867 124	2 429 055
3618 El-bil strøm	9 113	1 705
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	99 828	99 828
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 080 991	890 938
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	0	427 647
Sum	**4 057 056**	**3 849 173**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Utleie Potethuset	6 100	6 950
Sum	**6 100**	**6 950**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn	100 000	82 250
5150 Påløpne feriepenger	14 243	11 762
5400 Arbeidsgiveravgift	24 607	22 105
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	2 008	1 658
5330 Styrehonorar	74 520	74 520
Sum	**215 378**	**192 295**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,20.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Parkeringsplass	Gnagersikring	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	90 000	145 240	192 368	16 945 909
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	90 000	145 240	192 368	16 945 909
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	90 000	145 240	192 368	16 945 909
Anskaffelsesår :	2015	2020	1982	1982
Antatt levetid i år :				

Borettslaget består av 47 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 70, b.nr 6 i Holmestrand Kommune. Eiertomt på 27 481 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP563584.

Vedlegg: Info fra forretningsfører

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	678	1 017
6391 Snømåking/strøing/feiing	218 694	111 274
6392 Containerleie/tømming	0	1 305
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	13 188
Sum	**219 372**	**126 784**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6490 Leie avfukter	1 949	0
Sum	**1 949**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	27 418	17 810
6551 Nøkler, låser, navneskilt, postkasser o.l.	2 505	310
6552 Driftsmateriell	1 110	1 905
Sum	**31 033**	**20 025**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	9 800	8 803
6602 Vedlikehold VVS	16 115	6 696
6603 Vedlikehold elektro	3 402	2 003
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	34 890	26 118
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 229	0
6630 Egenandel forsikring	30 000	10 000
6641 Malerarbeider	4 364	9 361
6642 Snekkerarbeid	179	66
6643 Glassarbeid/Vindu	0	2 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	2 125	0
Sum	**102 104**	**65 046**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 711	10 138
6730 Teknisk honorar	0	5 265
Sum	**13 711**	**15 403**

Kto. 6714 Tilleggsavtale godkjenning andelseiere og lønn- og godtgjørelse, samt viderefakturering.

Vedlegg: Info fra forretningsfører

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	0	853
7770 Betalingskostnader	980	964
7772 Omkostninger inkasso	113	0
7773 Omkostninger innkreving	3 489	614
7792 Øredifferanse	0	1
Sum	4 581	2 432

Vedlegg: Info fra forretningsfører

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 700	0	4 700
Sum innskutt egenkapital	**4 700**	**0**	**4 700**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-6 836 172	426 732	-6 409 440
Sum opptjent egenkapital	**-6 836 172**	**426 732**	**-6 409 440**
Sum egenkapital	**-6 831 472**	**426 732**	**-6 404 740**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	**94817230061**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	19 555 000
Lånesaldo 01.01:	18 846 738
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**18 846 738**
Saldo 5 år frem i tid:	17 465 075

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817230061	3	444 188	1 332 564
	20	438 430	8 768 600
	18	378 147	6 806 646
	6	323 153	1 938 918

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	18 846 738
Innskuddskapital	6 443 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**25 289 738**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**17 373 518**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Kleiverud III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kleiverud III Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 9ZI66-TIIXU-J8YBX-HSMJ8-RTA32-CE1W6

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9ZI66-TIIXU-J8YBX-HSMJ8-RTA32-CE1W6

Vedlegg: Info fra forretningsfører

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-27 12:55:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9ZI66-TIIXU-J8YBX-HSMJ8-RTA32-CE1W6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Kleiverud III Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thor Gunnar Mathisen
Styremedlem, Tone Merethe Røed
Styremedlem, Christopher Dymek
Styremedlem, Bjørn Hansen
Styremedlem, Kristin Tjessem Dahl
Varamedlem, Herulf Hans Andreassen
Varamedlem, Sigri Holm Uhre

Styret i Kleiverud III Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Kleiverud III Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kleiverud III Borettslag ligger i Holmestrand kommune, og har organisasjonsnummer 948042355

Kleiverud III Borettslag består av 47 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kleiverud III Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP563584. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Kleiverud III Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Norsk Brannvern - Kontroll av brannvarsler og brannapparater.
- Gecom AS - Periodisk kontroll (utføres hvert 5. år) av felles elektrisk anlegg i garasjene.

Styrets arbeid

I alt ble det holdt 8 styremøter etter generalforsamling avholdt den 11. april 2024. 39

saker ble behandlet i tilknytting til disse møter. Mellom styremøter har styreleder kontaktet 2-3 styremedlemmer for å få fortgang i behandlingen av pågående saker.

Styret vil i møtet orientere mer om arbeidet gjort i 2024

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kleiverud III Borettslag torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - I potetkjelleren.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Harald Rød .....Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Harald Rød .....Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: KRISTIN TJESSEM DAHL.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

KTD

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent..

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 78 200,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

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

Ny tekst:

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer for og vedtas.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Søknad om disposisjonsrett over en del av fellesareal for å kunne bygge platting/sette opp glasshus

Høsten 2024 har styret mottatt en søknad fra Christian Berg (Kleiverudveien 98) om disposisjonsrett over en del av fellesareal for å kunne bygge en platting på 6x6m og sette opp et glasshus/sommerstue i nord-østre hjørne av plattingen.

I møte den 20.11.2024 (sak nr. 33) har styret behandlet del av søknaden angående platting/terrasse og dette ble godkjent.

Den andre delen av søknaden (registrert som sak nr. 34) angående oppføring av glasshus/

KTD

sommerstue, må behandles i generalforsamlingen og må avgjøres med to tredjedels flertall av avgitte/gyldige stemmer.

I forbindelse med denne saken krever Holmestrand kommune dokumentasjon av utnyttingsgrad før og etter tiltak. Dette ble utført. Utnyttingsgrad etter ev. byggetiltak ikke overstiger krav fastsatt i gjeldende kommuneplanens arealdel.

Vedtak: SAKEN OPPNÅDDE IKKE KVALIFISERT FLERTALL. 8 FOR - 12 IMOT.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgkomiteen innstiller på Christopher Dymek som ny leder.

Vedtak:
Valgt ble: CHRISTOPHER DYMEK for 2 år.

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer og valgkomiteen foreslår:
- Kristin Tjessem Dahl (gjenvalg)
- Thor Gunnar Mathisen (bytter rolle med C.Dymek.)

Vedtak:
Valgt ble: KRISTIN TJESSEM DAHL for 2 år.
Valgt ble: THOR G. MATHISEN for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Det foreslås gjenvalg av:

- Herulf Hans Andreassen
- Sigri Holm Uhre

Vedtak:
Valgt ble: Herulf H. Andreassen for ett år.
Valgt ble: SIGRID HOLM UHRE for ett år.

6.4 Valg av valgkomite

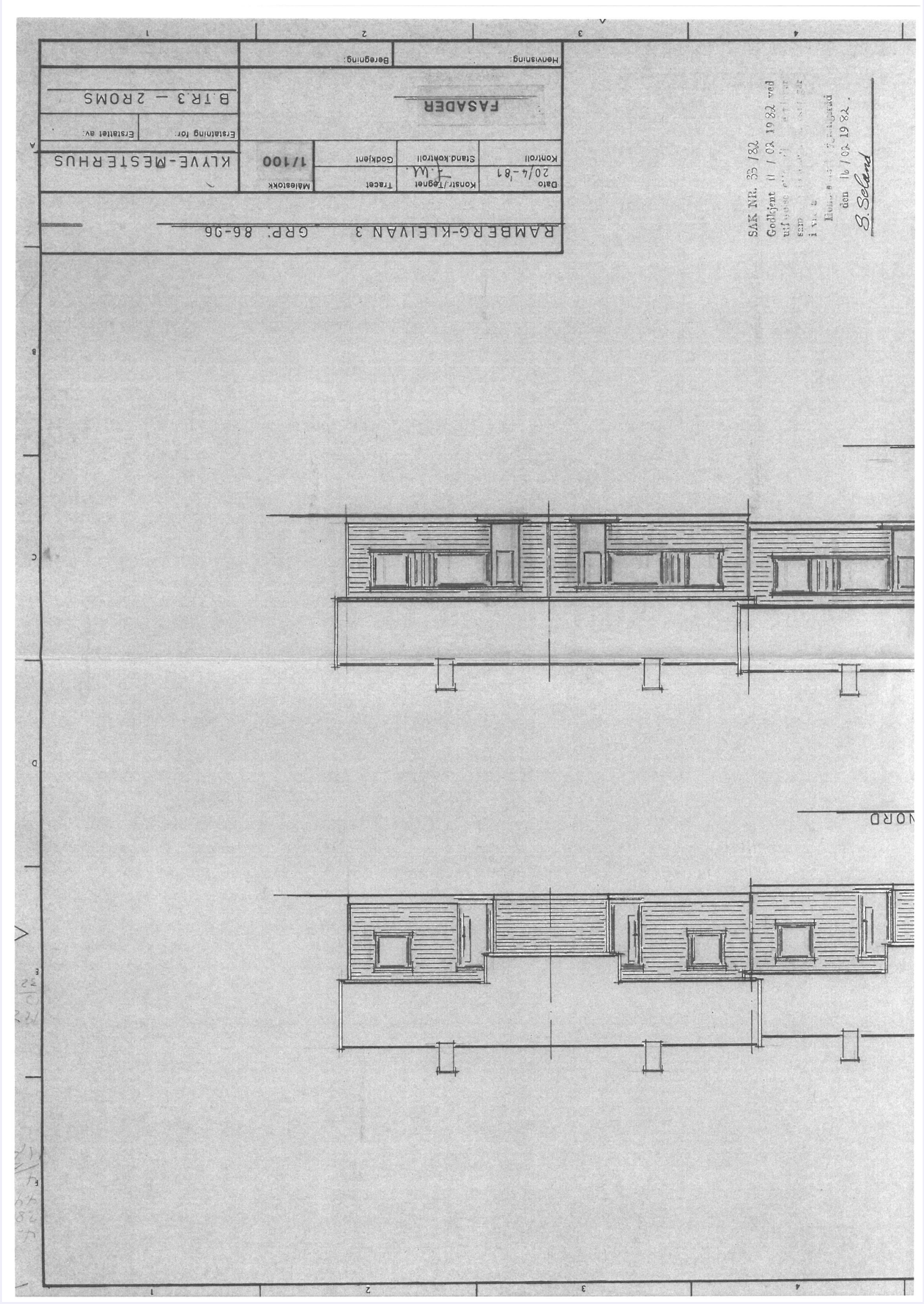
Vedtak:
Valgt ble:
AUD VOLENZ
FRANK ROBERT JOHNSEN

KTD

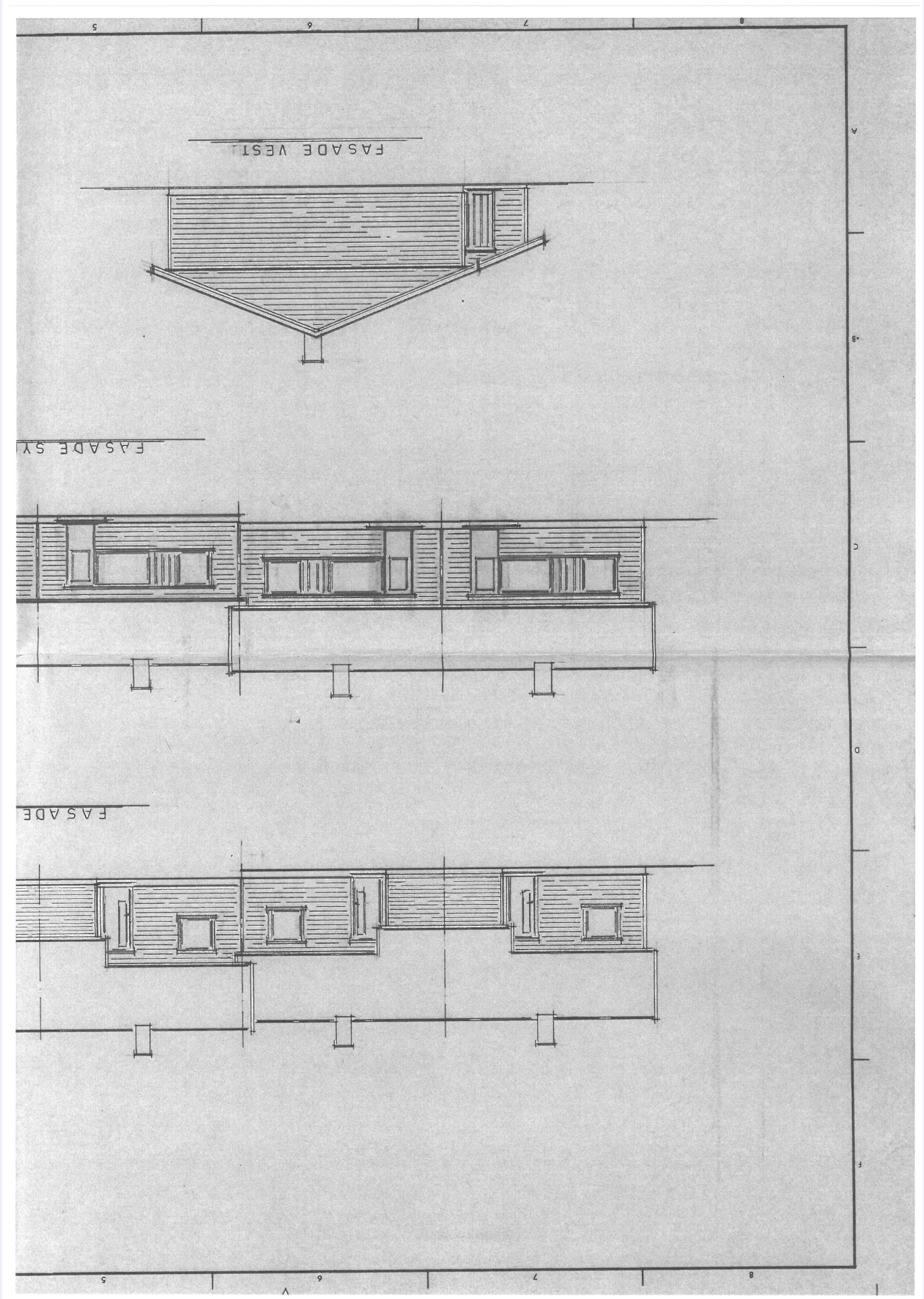
Møteleder

Protokollvitne

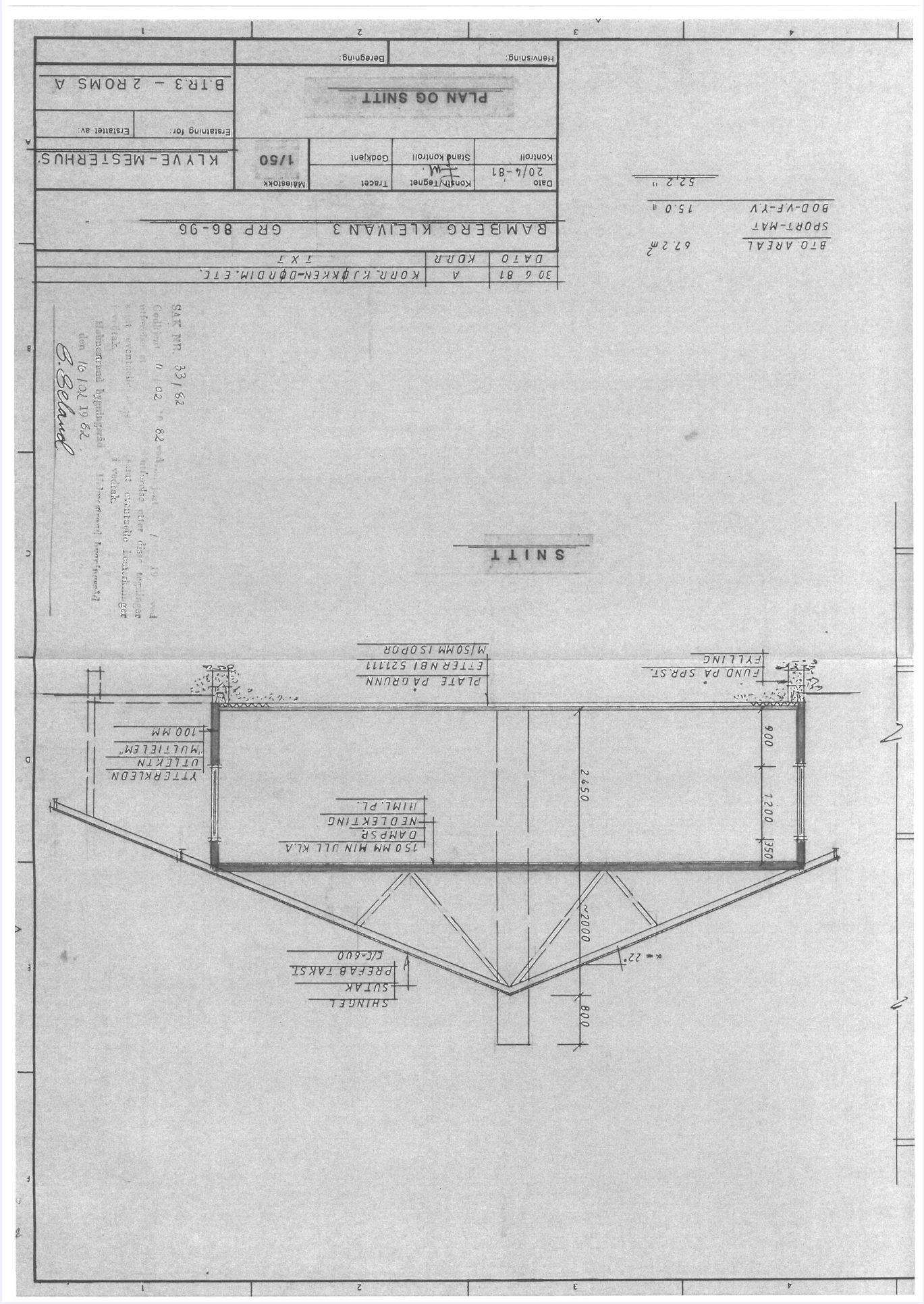
Vedlegg: Kommunalinformasjon



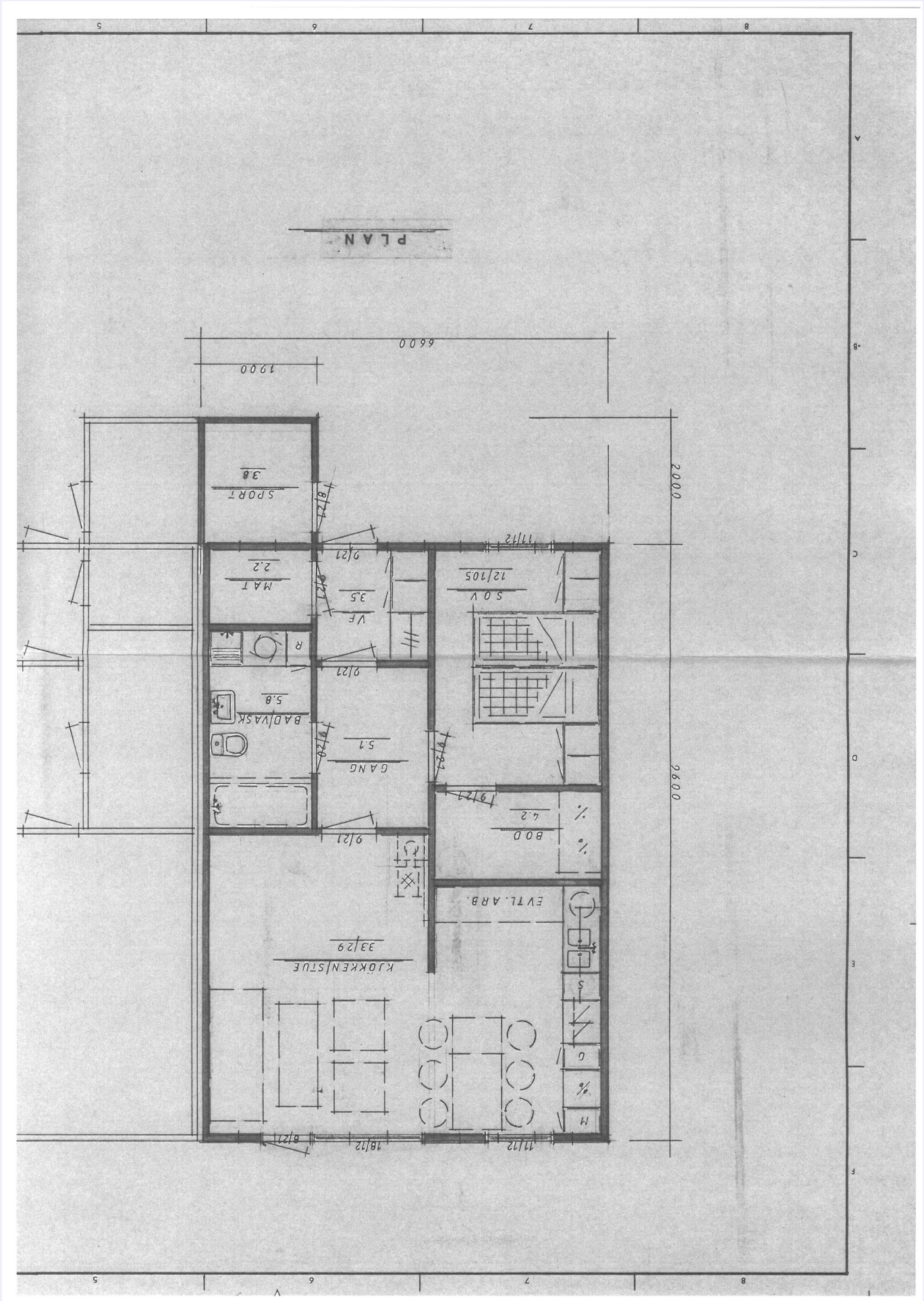
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

(Bygningslovens § 99, nr. 2)

Navn: Holmestrand og Omegn boligbyggelag. OK

Adr.: Bilet 8.
3080 Holmestrand.

1

Arbeidssted: Gnr:70 Bnr:3-5. gruppe 86-96, 6stk-2-roms.

Arbeidets art.: Nybygg.

Bygningens art.: Boligbygg.

Byggherre: Holmestrand og Omegn boligbyggelag, Bilet 8, 3080 Holmestrand

Byggemelder: Olav Klyve a/s, Langgt, 19, 3080 Holmestrand.

Ansvarshavende:

BYGGESTART: 1982

Arbeidet er besiktiget. I henhold til bygningslovens § 99 gis der herved midlertidig brukstillatelse.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tilllatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Bemerkninger:
Det var en del hull i brannskillevegg som må tettes. (gåes over generelt).

Sende Klyve

Ovennevnte arbeide må være utført innen Snarest. 19 83

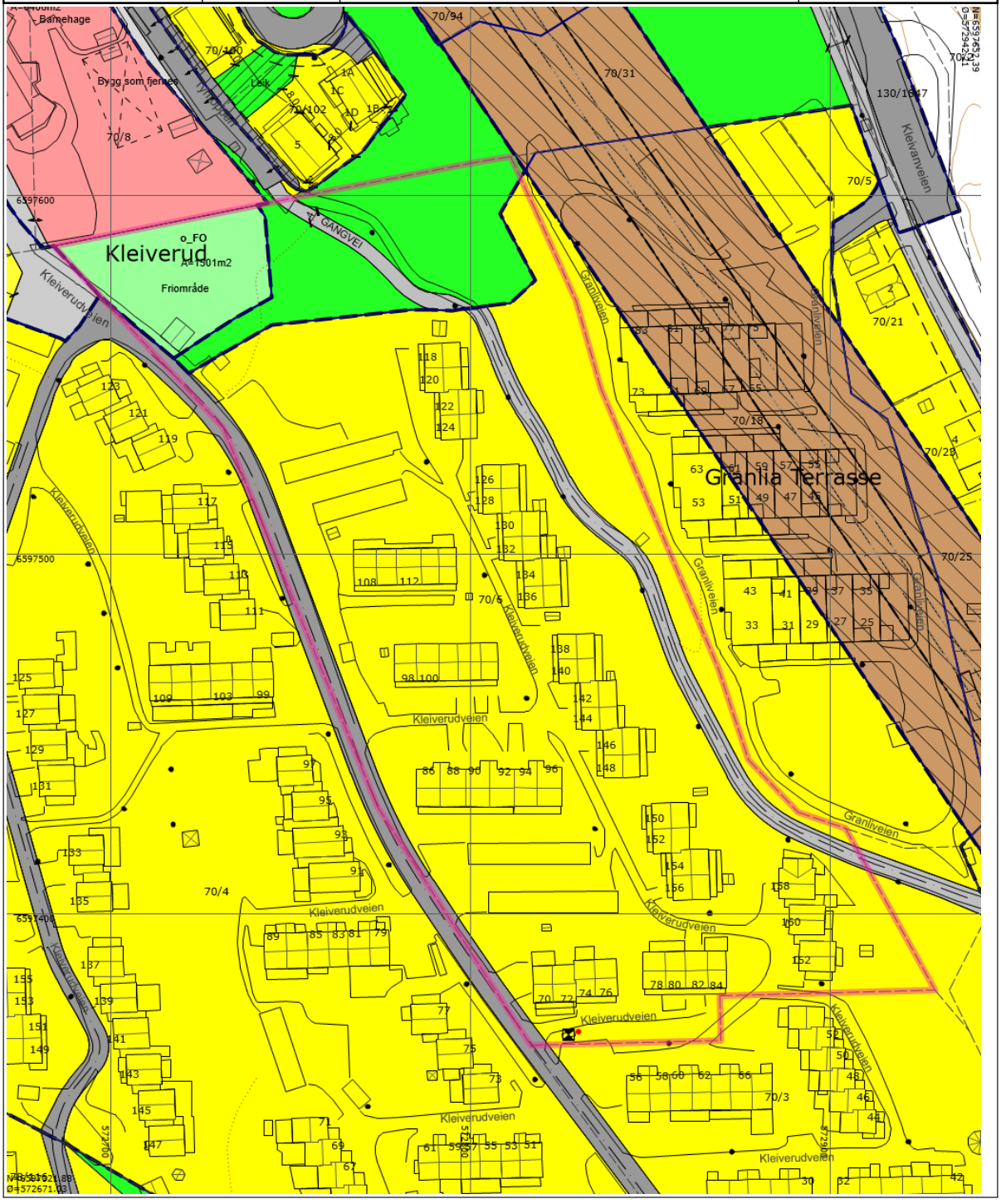
Holmestrand, den 13 / 10 1983.

Steinar Hidle.

Sendes: Byggherren
Anmelderen
Ansvarshavende.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Holmestrand kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Kleiverudveien 96 3086 HOLMESTRAND, m.fl.			
	Annen info:	Kleiverud skoleområde			



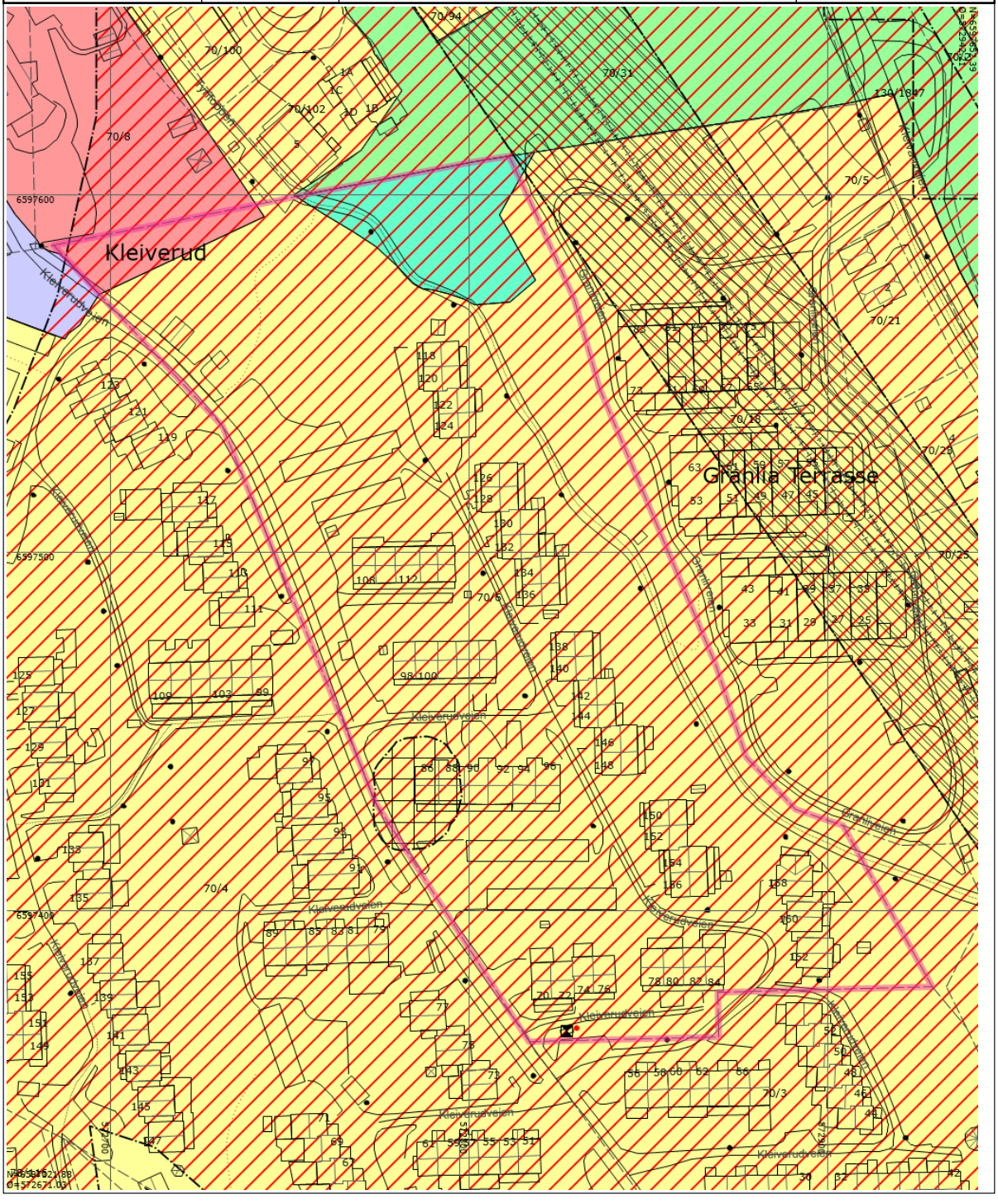
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Holmestrand kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Kleiverudveien 96 3086 HOLMESTRAND, m.fl.			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

- Annen sikring
- Bygg og anlegg
- Nettverksstasjon
- Trase
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane i tunnel
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for sikringsoner
- Ras- og skredfare
- Forretninger - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Elv og bekk
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Nettverksstasjon grunnriss
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Grense for båndleggingsoner
- Hensyn grønnstruktur
- Andre sikringssoner
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Kanal og grøft

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3903-70/6, Kleiverudveien 96, 3086 HOLMESTRAND

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.10.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.10.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	05.10.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	05.10.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

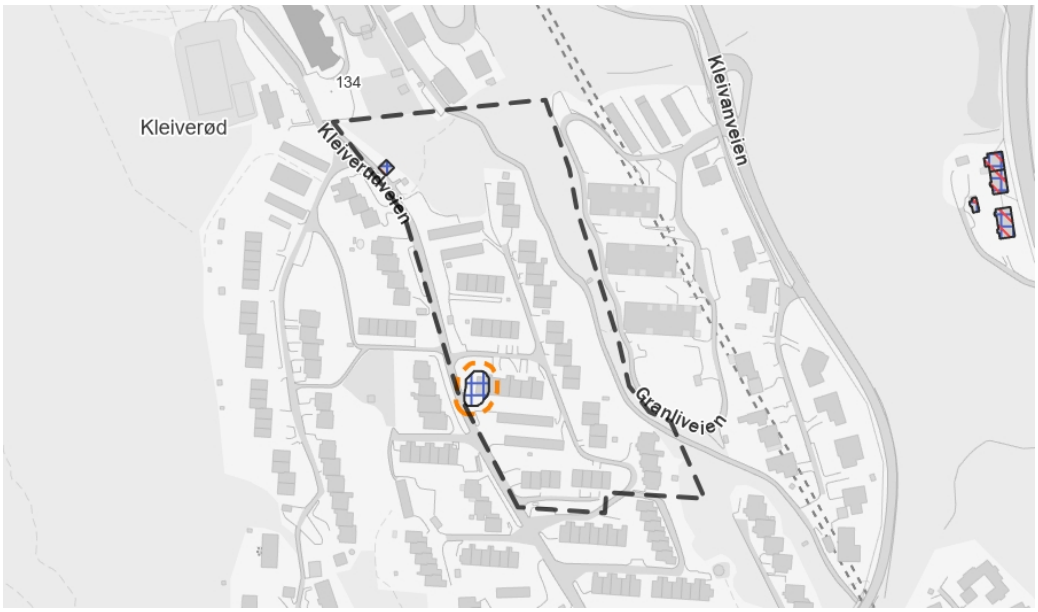
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.15 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.05 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.09 km
Flomfaresoner	05.10.2026	Ikke funnet	0.29 km
Forurenset grunn	05.10.2026	Ikke funnet	0.53 km
Skredfaresoner	05.10.2026	Ikke funnet	23.3 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	0.26 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.12 km

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

ambita

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	10.10.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne Kulturminnelokalitet Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	05.10.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

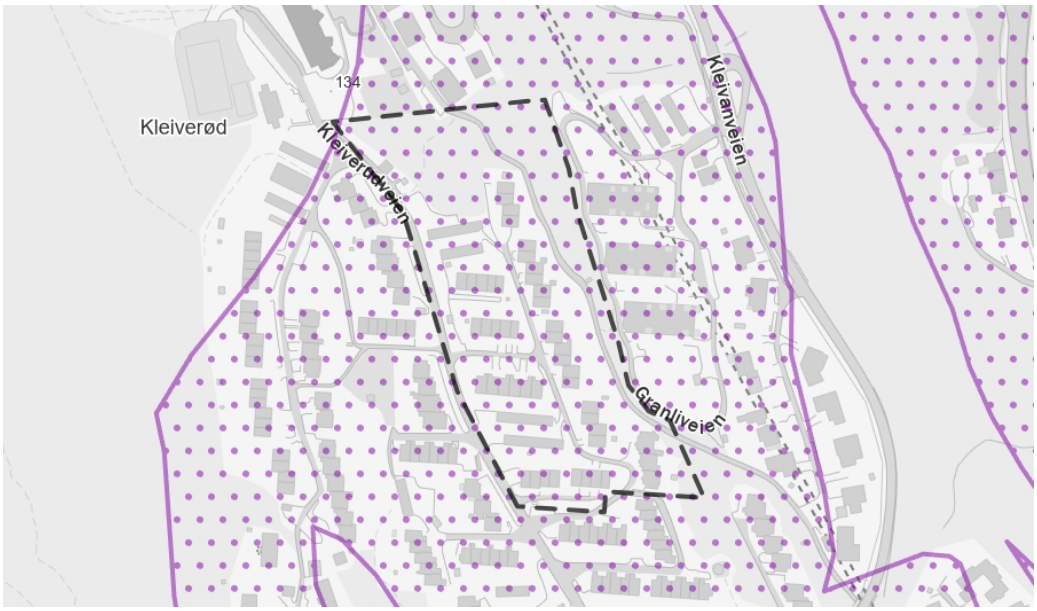
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	05.10.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

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

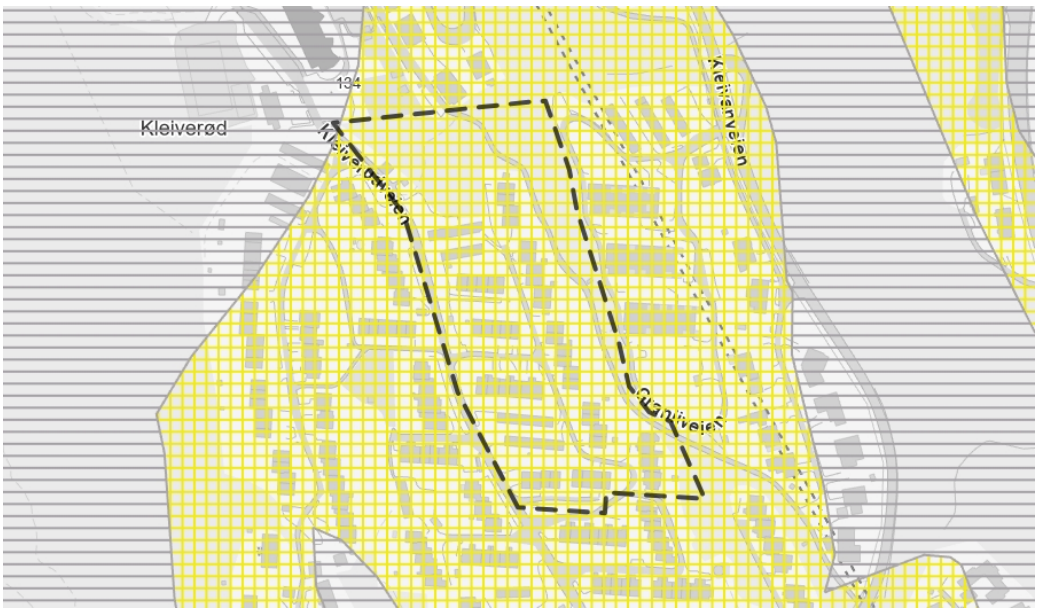
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	05.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

KLEIVERUDVEIEN 96

Nabolaget Kleiverud - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kleiverud Linje 45, 47	**5 min** 0.4 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	**6 min** 3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**36 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 29 min**

SKOLER

Kleiverud skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	**8 min** 0.6 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 428 elever, 32 klasser	**7 min** 4.3 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	**7 min** 4 km
Sande videregående skole 500 elever	**24 min** 19.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

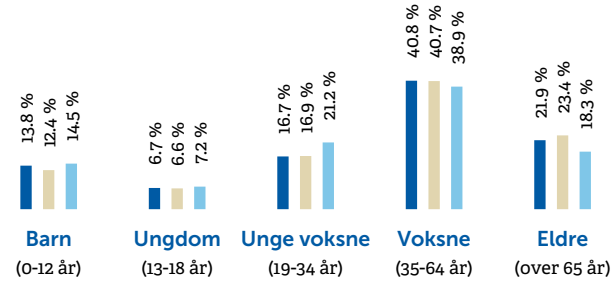
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kleiverud	891	409
Holmestrand	7 341	3 631
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kleiverud barnehage (0-5 år) 86 barn	**5 min** 0.3 km
Gaupås barnehage (0-5 år) 39 barn	**11 min** 1 km
Bmb barnehage (0-5 år) 26 barn	**5 min** 3.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Toppen PostNord	**4 min** 2.6 km
Meny Holmestrand	**4 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

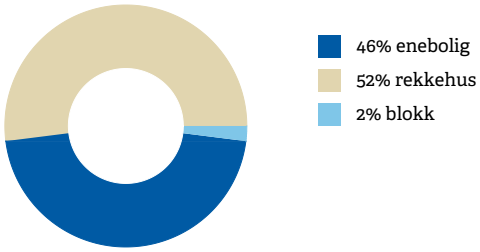
STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

SPORT

Kleiverud Skole Ballspill	**7 min** 0.5 km
Hvitstein Stadion Ballspill, fotball, friidrett	**5 min** 3.5 km
Sporty24 Holmestrand Express	**19 min**
HT-Club	**8 min**

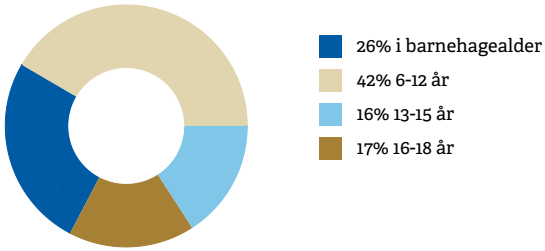
BOLIGMASSE



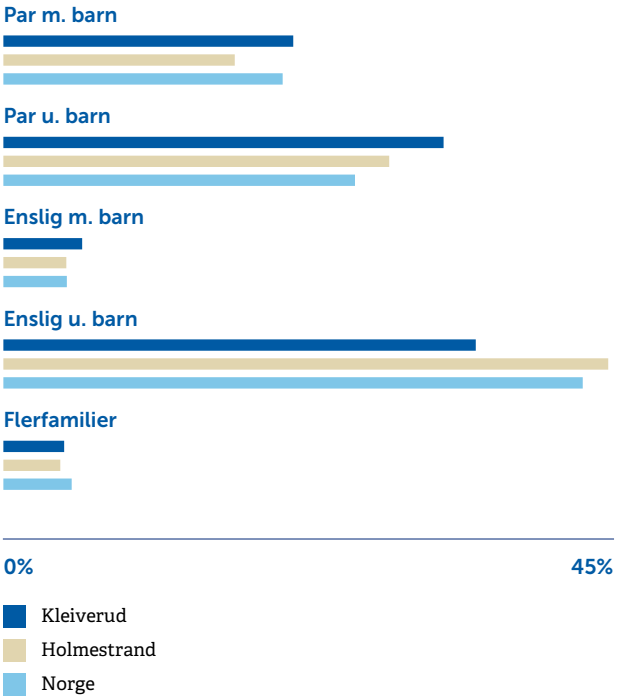
VARER/TJENESTER

Holmestrand Toppen	**4 min**
Apotek 1 Holmestrand	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



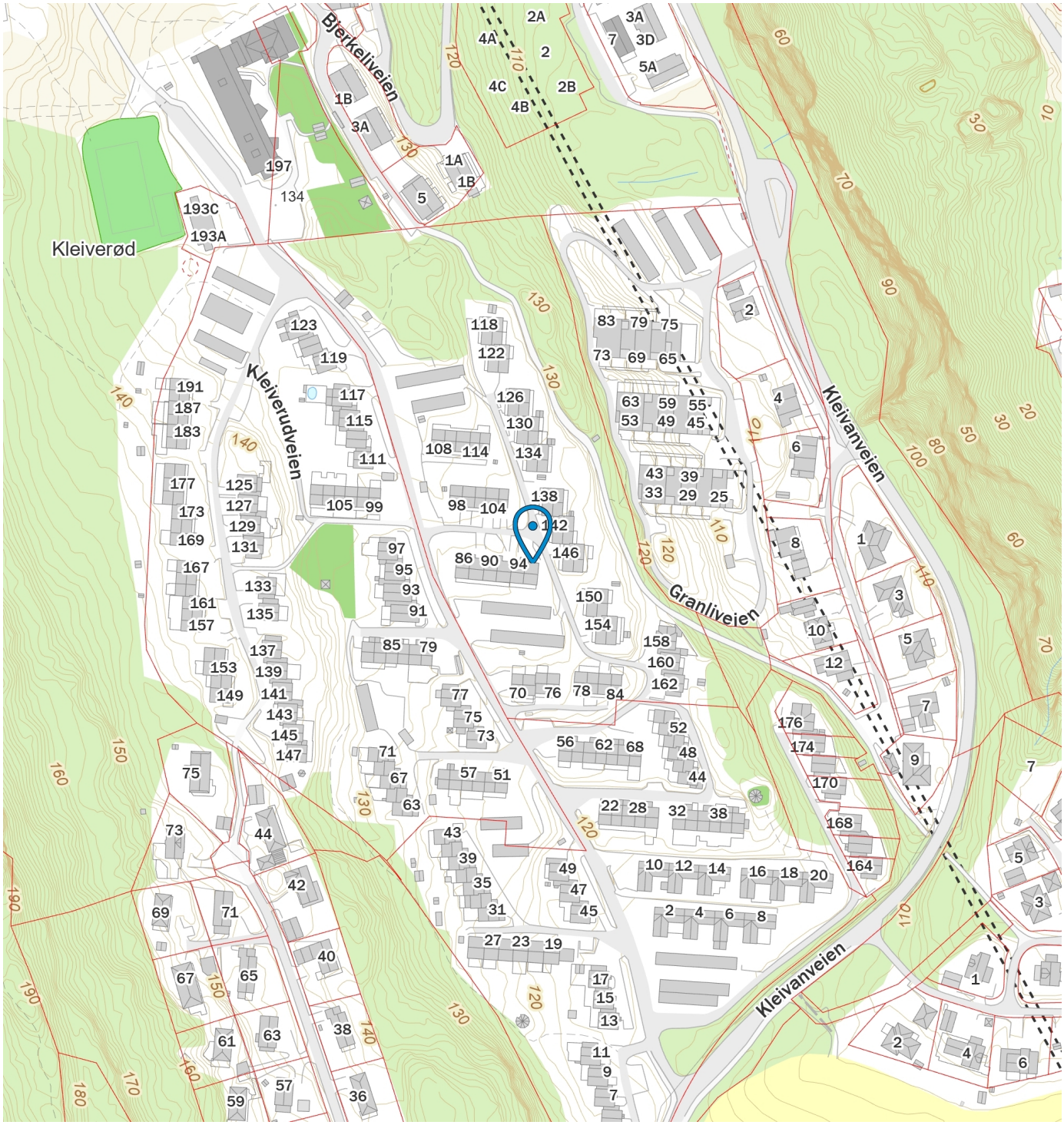
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**48%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

FINN

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





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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2868260058 / Kristine Rage, tlf. 91675177
Kleiverudveien 96, 3086 Holmestrand
Andels nr. 14 i Kleiverud 3 Borettslag, org.nr. 948042355

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

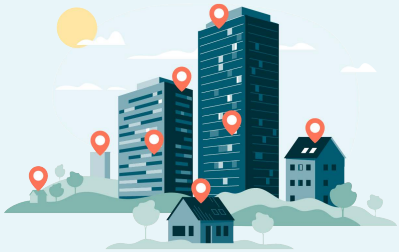
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2868260058
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.10.2026

Kristine Rage
Eiendomsmegler MNEF

916 75 177
kristine.rage@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Holmestrand
Postboks 179, 3081 HOLMESTRAND

eiendomsmegler1.no