



Asbjørnsens vei 35, 3613 KONGSBERG

Enebolig over ett plan med en attraktiv beliggenhet på Sulusåsen med svært gode sol- og utsiktsforhold!

aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler
Harald Elveseter

Mobil 975 54 903
E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg
Christian Augusts gate 4, 3602 Kongsberg. TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Omkostn.: Kr 119 542,-
Total ink omk.: Kr 4 219 542,-
Selger: Jorunn Oddveig Simensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA/P-rom: 121/94 m²
Tomtstr.: 754 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 8325, bnr. 3

Oppdragsnr.: 1305230118

Velkommen til
Asbjørnsens vei 35!

Asbjørnsens vei 35 ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Sulusåsen ved Kongsberg sentrum. Nabolaget er kjent for gode solforhold samt nærhet til fine skog- og friluftsområder. Det er gangavstand til både bussholdeplass og dagligvare, samt kort vei til sentrum.

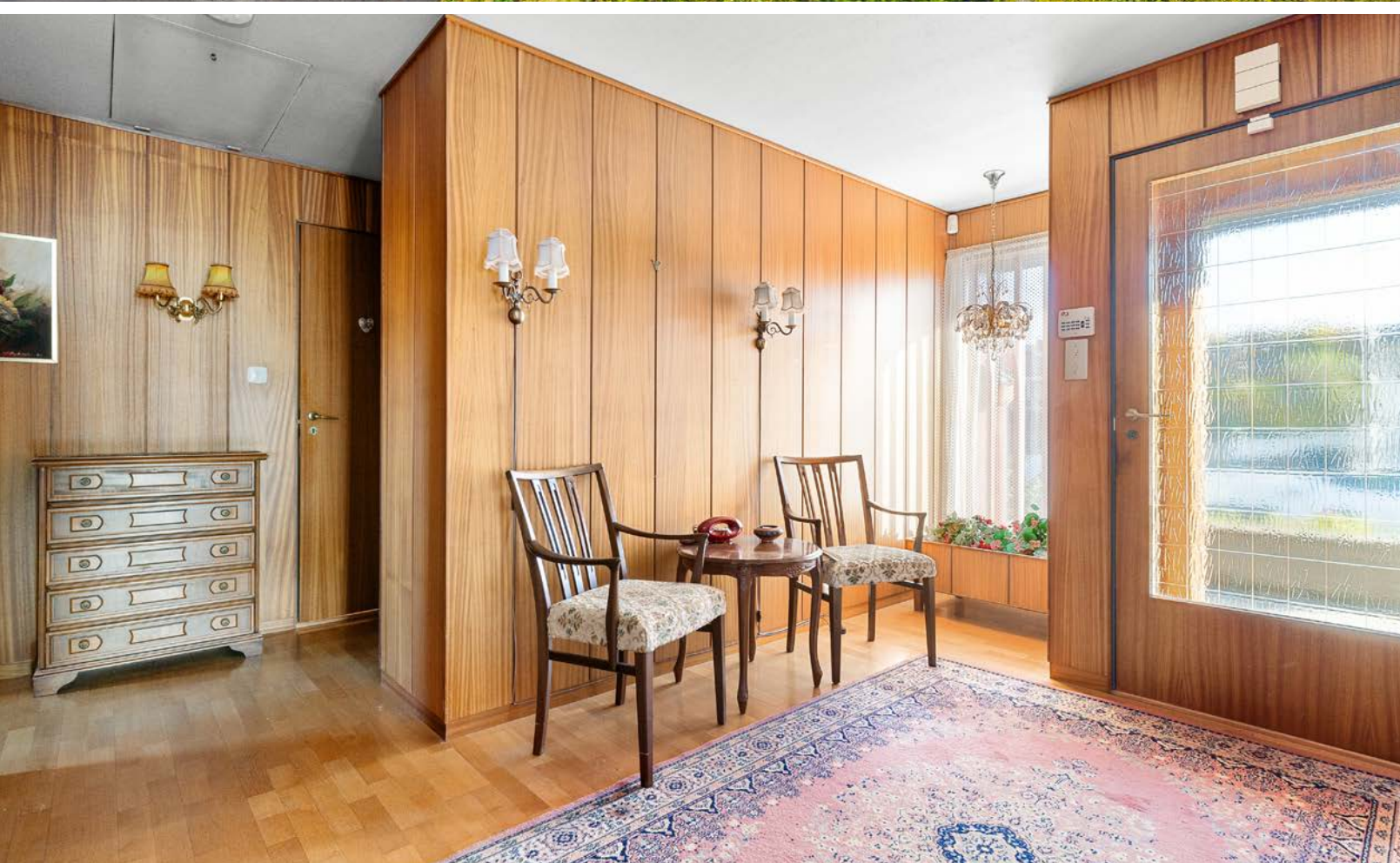
Eiendommen inneholder en enebolig på ett plan med sambygget garasje. Boligen inneholder vindfang, gang, toalettrom, stellerom ifm. toalettrommet, kjøkken, bad, 2 soverom, 2, boder, stue og spisestue. Fra spisestuen er det utgang til en støpt terrasse som er hellebelagt med videre adkomst til hagen.

Meld deg på til en hyggelig visning!

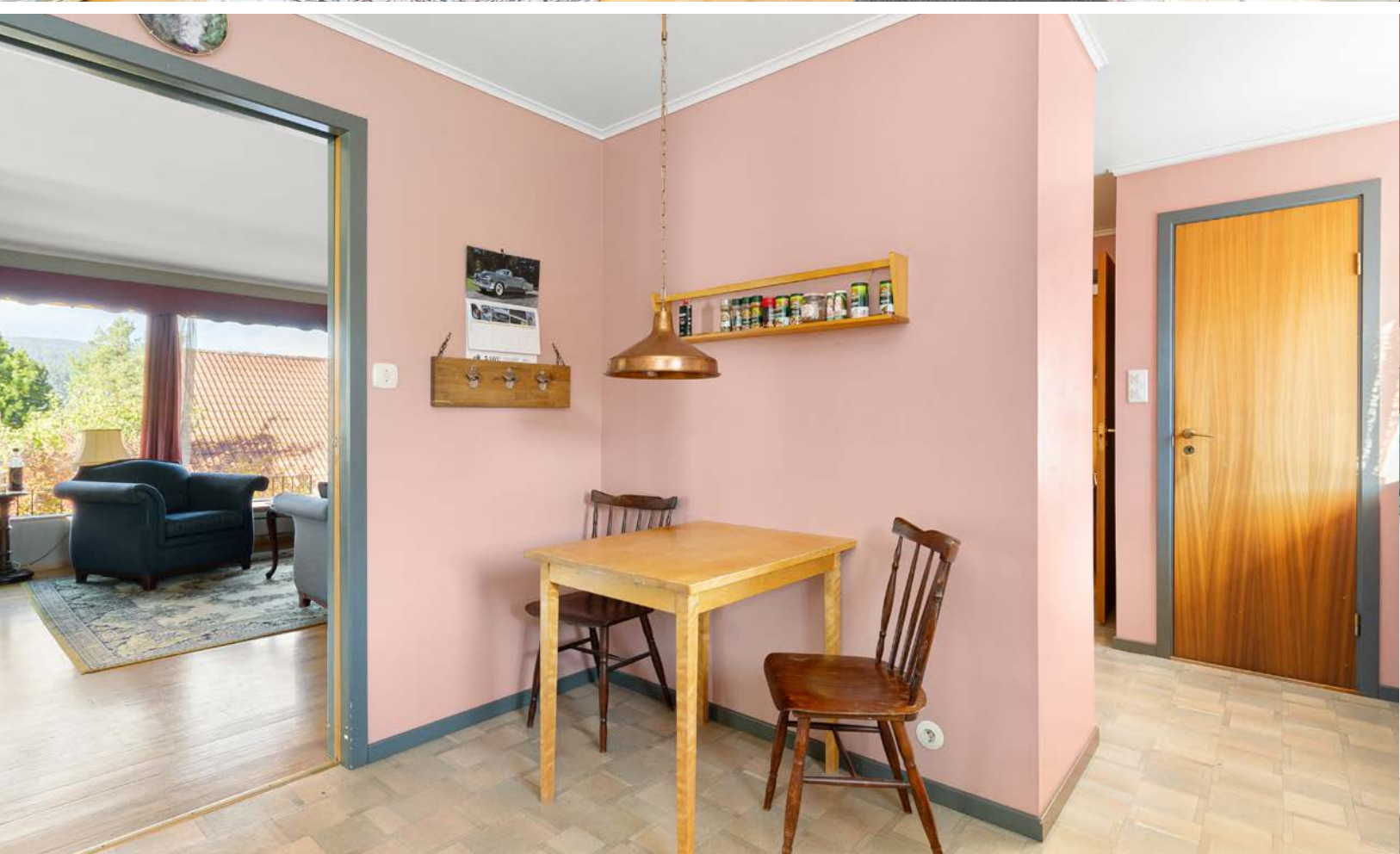


Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger16
Om eiendommen24
Egenerklæring61
Forbrukerinformasjon79
Budskjema80





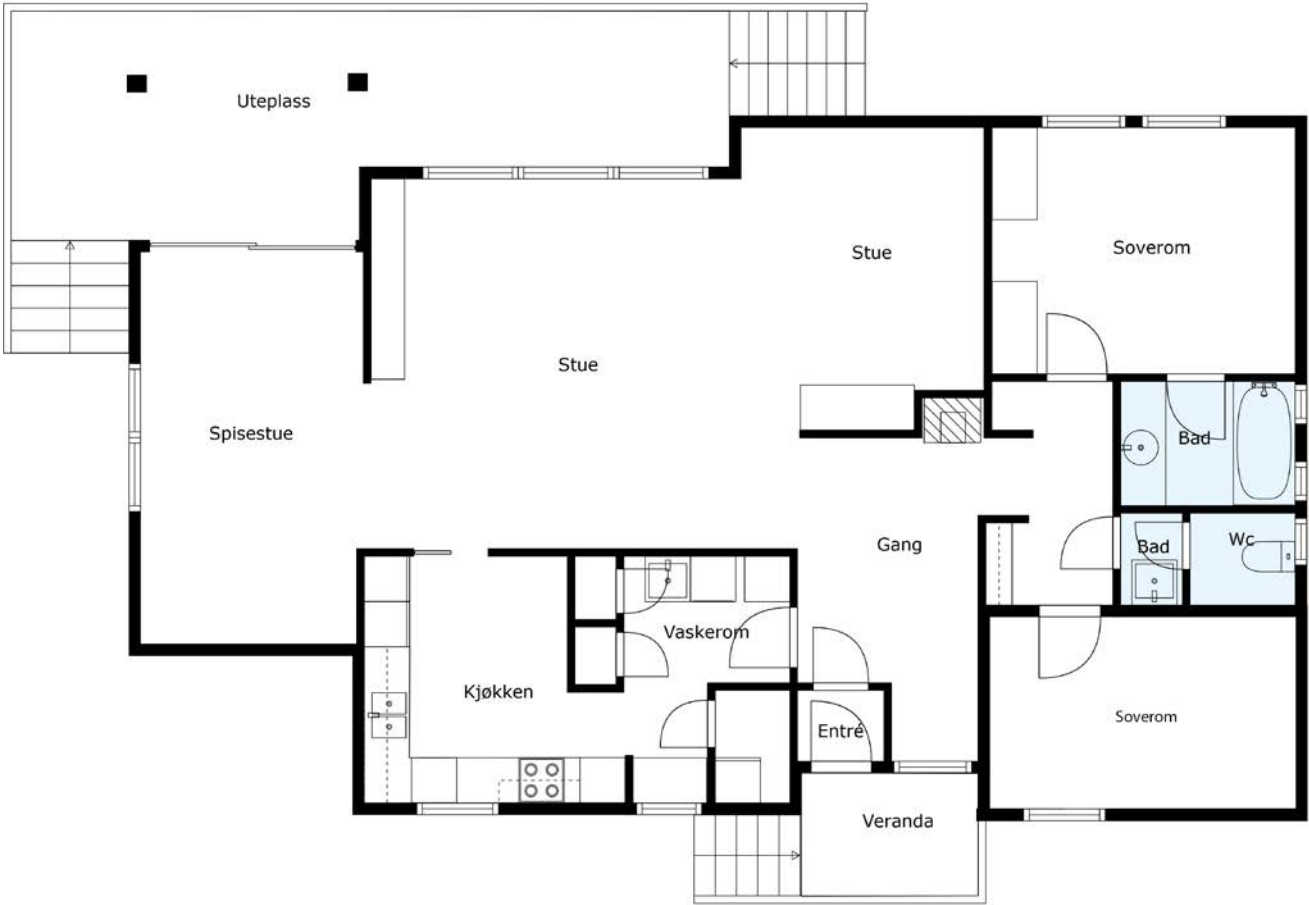






Plantegning

1. etasje



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 121 m²

TBA: 48 m²

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 95 m²

BRA-e: 26 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

754 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel og hage med plen og beplantning.

Beliggenhet

Asbjørnsens vei 35 ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Sulusåsen ved Kongsberg sentrum. Nabolaget er kjent for gode solforhold samt nærhet til fine skog- og friluftsområder. Det er gangavstand til både bussholdeplass og dagligvare, samt kort vei til sentrum som gjør det til et utmerket alternativ for flere kjøpergrupper. Det er ca. 14 minutter gange til Kongsberg stasjon med avganger mot bl.a. Drammen og Oslo.

Fra eiendommen er det nærhet til flere barnehager innenfor ca. 15 minutters gåtur. Det er gangavstand på ca. 900 m. til Madsebakken skole, 1,2 km til Raumyr skole, 1,5 km til Kongsberg VGS og 1,6 km til Kongsberg International School. Raumyr stadion ligger i nærområdet som huser gressbaner, aktivitetshall, ballspill og friidrettsbane.

Adkomst

Adkomst til Asbjørnsens vei fra både Drammensveien og Eikerveien. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning og boligen blir merket med salgsplakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Rua Bygg & Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Rua Bygg & Takst AS:

Taktekkingen er av tegltakstein. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Takvann går til terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende trepanel i gavler. Malt/overflatebehandlet utvendig i 2022. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Isolert med mineralull på loft. Noe lufting i gavler og ved gesimser. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår og enkelte fra 1985 (kun glass). Bygningen har teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Støpt veranda som er hellebelagt, utenfor stue. Rekkverk i metall. Støpte trapper som er belagt med heller. Rekkverk i metall.

Garasje/bod i tilknytning til boligen. Støpt plate på mark og ringmur i lettklinker i garasje. Bjelkelag i boden med plategulv. Vegger med bindingsverk, kledd med stående trepanel utvendig. Saltak med takstoler i tre. Taket er tekket med teglstein. Vippeport og ytterdør (del av yttervegg/panel). Garasje og bod er kledd med gips innvendig og er isolert.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3, for nærmere beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

-Terrasse > Rekkverket er ikke i henhold til dagens

krav.

- Etasjeskille > Det er lokal fuktskade i gulv på toalettrom.

- Våtrom > Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Toalettrom > Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

- Branntekniske forhold > Brannslukkingsapparat eldre enn 10 år.

- Oljetank > Det foreligger krav om sanering av oljetank. Opplyst at tanken er tom, men ikke sanert eller bygget om til bioolje.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Takkonstruksjon/Loft > Det er påvist fuktskjolder/ skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Vinduer > TG 2 settes grunnet alder.

- Utvendige trapper > Rekkverket er ikke i henhold til dagens krav.

- Radon > Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Pipe og ildsted > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Kryp Kjeller > Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er lokal fuktskade i gulv på toalettrom.

- Vannledninger og avløpsrør > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger og avløpsrør.

- Varmtvannstank > Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Elektrisk anlegg > Grunnet alder anbefales det en kontroll av el-anlegget.

- Drenering > Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Terrengforhold > Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Oljetank 2 (dagtank på loft) > Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Taktekking > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen.
- Nedløp og beslag > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag.
- Veggkonstruksjon > Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Utvendig dører > Tilstandsgrad er satt grunnet alder.
- Garasje > Tilstandsgrad settes grunnet alder.

Verditakst
Kr 4 100 000

Innhold
Eiendommen inneholder en enebolig på ett plan med sambygget garasje. Boligen inneholder vindfang, gang, toalettrom, stellerom ifm. toalettrommet, kjøkken, bad, 2 soverom, 2 boder, stue og spisestue. Fra spisestuen er det utgang til en støpt terrasse som er hellebelagt med videre adkomst til hagen. Det er og muligheter for lagring på loft samt i krypkjeller.

Standard
Boligen har en eldre standard som hovedsakelig er fra byggeår. Ut fra alder fremstår boligen i god stand, men det må påregnes løpende oppgradering og vedlikehold. Utvendig kledning ble beiset i 2022.

Kommunen har skiftet vann og avløpsledningene i gata i 2021 og det ble samtidig med dette skiftet ut stikkledningene inn til huset.

Badet er fra byggeår med belegg på gulv, våtromstapet på veggene og malte plater i taket. Stråleovn på vegg og innredet med nedfalt servant og skap samt badekar. Kjøkkenet er og fra byggeår og har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Flislagt vegg mellom benkeskap og overskap. Det er en integrert stekeovn i innredning som ikke er i bruk.

Innvendige overflater: Innvendig er det gulv av parkett og belegg samt teppe. Veggene har malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og malt strekt duk.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Alt av møbler og inventar kan medfølge etter nærmere avtale med selger.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Parkering i enkelgarasje. Øvrig parkering i asfaltert gårdsplass.

Forsikringsselskap
IF

Polisenummer
210133014-J53

Diverse
Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi
Oppvarming
Oppvarmingen er basert på vedfyring og elektrisitet. Det ligger oljetank i krypkjeller og denne må enten saneres eller bygges om til bioolje. Det ble gjort tilsyn på pipe og ildsted i 2016 og feiing i 2023. Det er ikke registret avvik eller anmerkninger på boligens pipe og ildsted.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 100 000

Kommunale avgifter
Kr 16 352

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inneholder gebyrer for vann og avløp, eiendomsskatt, feiing og branntilsyn, og renovasjon. Beløpet over er årsprognose for 2023.

Formuesverdi primær
Kr 931 245

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 3 352 480

Formuesverdi sekundær år
2021

Andre utgifter
Faste løpende kostnader: Kommunale avgifter, strøm og forsikringer.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om

finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8325, bruksnummer 3 i Kongsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3006/8325/3:
04.01.1964 - Dokumentnr: 19 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3006 Gnr:8325 Bnr:1

25.03.1988 - Dokumentnr: 990024 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 8325 bnr. 5

01.01.2020 - Dokumentnr: 953811 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0604 Gnr:8325 Bnr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 9. april 1968.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.04.1968.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål.

Kommuneplaner:
Id: KPLAN2020
Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030
Ikrafttredelse: 22.06.2022

Delareal: 754 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn: B

Reguleringsplaner:

Id: 048R
Navn: Drammensveien-Eikerveien-Asbjørnsens vei
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 07.04.1975
Delareal: 754 m2
Formål: Boliger

Plankart og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler eller på kommunens hjemmesider.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig

avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
102 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 100 000,00))

119 542,- (Omkostninger totalt)

4 219 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 119 542

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 4900,- oppgjørshonorar kr. 4900,- markedspakke kr. 12 900,- og visninger kr. 1750,- pr. stk.-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 8 184,-. Utleggene omfatter fotograf og kommunale avgifter. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Harald Elveseter
Eiendomsmegler
harald.elveseter@aktiv.no
Tlf: 975 54 903

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg,
Christian Augusts gate 4
3611 Kongsberg
Tlf: 975 54 900

Salgsoppgavedato
09.04.2024

Asbjørnsens vei 35

Nabolaget Hindtåsen/Sulusåsen - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Madsebakken nord Linje 115, 406	7 min 0.5 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	14 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 24 min
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

Skoler

Madsebakken skole (1-7 kl.) 334 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Raumyr skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	15 min 1.1 km
Kongsberg International School (1-10 kl.) 189 elever, 10 klasser	22 min 1.7 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 398 elever, 31 klasser	26 min 2 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	7 min 3.1 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	19 min 1.4 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	20 min

«Kort gåtur til byen. Sol hele dagen og lite vind.
Fin utsikt over byen. Ingen oppoverbakke.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

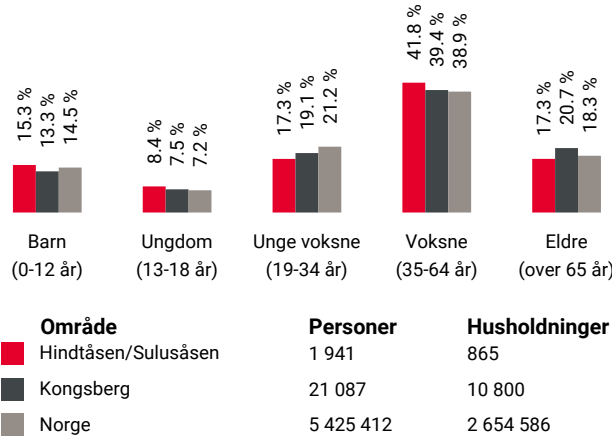
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Madsebakken barnehage (1-5 år) 64 barn	10 min 0.8 km
Risteigen barnehage (1-5 år) 47 barn	13 min 1 km
Hovdeplassen barnehage (1-5 år) 66 barn	22 min 1.6 km

Dagligvare

Joker Risteigen PostNord, søndagsåpent	11 min 0.8 km
Kiwi Baneveien	16 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



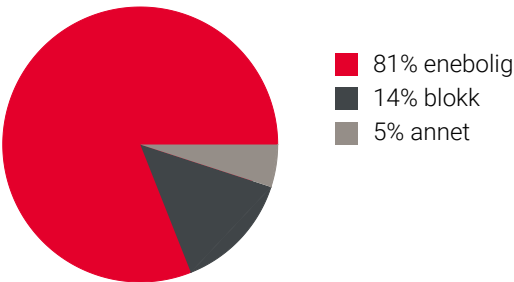
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

Raumyr stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	10 min 0.8 km
Madsebakken skole Ballspill, fotball	11 min 0.8 km
EVO Kongsberg	16 min
Sense trening og helse	20 min

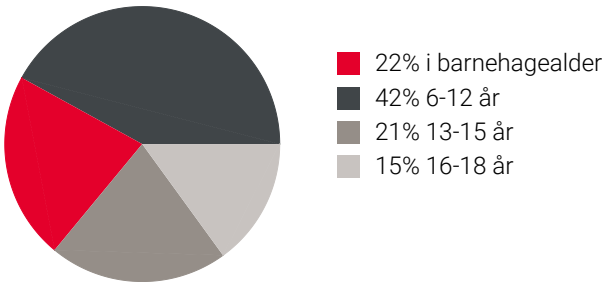
Boligmasse



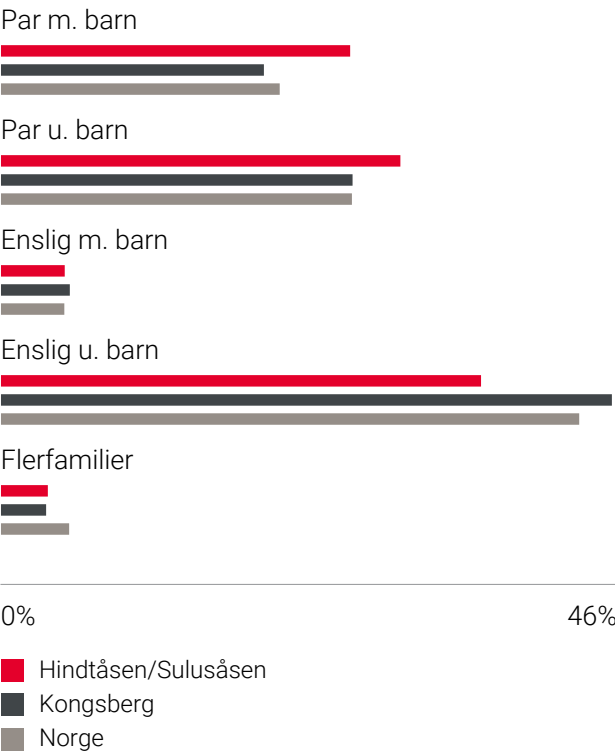
Varer/Tjenester

Berja Senter	16 min
Boots apotek Sølvkronen	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

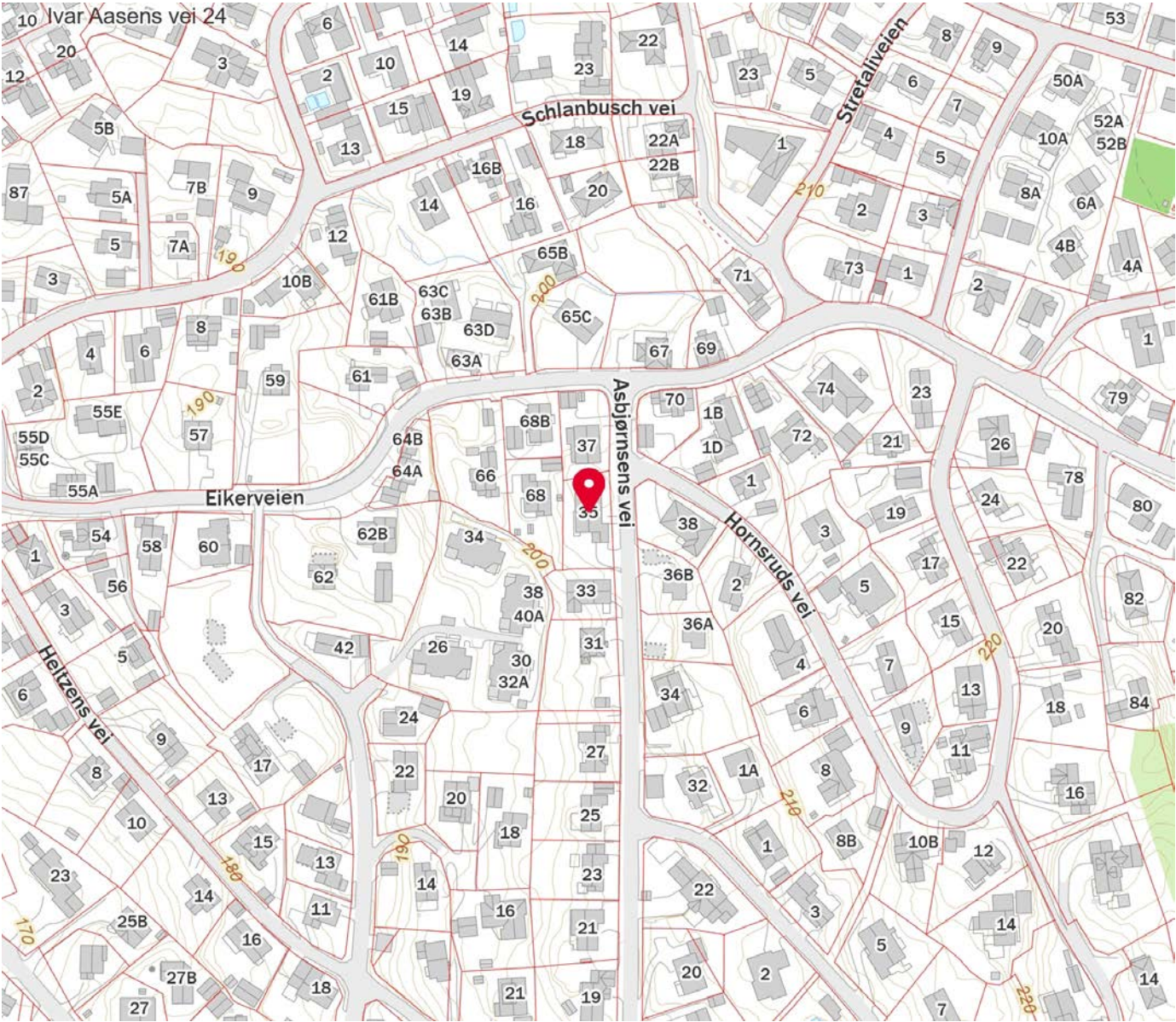
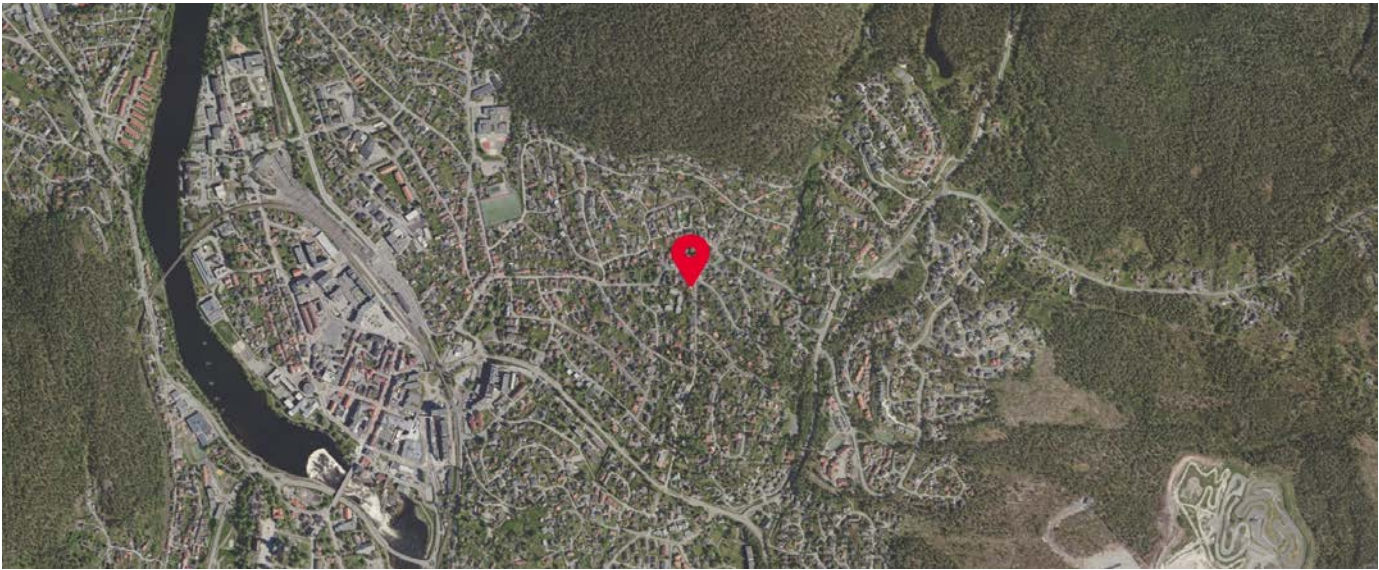


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Asbjørnsens vei 35, 3613 KONGSBERG
 KONGSBERG kommune
 gnr. 8325, bnr. 3

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 26.09.2023

Rapportdato: 05.04.2024

Oppdragsnr.: 20197-1504

Referansenummer: LS7645

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Jorunn Simensen





Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

35

Norsk takst

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



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

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

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

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua
Uavhengig Takstingeniør
sigbjorn.rua@gmail.com
916 93 669



Asbjørnsens vei 35, 3613 KONGSBERG
Gnr 8325 - Bnr 3
3006 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over et plan, bygget i 1968.
Opplyst at det er en arkitekttegnet bolig.
Ut fra alder fremstår boligen i god stand. Løpende oppgradering og vedlikehold må påregnes.

Råteskade i gulv på toalettrom.
Lavt rekkverk på veranda.
Oljetank i krypkjeller må påregnes sanert/ombygget.
Badet er fra byggeår og må påregnes renoveret grunnet alder.

Kjøkkeninnredning fra byggeår som fremstår i god stand.
Isolert garasje og bod i tilknytning til boligen.
Utvendig er trepanel malt/overflatebehandlet i 2022.

For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

Taktekkingen er av tegltakstein.
Taktekkingen er kontrollert fra bakkenivå da det var svært glatt på takstein ved befaring.
Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Takvann går til terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende trepanel i gavler.
Malt/overflatebehandlet utvendig i 2022.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Isolert med mineralull på loft.
Noe lufting i gavler og ved gesimser.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fra byggeår og enkelte fra 1985 (kun glass).
Bygningen har teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Støpt veranda som er hellebelagt, utenfor stue.
Rekkverk i metall.
Støpte trapper som er belagt med heller.
Rekkverk i metall.

Garasje/bod i tilknytning til boligen.
Støpt plate på mark og ringmur i lettklinker i garasje.
Bjelkelag i boden med plategulv.
Vegger med bindingsverk. Kledd med stående trepanel utvendig.
Saltak med takstoler i tre.
Taket er tekket med teglstein.
Vippeport og ytterdør (del av yttervegg/panel).
Garasje og bod er kledd med gips innvendig og er isolert.

INNSENDIG

Innwendig er det gulv av parkett og belegg samt teppe. Veggene har malte plater og strie.
Innwendige tak har malte plater og malt strekt duk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er lokal fuktskade i gulv på toalettrom.
Eiendommen er ikke bygget med Radonsperre og ligger i et område med lave forekomster av Radon jfr kart på nett.

Boligen har mursteinspipe, åpen peis, oljekamin og sotluke/feieluke.
Kontroll i 2023 uten avvik.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innwendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra byggeår.
Det er belegg på gulv.
Våtromstapet på veggene og malte plater i taket.
Stråleovn på vegg.
Innredet med nedfalt servant og skap samt badekar.
Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i tak og tilluft ved terskel.

TG 3 settes på rommet grunnet alder. Det ble ikke registrert fuktskader i rommet ved befaring.
Oppgradering må påregnes da forventet brukstid på tettesjikt har passert.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

Kjøkkenet fra byggeår har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Flislagt vegg mellom benkeskap og overskap.
Det er en integrert stekeovn i innredning som ikke er i bruk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger og i taket.
Stellerom med servant på vegg i et lite rom ved toalettrom. Bygget på samme måte som toalettrommet.

Det er råteskade i gulv på toalettrommet som må ses i sammenheng med etasjeskiller/krypkjeller. Utbedring/nytt gulv må legges, inkludert undergulv.
Det antas at årsak til fuktskade kommer av kondens på avløpsrør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert i krypkjeller.
Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Opplyst at det er skiftet varmekolbe samt skiftet el-kobling i senere år (2021).

Det er montert en oljefyr i hall.
Kontroll av pipe og ildsteder er gjennomført i 2023 uten avvik.
Det gjøres oppmerksom på at oljefyr ikke er tillatt brukt i dag om den ikke er ombygget til bioolje.

Sikringsskap er plassert i vindfang.
Automatsikringer.
Grunnet alder anbefales det en kontroll av el-anlegget.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingsystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig(Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarsler i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1968.
Det er stedvis vannansamlinger i groper i fjell i krypkjeller.
Noe vanninnsig må påregnes grunnet fjell.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrenget er flatt og faller i hovedsak fra grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast
Utvendige avløpsledninger er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2021. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1968.
Tanken er plassert i krypkjeller og er plassert der, før bjelkelag ble lagt.
Opplyst at tanken er tom, men ikke sanert eller bygget om til bioolje.

Dagtank i plast på loft.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	121 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	121 m²
Totalpris	4 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

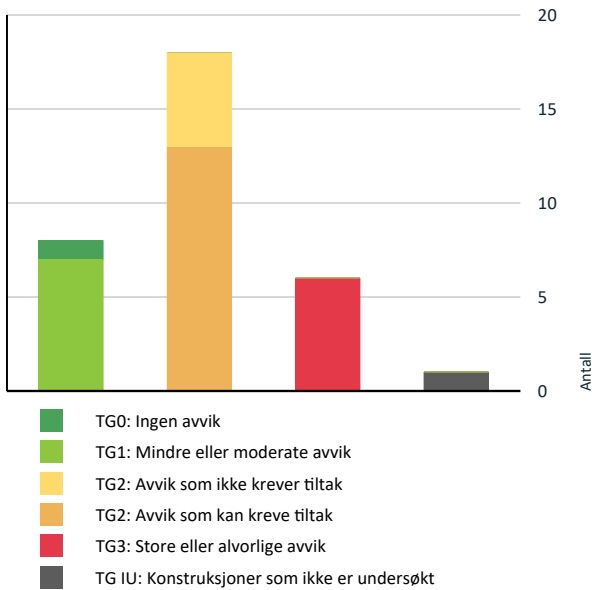
Enebolig

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

Tegninger som er innhentet stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent. Dette er en oppdatering av tilstandsrapport etter dagens arealstandard. Det er ikke gjennomført ny befaring utover en arealmåling utvendig 4.4.2024.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank - 2 [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1968

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier ved befaring.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av tegltakstein.
Taktekkingen er kontrollert fra bakkenivå da det var svært glatt på takstein ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Takvann går til terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende trepanel i gavler.
Malt/overflatebehandlet utvendig i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Isolert med mineralull på loft.
Noe lufting i gavler og ved gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved gjennomføring (lufting) er det registrert fuktmerker i undertak.
Ved deler av gesimser er det isolert opp mot undertak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det var ikke fuktig ved befaring. Isolasjon bør fjernes stedvis for å gi bedret ventilering av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer fra byggeår og enkelte fra 1985 (kun glass).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig at vinduer må vedlikeholdes/skiftes om få år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder må det påregnes vedlikehold/utskifting av dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt veranda som er hellebelagt, utenfor stue. Rekkverk i metall.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendige trapper

Støpte trapper som er belagt med heller.
Rekkverk i metall.

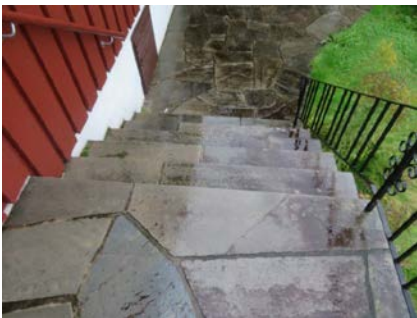
Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Andre utvendige forhold

Garasje/bod i tilknytning til boligen.
Støpt plate på mark og ringmur i garasje.
Bjelkelag i boden med plategulv.
Vegger med bindingsverk. Kledd med stående trepanel utvendig.
Saltak med takstoler i tre.
Taket er tekket med teglstein.
Vippeport og ytterdør (del av yttervegg/panel).
Garasje og bod er kledd med gips innvendig og er isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjen er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Grunnet alder settes TG 2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett og belegg samt teppe. Veggene har malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og malt strekt duk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er lokal fuktskade i gulv på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det er lokal fuktskade i gulv på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

Eiendommen er ikke bygget med Radonsperre og ligger i et område med lave forekomster av Radon jfr kart på nett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, åpen peis, oljekamin og sotluke/feiluke. Kontroll i 2023 uten avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er lokal fuktskade i gulv på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er lokal fuktskade i gulv på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er lokal fuktskade i gulv på toalettrom som må skiftes ut. Kostnadsestimat er sammensatt med etasjeskiller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Innwendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra byggeår.
Det er belegg på gulv.
Våtromstapet på veggene og malte plater i taket.
Stråleovn på vegg.
Innredet med nedfalt servant og skap samt badekar.
Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i tak og tilluft ved terskel.

TG 3 settes på rommet grunnet alder. Det ble ikke registrert fuktskader i rommet ved befaring. Oppgradering må påregnes da forventet brukstid på tettesjikt har passert.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fremstår som fra byggeår og må påregnes renovert grunnet alder. Tettesjikt som plast/membran har passert forventet levetid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Undertegnede har foretatt hulltaking på befaringdagen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fra byggeår har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Flislagt vegg mellom benkeskap og overskap. Det er en integrert stekeovn i innredning som ikke er i bruk.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger og i taket. Stellerom med servant på vegg i et lite rom ved toalettrom. Bygget på samme måte som toalettrommet.

Det er råteskade i gulv på toalettrommet som må ses i sammenheng med etasjeskiller/krypkjeller. Utbedring/nytt gulv må legges, inkludert undergulv. Det antas at årsak til fuktskade kommer av kondens på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Konsekvens/tiltak

- Skader i rommet må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Opplyst at det er skiftet varmekolbe samt skiftet el-kobling i senere år (2021).

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1U Andre installasjoner

Det er montert en oljefyr i hall.
Opplyst at denne var i bruk inntil nylig. Kontroll av pipe og ildsteder er gjennomført i 2023 uten avvik.
Det gjøres oppmerksom på at oljefyr ikke er tillatt brukt i dag om den ikke er ombygget til bioolje.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i vindfang.
Automatsikringer.
Grunnet alder anbefales det en kontroll av el-anlegget.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Da undertegnede takstmann ikke innehar spesialkompetanse på el-anlegg og det ikke foreligger dokumentasjon på anlegg/utførte arbeider, anbefales det en kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig(Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarsler i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Forskriften sier at pulverapparat ikke skal være eldre enn 10 år. Nytt må kjøpes inn.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert en røykvarsler i boligen. Det bør monteres flere. Opplyst at røykvarsler er tilknyttet alarmsystem.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2021. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplyst at det er montert utvendig stoppekran for vann på tomten.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 3 Oljetank

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1968. Tanken er plassert i krypkjeller og er plassert der, før bjelkelag ble lagt. Opplyst at tanken er tom, men ikke sanert eller bygget om til bioolje.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Opplyst at tanken er tom, men ikke sanert eller bygget om til bioolje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Oljetank må påregnes sanert.

Grunnet alder må det påregnes sanering av tank og øvrig anlegg, evt at det bygges om til bioolje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Oljetank - 2

Dagtank på loft.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

121 m²/95 m²

Enebolig: Vindfang, Hall, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Bad, 2 Bod, Garasje, Stellerom ved toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

Enebolig over et plan bygget i 1968.

Boligen fremstår i god stand ut fra alder.

Løpende vedlikehold og oppgradering må påregnes.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, samt med erfaring i dagens marked.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1968.

Det er stedvis vannansamlinger i groper i fjell i krypkjeller.

Noe vanninnsig må påregnes grunnet fjell.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Terrengtet er flatt og faller i hovedsak fra grunnmur.

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Hornsruds vei 23 ,3612 KONGSBERG 101 m² 1967 3 sov	20-05-2021	3 500 000	4 175 000	0	4 175 000	41 337	
2 Alf Prøysens vei 15 ,3613 KONGSBERG 144 m² 1972 3 sov	22-03-2023	5 400 000	5 750 000	0	5 750 000	39 931	
3 Jørgen Moes gate 10 ,3613 KONGSBERG 100 m² 1918 3 sov	11-10-2022	3 990 000	3 900 000	0	3 900 000	39 000	
4 Alf Prøysens vei 24 ,3613 KONGSBERG 134 m² 1973 3 sov	23-05-2023	4 600 000	5 100 000	0	5 100 000	38 060	
5 Ivar Aasens vei 30 ,3612 KONGSBERG 94 m² 1945 3 sov	29-05-2023	3 300 000	3 100 000	0	3 100 000	32 979	
6 Skarpåsveien 2 ,3613 KONGSBERG 139 m² 1964 3 sov	24-02-2022	3 700 000	4 250 000	0	4 250 000	30 576	
7 Eikerveien 65B ,3612 KONGSBERG 126 m² 1974 3 sov	20-02-2023	3 800 000	3 700 000	0	3 700 000	29 365	
8 Henckels gate 18 ,3613 KONGSBERG 144 m² 1961 4 sov	03-07-2023	4 190 000	4 150 000	0	4 150 000	28 819	

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader			
Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser.	Kr.		16 351
Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.		36 500
Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		2 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 350 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	2 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 550 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksemples: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	95	26		121	48		121
SUM	95	26			48		121
SUM BRA	121						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Hall , Toalettrom , Stellerom ved toalettrom , Kjøkken , Stue , Bad , Bod	Bod 2, Garasje	

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Det er lagringsplass med lav høyde på loft samt i krypkjeller som ikke er oppmålt.

Åpent areal gjelder "svalgang" ved garasje, platting/veranda ved inngang, platting på mark ved garasje samt veranda utenfor stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger som er innhentet stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	94	27

Kommentar

Enebolig

Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.
Bod/kott ved kjøkken samt isolert bod ved garasje og garasje er vurdert som sekundærrom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2023	Sigbjørn Rua	Takstingeniør
	Jorunn Oddveig Simensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3006 KONGSBERG	8325	3		0	754.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Asbjørnsens vei 35							
Hjemmelshaver Simensen Jorunn Oddveig							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde ved Skarpåsskogen i Kongsberg.
Flott utsikt og solgang. Kort vei til skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert parkeringsplass, heller og plenarealer samt noe fjell/naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen.
Dette er en oppdatering av tilstandsrapport etter dagens arealstandard. Det er ikke gjennomført ny befaring utover en arealmåling utvendig 4.4.2024.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	26.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.	26.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	26.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	26.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	26.09.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LS7645>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsberg	
Oppdragsnr.	
1305230118	
Selger 1 navn	
Jorunn Oddveig Simensen	
Gateadresse	
Asbjørnsens vei 35	
Poststed	Postnr
KONGSBERG	3613
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1968
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalennr.	210133014-J53

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt fuktskade gulv på separat toalett, oppdaget nå

Initialer selger: JOS

1

Document reference: 1305230118

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kommunen skiftet vann og avløp i 2022, ble samtidig byttet inn til huset

Arbeid utført av

Kongsberg kommune

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Beiset huset selv

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1305230118

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1305230118

Tilleggskommentar

eier som jeg arvet huset fra vedlikeholdt huset i alle år, meget nøye.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1305230118

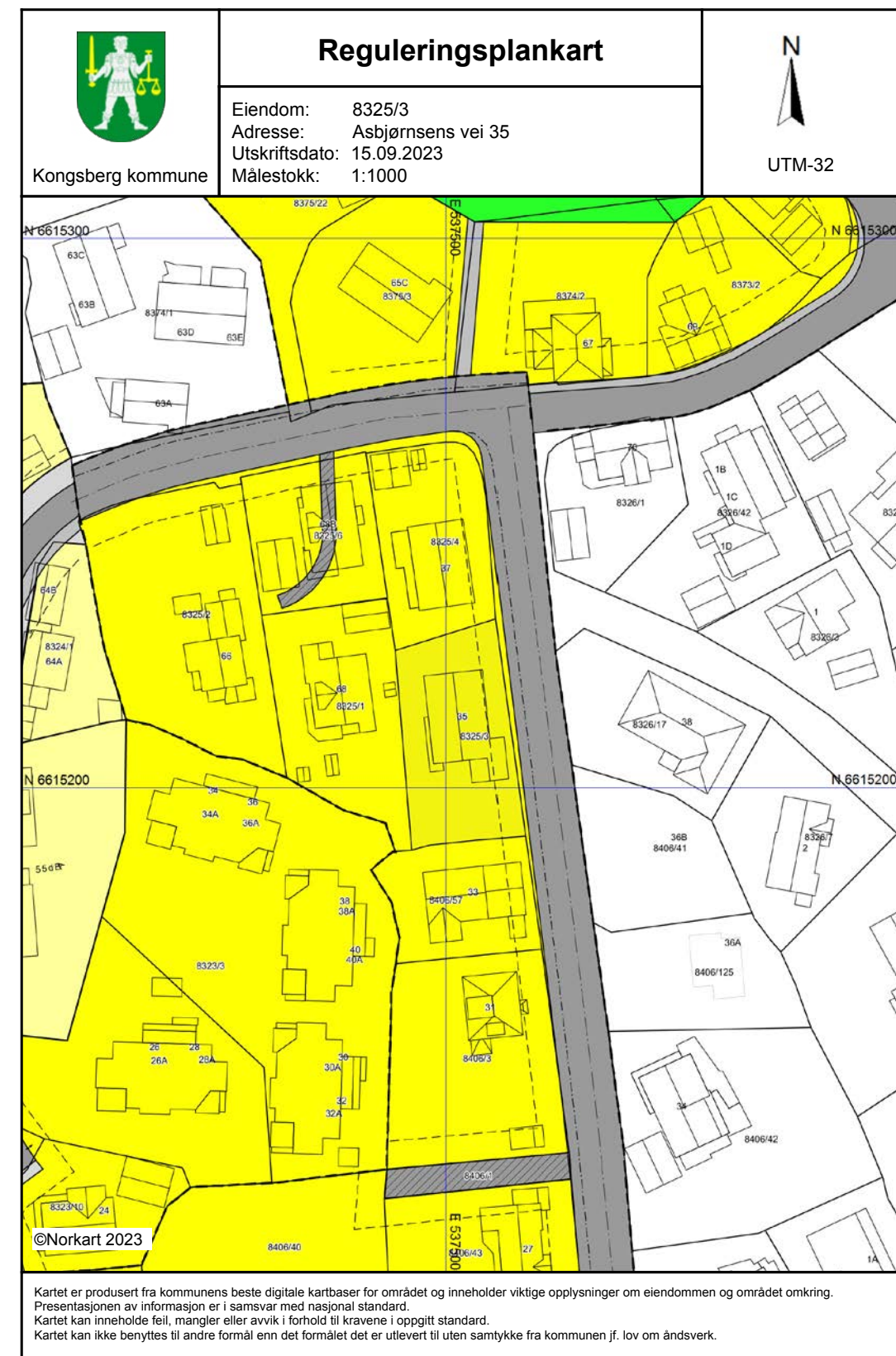
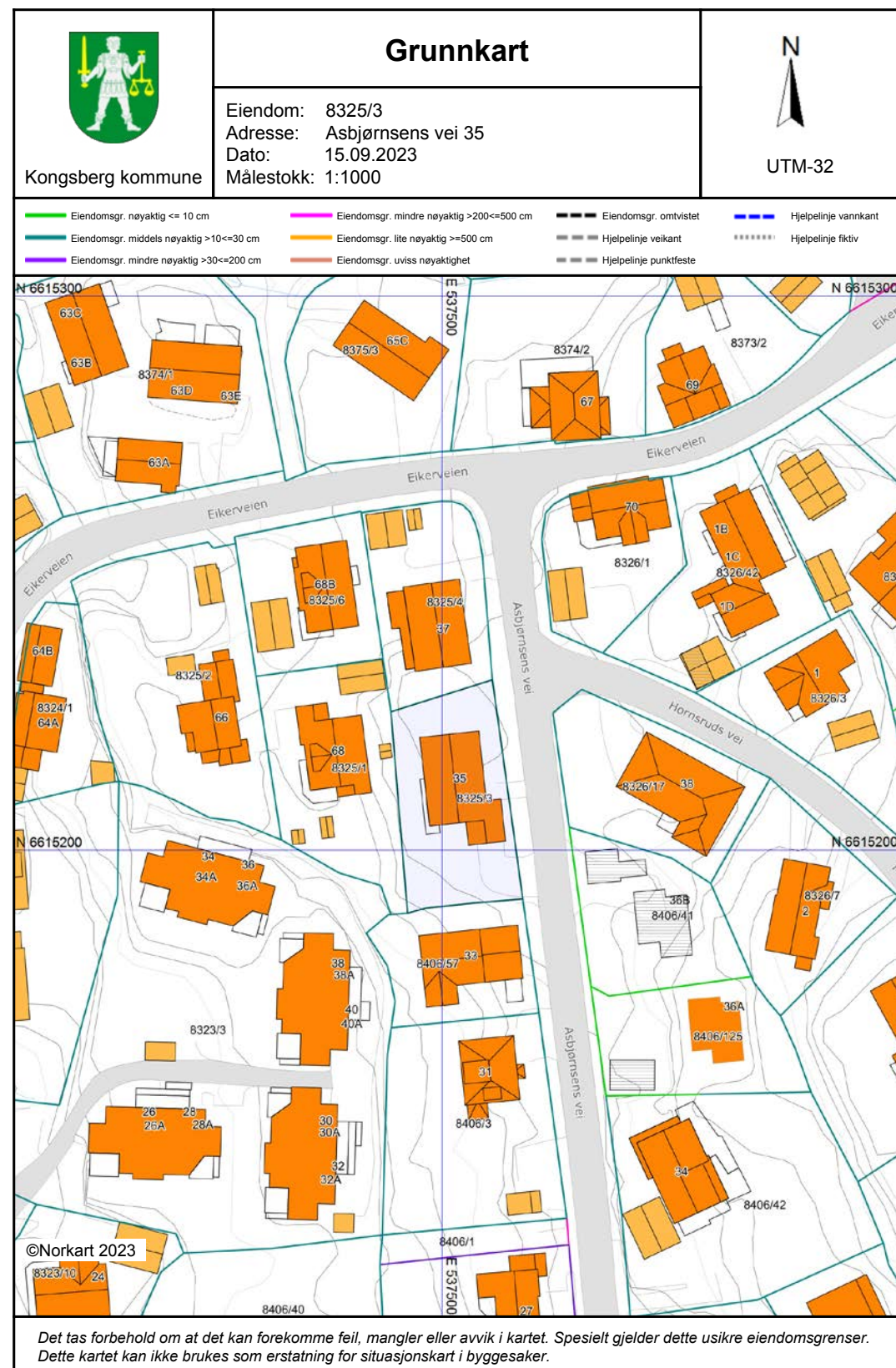
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jorunn Simensen	2c7c8bc3b71f9454007bcf997544f53e7581e60f	04.10.2023 13:44:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1305230118

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





**Bestemmelser til reguleringsplan 048R med seinere endringer
Området Drammensveien - Eikerveien - Asbjørnsens vei**

Side 1 av 2

Kongsberg kommune	048R	Opprinnelig plan	vedtak/ stadfesting:
	048R-1	Endring Eikerveien-Klems gate (egne bestemmelser 9.9.97)	07.04.75
	048R-2	Endring Stordalens fabrikk, kun plankart	----
	048R-3	M.v.endring Eikerveien-Klems gate (egne bestemmelser 24.6.98)	20.04.88
	048R-4	M.v.endring Asbjørnsens vei 13-15, tilføyd § 15.	----
			29.08.07

- § 1 Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense.
- § 2 Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og garasje (uthus) i 1 etasje. Gesimshøyde skal ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter.
- § 3 Våningshuset skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lengre inn på tomten og fastsetter garasjens plassering. Garasje skal oppføres av samme materiale og med samme form som våningshuset. Garasjen skal ligge minst 5 m innenfor regulert veikant. Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien kan avstanden til vegkant reduseres til 3 meter.
- § 4 Garasje og uthus skal ikke ha over 35 kvm grunnflate.
- § 5 I tilknytning til tomtens garasjeplass skal det opparbeides minst en parkeringsplass pr. bolig på egen grunn.
- § 6 Gjerdets utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 80 cm høye.
- § 7 Bygningene skal dimensjoneres ut fra eksisterende terrengforhold. Mulige endringer i terrenget skal fremgå av situasjonsplan. Nåværende og ferdig terrenghøyde skal fremgå av snitt og fasade.
- § 8 Takoppbygg innenfor rammen av bygningslovgivningen tillates på 1 etasjes hus. Nedskjæring i takflate tillates ikke.
- § 9 Lager og mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende.
- § 10 På areal avsatt til industri/håndverk på planen, kan mindre håndverksbedrifter etableres.
- § 11 Bygningenes farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 12 Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller for den offentlige ferdsel.
- § 13 Med byggemeldingen skal følge situasjonsplan som viser avkjørsel, parkeringsplass, tørkestativ, søppeldunk og garasje.
- § 14 Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kongsberg. Jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.
- §15 Spesielt for plan 048R-4, Asbjørnsens vei 13 og 15 Tilføyd 29.8.07
- a) Innenfor felt B1 er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger) med tilhørende anlegg. Det kan etableres inntil 6 boenheter på eiendommen.

- b) Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA=30 % inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan. Det skal oppføres frittliggende garasjer/uthus med en garasjeplass per boenhet. Hver garasje/uthusbygning skal dekke behovet for 2 boenheter og ikke overstige BYA=45 kvm per bygning. I tillegg skal det opparbeides minst en parkeringsplass per bolig på egen grunn.
- c) Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.
- d) Bebyggelsen skal gis en estetisk god utforming i harmoni med bygde og naturgitte omgivelser med vekt på god landskapstilpasning. Bygningene bør ha saltak og forøvrig gis et enhetlig preg med hensyn til form, materialvalg, detaljeringer og farger.
- e) Det kan etableres to avkjørsler fra Asbjørnsens vei.
- f) Mot friområdet skal tomtegrensa markeres med gjerde, hekk, forstøtningsmur el. l.
- g) Før boenhetene tas i bruk skal det innenfor område B1 opparbeides felles sandlekeplass på minimum 50 kvm, på øvre nivå mellom boligene og vegen. Sandlekeplassen skal ha universell utforming. Videre skal deler av friområdet F1 være tilrettelagt med bl.a. gruset plass, sandkasse og leikeutstyr. Friområdet skal være tilgjengelig for allmennheten, og det skal opparbeides gangadkomst fra Asbjørnsens vei. Tilgjengelighet for alle skal tilstrebes i så stor grad som mulig ut fra de stedlige forutsetninger. I friområdet skal eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad.

Reguleringsendringen 048R-4 med tilhørende bestemmelser er vedtatt på følgende vilkår:

1. Det må inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Kongsberg kommune angående friområdet og ledningsanlegg før byggearbeidene igangsettes.



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 15.09.2023

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Kongsberg kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	3006	Gårdsnr.	8325	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Asbjørnsens vei 35, 3613 KONGSBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	5 613,51 kr
Eiendomsskatt	1 613,00 kr
Feiing	824,68 kr
Renovasjon	3 473,12 kr
Vann	3 801,37 kr
Sum	15 325,68 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt boliger og fritidseiendommer	487800 Prom	3,00 kr	1/1	0 %	1 463,00 kr	1 092,54 kr
Standard renovasjon	1 stk	3 382,50 kr	1/1	0 %	3 382,50 kr	2 255,00 kr
Feie- og tilsynsavg.	1 Stk	761,25 kr	1/1	0 %	761,25 kr	507,50 kr
Vann Etter Areal	109 M2	43,50 kr	1/1	0 %	4 741,50 kr	3 161,00 kr
Kloakk Etter Areal	109 M2	57,00 kr	1/1	0 %	6 213,00 kr	4 142,00 kr
Tilbakebetalt renovasjons overskudd	-1 stk	210,00 kr	1/1	0 %	-210,00 kr	-210,00 kr
				Sum	16 351,25 kr	10 948,04 kr



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 15.09.2023

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Kongsberg kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	3006	Gårdsnr.	8325	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	103444656	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	159011224	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Asbjørnsens vei 35, 3613 KONGSBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Peis		
	Parafinovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.02.2016	Tilsyn	22.05.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 103444656



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 15.09.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Kongsberg kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	3006	Gårdsnr.	8325	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Asbjørnsens vei 35, 3613 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Asbjørnsens vei 35
3613 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg
Saksbehandler: Harald Elveseter

Oppdragsnummer: 1305230118

Telefon: 975 54 903
E-post: harald.elveseter@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 19.10.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon