



aktiv.

Spennings gate 13B, 3616 KONGSBERG

**Sjarmerende bolig med hybel og  
dobbel garasje i sentrumsnært  
boligområde**



Eiendomsmegler MNEF

## Henning M. Sørensen

**Mobil** 907 06 628

**E-post** henning.sorensen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.

TLF. 975 54 900

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 95 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 845 100,-  
**Selger:** Janicke Aarø-Moe Hagelien

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1991  
**BRA-i/BRA Total** 112/230 kvm  
**Tomtstr.:** 1126.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 7495, bnr. 1  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1305250059

# Gangavstand til sentrum, Krona og naturområder

Eiendommen har en fin og rolig beliggenhet nær sentrum.

Med boligen følger koselige utarealer i lukke gårdsrom.

Selve boligen er over 2 etasjer, og har i tillegg en boenhet med egen inngang.

Overfalter er av eldre kvaliteter, med fine detaljer, noe oppgradering må påregnes.

Bygget anses som funksjonelt med grei standard, men har behov for noen oppgraderinger utvendig flater grunnet naturlig aldring.

Dobbel garasje og parkeringsplass følger



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 44  |
| Egenerklæring .....     | 76  |
| Nabolagsprofil .....    | 81  |
| Andre vedlegg .....     | 84  |
| Budskjema .....         | 100 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 112 m<sup>2</sup>

BRA - e: 118 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 230 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Eierseksjon

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 27 m<sup>2</sup> Hall med trapp, soverom, gang

BRA-e: 45 m<sup>2</sup> Hybel med gang, stue/kjøkken, bad, soverom, 2 boder

2. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Kjøkken/stue, soverom og bad. boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m<sup>2</sup>

2. etasje

4 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 73 m<sup>2</sup> Garasje, bod

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er avtale som fordeler fellesarealers bruk, vedlagt salgsoppgaven



### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Soverommet med utvendig tilkomst tilfredsstiller ikke kravet til dagslysflate, hybel Mottatte tegninger er ikke stemplet av kommunen. Kontor/arbeidsrom i 1 etasje er innredet som soverom på befaringsdagen. Det er usikkert hvorvidt gjesterommet og kontor-/arbeidsrommet er godkjent for bruk slik de fremstår i dag, sett i forhold til gitt byggetillatelse. Det fremkommer av tilbakemelding fra kommunen at seksjon nr. 3 (Spennings gate 13 B) er godkjent i sin helhet for bruk som bolig (én boenhet).. Det anbefales at forholdet avklares med kommunen.

TBA utgjør arealet med skiferstein foran inngangsdøren, arealet mellom terrassedøren og inngangen til gjesterom med bad og kjøkken, samt balkongen i 2. etasje. Det er lagt skiferstein ved inngangsdøren, og dette arealet utgjør ca. 15 m<sup>2</sup>. Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal). Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm. Tallene er avrundet etter gjeldende regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er registrert variasjoner i tykkelsen på yttervegger, samt at veggen mot tilstøtende leilighet ikke er i vinkel. Dette er forhold som kan ha innvirkning på arealmålingen, og det oppgitte arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1126.5 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er relativt flat, pent opparbeidet med busker, mindre trær og gressplen. Gårdsplassen er delvis belagt med belegningsstein.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i et svært veletablert boligområde på vestsiden av byen, kun kort gange utenfor sentrumskjernen i byen. Her er det kort avstand til dagligvarebutikker, Krona, teknologiparken og restauranter. Bygget som er SEFRAK-registrert, ligger i et historisk område med svært mange eldre, minneverdige bygninger i boligområdet. I nærområdet finner man vestsiden sentrum, bestående av en rekke gater og bygg med historie langt bak i tid. I kort avstand finner man også fine turområder med historisk verdi, som for eksempel Bergelåven og Kronene i Håvet.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Sølvstuppen barnehage (0-5 år)

Venåsløkka barnehage (1-5 år)

Dampsaga barnehage (1-5 år)

### **Skolekrets**

Wennersborg skole (1-7 kl.)

Skavanger skole (1-7 kl.)

Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg vgs - Tinius Olsen

### **Offentlig kommunikasjon**

Bussforbindelser fra Bussedalen

Linje 115

Linje 403

Linje 409

### **Bygningssakkyndig**

Din Takst & Eiendom AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen i Spennings gate 13B har en historikk som strekker seg tilbake i tid. Ifølge mottatte tegninger fra 1947 ble denne delen av eiendommen da ombygget til næringslokaler. I 1991 ble bygningen endret og tilpasset til boligformål. Taktekingen er av betongtakstein og takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset murfasade. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass, og malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, samt en balkong oppført i tre.

### **Verditakst**

Kr 3 750 000

## **Innhold**

1.etasje med: Hall med trapp, 2 soverom, 2 ganger, stue/kjøkken, bad, 2 boder

2.etasje med: 2 soverom, bad, stue og kjøkken 2 boder,

Dobbel garasje med hobbyrom.

## **Standard**

Bygget holder en normal standard ut ifra alder, men bærer preg av naturlig aldring som medfører behov for utbedringer i fremtiden.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, som kan medføre kostnader og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak, det er enkelte knekte taksten.

Veggkonstruksjon - Det er registrert kledningsbord som har sklidd fra hverandre, og det er stedvis påvist råte i kledningen.

Vinduer - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Overflater - Det er registrert bom under skiferflis i gangen.

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

Pipe og ildsted - Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Innvendige trapper - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører - Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

Avløpsrør - Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Slangen fra sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen som er plassert i boden er ikke tilkoblet avløpsledningen på fagmessig vis.

Ventilasjon - Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Varmesentral - Ikke service på varmepumpen siden montering.

Varmtvannstank - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Grunnmur og fundamenter - Det er registrert enkelte sprekker i grunnmuren.

Stue/kjøkken 1.etg, overflater og innredning - Det er registrert at avløpsrør under oppvaskbenken er tettet midlertidig med plastpose.

Stue/kjøkken 1.etg, avtrekk - Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Bad 1.etg, overflater, vegger og himling - Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker, det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Det er registrert at det ikke er benyttet elastisk fugemasse i overgang mellom gulv og vegg.

Bad 1.etg, overflater gulv - Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker, og høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad 1.etg, ventilasjon - Avtrekksviften fungerer ikke.

Overflater gulv - Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sluk, membran og tettsjikt - Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

Våtrom 2.etg, ventilasjon - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekksviften fungerer ikke.

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takkonstruksjon/Loft - Det er registrert råteskader ved kilrenne på undertaket, manglende tekking på undertaket og mellom undertak og takgjennomføring og fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noe knirk i furugulv i 2. etasje.

Elektrisk anlegg - Det er ikke funnet avvik som skal tilsi at det er nødvendig med umiddelbare tiltak, men el-anlegget er 34 år, og det er ikke funnet eller fremvist dokumentasjon på at det har vært gjennomført kontroll/tilsyn i boligen. Det anbefales derfor en gjennomgang av el-anlegget. Kabler over speil på badet er ikke festet til veggen.

Bad 1.etg, Sluk, membran og tettsjikt - Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

Våtrom 2.etg, Overflater vegger og himling - Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader. Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Se detaljer i vedlagt tilstandsrapport.



**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.

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Innredning kjøkken er Stray, oppvaskmaskin, ny 2021, følger.

**Parkering**

Dobbelgarasje og parkeringsplass.

**Radonmåling**

Ikke foretatt radonmålinger, bygget er ikke utført med radonsperre.

**Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

**Oppvarming**

Vedfyring, 3 ildsteder, varmepumpe, og elektrisk panelovner

**Energikarakter**

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 750 000

### Kommunale avgifter

Kr 7 387

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Formuesverdi primær

Kr 1 081 936

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 327 742

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Ifølge eier har hver seksjonseier innvendig og utvendig vedlikeholdsansvar for sin respektive seksjon og eventuelle tilleggsbygg, som for eksempel garasje og boder. Kostnader som gjelder felles tomt, deles mellom seksjonseierne. For ytterligere informasjon kan megler kontaktes.

### 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.

# Boenheten

## Eierbrøk

160/540

### Felleskostnader inkluderer

Det betales ikke felleskostnader, egen forsikring, utgift til eventuell brøyting, og til utbedring, se sameie avtale som er vedlagt salgsoppgaven

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7495, bruksnummer 1, seksjonsnummer 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:

3303/7495/1/3:

10.06.1991 - Dokumentnr: 2524 - Urådighet

Bruksendring fra næringseksjon til boligseksjon.

31.03.2025 - Dokumentnr: 355563 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Elektronisk innsendt

30.03.1989 - Dokumentnr: 1664 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 160/540

### Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Bygget er gammel og ført i SEFAK, jf opplysninger gitt av kommunen  
Det er gitt byggetillatelse for garasje og gjerde

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

## **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplan

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Formål: Boligbebyggelse

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Bevaring kulturmiljø Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022) 1126.49m2

Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)

1126.49m2

fysisk utforming av anlegg Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)

1126.49m2

Gul sone iht. T-1442 Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022) 748.42m

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon

## **Verneklasse/SEFRAK**

Bygningen er registrert i SEFRAK-registeret (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner), noe som innebærer at den anses å ha en viss kulturhistorisk verdi. Informasjonen om SEFRAK-registreringen er mottatt fra kommunen. Registreringen medfører i seg selv ingen formell fredning eller restriksjoner, men bygget kan bli underlagt særskilt vurdering ved søknadspliktige tiltak, endringer eller rivning. Eventuelle tiltak på bygningen bør derfor vurderes i dialog med kommunen eller kulturminnemyndighetene.

## **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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**

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.

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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 750 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

95 100 (Omkostninger totalt)

106 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 845 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 856 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 858 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 95 100



**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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,-, Markedspakke 14 800,- og visninger kr 1 750,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 084,-. Utleggene omfatter foto, opplysninger, og sikring.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Henning M. Sørensen  
Eiendomsmegler MNEF  
henning.sorensen@aktiv.no  
Tlf: 907 06 628

**Ansvarlig megler**

Henning M. Sørensen  
Eiendomsmegler MNEF  
henning.sorensen@aktiv.no  
Tlf: 907 06 628

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

**Salgsoppgavedato**

30.04.2025







































































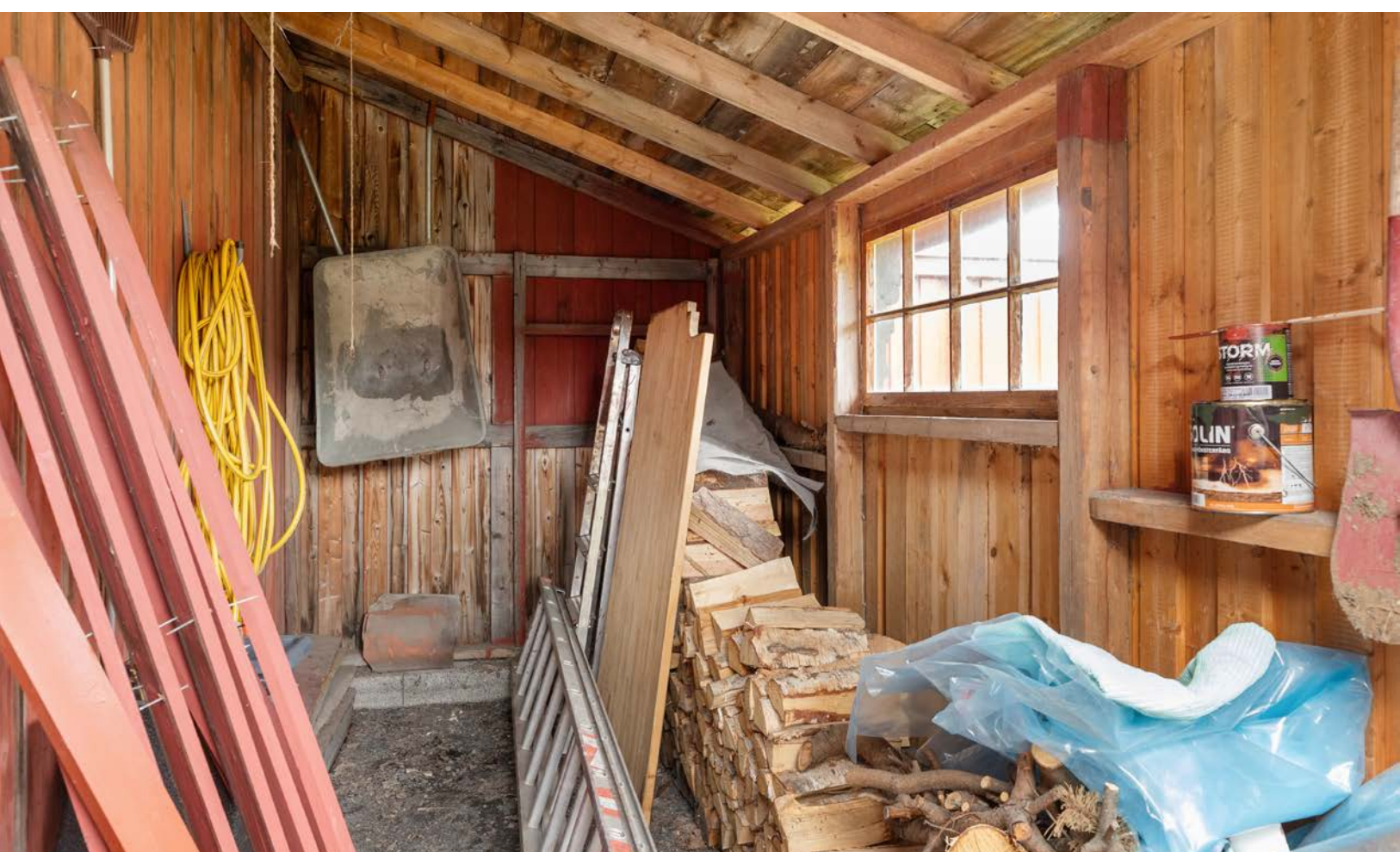


















# 1. etasje



FODIMA

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.  
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.  
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

## 2. etasje





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Spennings gate 13 B, 3616 KONGSBERG  
 KONGSBERG kommune  
 # gnr. 7495, bnr. 1, snr. 3

**Markedsverdi**

**3 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m<sup>2</sup> BRA-i: 112 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2025

Rapportdato: 13.04.2025

Oppdragsnr.: 20863-1099

Referansenummer: TO1991

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen

Vår ref:



**Din Takst &  
Eiendom AS**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.



## 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.

## Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen  
Uavhengig Takstingeniør  
bjorn@dintakstogeiendom.no  
901 84 215



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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

Bygningen i Spennings gate 13 B har en historikk som strekker seg tilbake i tid. Ifølge mottatte tegninger fra 1947 ble denne delen av eiendommen da ombygget til næringslokaler. I 1991 ble bygningen endret og tilpasset til boligformål, noe som også danner grunnlaget for den tekniske vurderingen i foreliggende rapport.

Tilstandsrapporten viser at boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt, og at det er utført flere oppgraderinger de siste årene – blant annet nytt kjøkken, ny varmepumpe og etterisolering av enkelte vegger.

Bygningen fremstår i dag som funksjonell, men med enkelte forhold som bærer preg av naturlig aldring og bruk over tid. Dette gjelder særlig tak, fasadeelementer, våtrom og ventilasjonsløsninger, hvor tilstandsgraden tilsier behov for vedlikehold eller utbedringer i fremtiden.

Bygninger fra denne perioden kan ha konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og dimensjonering. Det er også verdt å merke seg at boliger fra denne tidsperioden kan inneholde materialer som for eksempel asbest og PCB.

Bygningen er registrert i SEFRAK-registeret (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner), noe som innebærer at den anses å ha en viss kulturhistorisk verdi. Informasjonen om SEFRAK-registreringen er mottatt fra kommunen. Registreringen medfører i seg selv ingen formell fredning eller restriksjoner, men bygget kan bli underlagt særskilt vurdering ved søknadspliktige tiltak, endringer eller rivning. Eventuelle tiltak på bygningen bør derfor vurderes i dialog med kommunen eller kulturminnemyndighetene.

For ytterligere detaljer, se teknisk beskrivelse i rapporten

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besøkt fra bakkenivå og med drone.

Taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og eventuell skorstein) er observert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved ferdsel på takflaten. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra avstand, noe som medfører begrenset mulighet til å avdekke mindre synlige eller skjulte skader. Selv om det ble registrert avvik ved befaringen, kan det likevel foreligge forhold som kun lar seg identifisere ved nærmere fysisk inspeksjon. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag, i lakkert/behandlet metall.

Årstallet for ombygging til bolig er lagt til grunn for vurdering av snøfangere.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset murfasade.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Boligen har en balkong oppført i tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, betong, fliser, vegg til vegg tepper og plater. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel.

Boligen har elementpipe, kosk/vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Tilsyn sist gjennomført. 20.09.2021 med følgende bemerkninger som gjenstår.

Koksovn i 2.etg bør vedlikeholdes med ønske for å tette utettheter. Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører, skyvedør og malte fyllingsdører.

Bod med varmtvannsbereder.

Vanninntaket er plassert her, sammen med varmtvannsberederen..

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg.

Byggeforskrifter fra før 1997

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Flislagt gulv med varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Gulvet er tilnærmet falt.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene i dusjsonen består av mur og yttervegg. Hulltaking er derfor foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 2 etg.

Byggeforskrifter fra før 1997

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg.

Ifølge eier har rommet elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er målt ca. 38 mm oppkant på gulvbelegget foran dørterskelen.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett og dusjvegg.

Det er mekanisk avtrekk.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er



# Beskrivelse av eiendommen

Ifølge eier av typen nerostein. Det er kjølfryseskap og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1 etg:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er micro.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Ifølge eier er deler av avløpet fra kjøkken skiftet i ca. 2022.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe.

Eier opplyser at innerdelen rengjøres regelmessig.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap plassert i skapet i 1 etasje. .

Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato.

Ifølge eier er det varmekabler i hall/entre, gjesterom og på to bad.

(ikke funksjonstestet)

Boligen har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning.

Et brannslukningsapparat er plassert i gangen ved trappen til 2 etasje og en i gangen til gjesterommet.

En røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Støpt dekke med ringmur av betong og stein.

Tomten er relativt flat og gårdsplassen er delvis belagt med belegningsstein og skiferstein.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Årstallet er noe usikkert.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 230 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 157 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 750 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Mottatte tegninger er ikke stemplet av kommunen.

Kontor/arbeidsrom i 1 etasje er innredet som soverom på befaringsdagen.

Det er usikkert hvorvidt gjesterommet og kontor

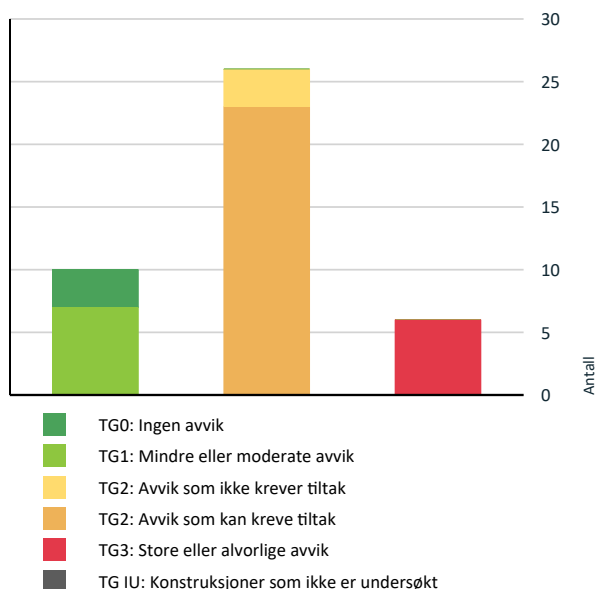
-/arbeidsrommet er godkjent for bruk slik de fremstår i dag, sett i forhold til gitt byggetillatelse.

Det fremkommer av tilbakemelding fra kommunen at seksjon nr. 3 (Spennings gate 13 B) er godkjent i sin helhet for bruk som bolig (én boenhet)..

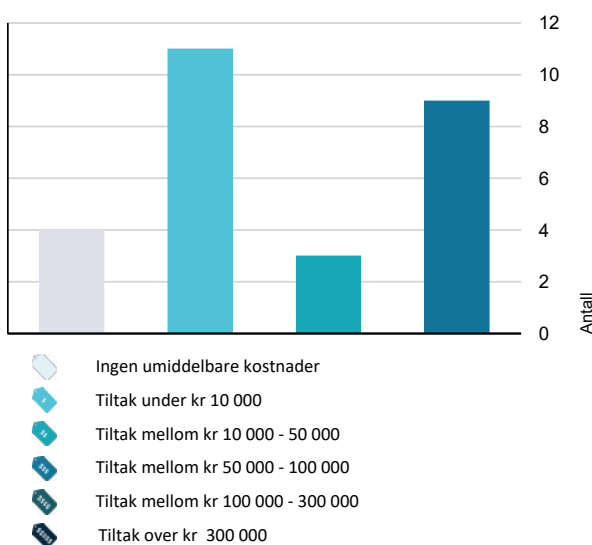
Det anbefales at forholdet avklares med kommunen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen var møblert under befaringen, noe som medfører at ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon.

Utvendig garasje og bod er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 1 etg. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken 1 etg. > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken 1 etg. > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 1 etg. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 1 etg. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 1 etg. > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1991

### Kommentar

Byggeår gjelder ombygging til bolig.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                                                                                           |
|------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021 | Modernisering | Ny kurs til varmepumpe og komfyr i leiligheten, samt ny kurs til vaskemaskin i gjesterom. Arbeidet ble utført ca. 2021.                                                                                                   |
| 2022 | Modernisering | Nytt kjøkken,                                                                                                                                                                                                             |
| 2022 | Modernisering | Montert luft til luft varmepumpe                                                                                                                                                                                          |
| 2023 | Modernisering | Malt utvendig 2023/2024                                                                                                                                                                                                   |
| 2024 | Modernisering | Skiftet vindu på soverom i 2. etasje og etterisolert samme vegg.<br>Foret ut og etterisolert vegg på soverom 1 etasje.<br>Platet om på kjøkken med noe tapet.<br>Tv stue 2 etasje, plater og ny tapet og teppe på gulvet. |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone.

Taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og eventuell skorstein) er observert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved ferdsel på takflaten. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra avstand, noe som medfører begrenset mulighet til å avdekke mindre synlige eller skjulte skader. Selv om det ble registrert avvik ved befaringen, kan det likevel foreligge forhold som kun lar seg identifisere ved nærmere fysisk inspeksjon. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Vurdering av avvik:

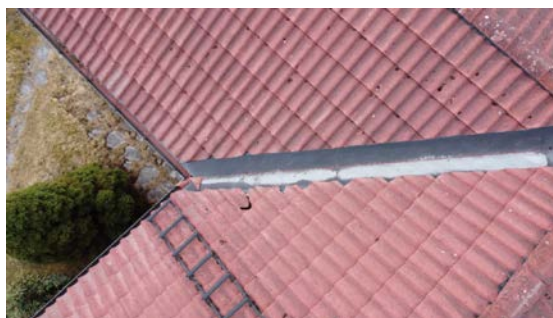
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

### Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.

- 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: 10 000 - 50 000



Bildet viser knekt takstein i kilrenne.

### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag, i lakkert/behandlet metall.

Årstallet for ombygging til bolig er lagt til grunn for vurdering av snøfangere.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- 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.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde av takfalte

### Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og pusset murfasade.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



# Tilstandsrapport

Det er registrert kledningsbord som har sklidd fra hverandre, og det er stedvis påvist råte i kledningen.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

For å lukke avviket må skadet kledning utbedres.

Dersom dette ikke gjøres, kan det føre til økt fuktnntrenging i konstruksjonen, redusert levetid og risiko for sekundærskader på bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder lokale utbedringer eller utskifting, og omfatter ikke fullstendig utskifting av kledningen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Bildet viser kledningsbord med råte i nedre del av bordene.



Bildet viser kledningsbord som har sklidd fra hverandre.



Bildet viser kledningsbord med råte i nedre del av bordene over vannbrettet.



Bildet viser lite, til ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert råteskader ved kilrenne på undertaket.

Det er registrert manglende tekking på undertaket og mellom undertak og taggjennomføring.

Det er registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen.

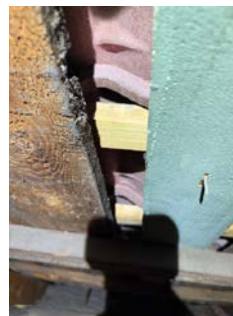
## Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke hele skadeomfanget, da dette foreløpig ikke er kartlagt. Dersom videre undersøkelser avdekker et større omfang, kan kostnadene knyttet til utbedring øke. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til videre fuktskader, svekket bæreevne og økte vedlikeholdskostnader.

Inntil avviket er utbedret, anbefales det jevnlig kontroll av loft og taktekking for å avdekke eventuelle tegn til vanninntrengning, fuktskader og utvikling. Hyppige visuelle inspeksjoner kan bidra til å oppdage skader tidlig og redusere omfanget av nødvendige tiltak.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Bilde viser manglende tekking på undertak.

# Tilstandsrapport



Bilde viser råte i undertak og fuktskjolder.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Årstall: 1988 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 1 Vinduer med 3-lags glass

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 1988 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong oppført i tre.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, betong, fliser, vegg til vegg tepper og plater. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom under skiferflis i gangen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedring.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Betongdekke i 1 etasjen.

### 1 etg:

Målt høydeforskjell på ca. 8 mm på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 14 mm på gulvet gjennom hele rommet.

### 1 etg gjesterom:

Målt høydeforskjell på ca. 5 mm på gulv i stue/oppholdsrom over en lengde på ca. 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 12 mm på gulvet gjennom hele rommet.

### 2 etasje:

Målt høydeforskjell på ca. 13 mm på kjøkken over en lengde på ca. 2 m

Målt høydeforskjell på ca. 40 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Målt høydeforskjell på ca. 13 mm på stuen over en lengde på ca. 11 m

Målt høydeforskjell på ca. 17 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på soverom over en lengde på ca. 11 m

Målt høydeforskjell på ca. 34 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Ved eventuelt legging av nytt gulv, må produktet som skal benyttes være egnet for underlaget det

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt. Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt. Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i furugulv i 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bilde fra målinger



Bilde fra målinger

## TG 2 Radon

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

Boligen ligger i et området med usikker aktsomhet for radon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, kosk/vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Tilsyn sist gjennomført. 20.09.2021 med følgende bemerkninger som gjenstår.

Koksovn i 2.etg bør vedlikeholdes med ovnskitt for å tette utettheter

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

### Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bildet viser sprekker i ildfast stein i vedovn på soverommet i 1. etasje.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bilde av trappen

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, skyvedør og malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Andre innvendige forhold

Bod med varmtvannsbereder.

Vanninntaket er plassert her, sammen med varmtvannsberederen..



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe saltutslag i muren. Oppstår ofte som følge av fuktvandring i murkonstruksjoner, der vann transporterer salter fra byggematerialet ut til overflaten. Dette kan skyldes manglende fuktsikring, dreneringssvikt eller kapillært opptrekk fra grunn.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen holdes under jevnlig oppsyn for å kunne avdekke eventuell videre utvikling eller forverring over tid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bildet viser tegn til saltutslag på muren i boden

## VÅTROM

### ETASJE > BAD 1 ETG.

#### Generell

Byggeforskrifter fra før 1997

### ETASJE > BAD 1 ETG.

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er registrert at det ikke er benyttet elastisk fugemasse i overgang mellom gulv og vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

For å lukke avviket må overgangene fuges med elastisk fugemasse. Tiltak bør ses i sammenheng med renovring av badet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### ETASJE > BAD 1 ETG.

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Gulvet er tilnærmet falt.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Bildet viser sprekke i flisfuge i overgang gulv/vegg.

### ETASJE > BAD 1 ETG.

#### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Basert på badets alder og manglende tetting rundt rørgjennomføringer, anbefales montering av tett dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen i dusjsone.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Bildet viser rørgjennomføringer uten teg til membran, tetting.



## ETASJE > BAD 1 ETG.

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har toalett og opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > BAD 1 ETG.

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekksviften fungerer ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ETASJE > BAD 1 ETG.

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene i dusjsonen består av mur og yttervegg. Hulltaking er derfor foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## ETASJE 2 > BAD

### Generell

Byggeforskrifter fra før 1997

## ETASJE 2 > BAD

### TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert bunnlist på våtromplatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduet er innenfor våtsonen, men er ikke preget av fuktbelastning slik det fremstår i dag. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Dersom bruken endrer seg kan vinduet bli utsatt for fuktpåkjenning, og det bør vurderes om materialene må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde viser undersiden av våtromplate i dusjsonen

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg.

Ifølge eier har rommet elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet)  
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det målt ca. 38 mm oppkant på gulvbelegget foran dørterskelen.

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er etablert en tett oppkant rundt sluket. Dette medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tiltak bør ses i sammenheng med renovering av badet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Bildet viser oppkant rundt sluket.

**ETASJE 2 > BAD**

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Basert på badets alder og funn av påbegynte fuktskader på baderomsplatene, anbefales det å montere tett dusjkabinett inntil badet blir renoveret.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Bilde viser utette gjennomføringer under vasken.



**ETASJE 2 > BAD**

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, dusjgarnityr toalett og dusjvegg.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

**ETASJE 2 > BAD**

## TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekksviften fungerer ikke.

## Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**ETASJE 2 > BAD**

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN 1 ETG.

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken 1 etg:  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er micro.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at avløpsrør under oppvaskbenken er tettet midlertidig med plastpose.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må midlertidig tetting fjernes og avløpet utbedres/tettes forsvarlig.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til lekkasje, eller luktproblemer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bilde av avløpsrør med plastpose.

### ETASJE > STUE/KJØKKEN 1 ETG.

#### TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsentilering.

Kun åpningsbare vinduer i oppholdsrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Det bør etableres tilførsel av friskluft til oppholdsrom/kjøkken via ventiler i vegg eller tilsvarende løsning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bilde av kjøkken



Bilde av kjøkken

### ETASJE 2 > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er ifølge eier av typen nerostein. Det er kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### ETASJE 2 > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besikket i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- 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 plast.  
Ifølge eier er deler av avløpet fra kjøkken skiftet i ca. 2022.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Slangen fra sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen som er plassert i boden er ikke tilkoblet avløpsledningen på fagmessig vis.

### Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må slangen kobles til avløpet på korrekt måte. Dersom tiltaket ikke utføres, er det risiko for lekkasje som kan føre til fukt i bygningskonstruksjonene.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bildet viser tilkoblingspunktet til slangen fra sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er registrert at det kun ble funnet én gjengemalt veggventil. Det er ikke registrert ventiler i vinduene.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.  
Eier opplyser at innerdelen rengjøres regelmessig.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.  
Ikke service på varmepumpen siden montering.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales service på varmepumpen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### 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 anbefales fast elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

## TG 3 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 bygningsakkreditering 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.*

Sikringskapp plassert i skapet i 1 etasje. .

Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato. Ifølge eier er det varmekabler i hall/entre, gjesterom og på to bad. (ikke funksjonstestet)

Boligen har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1991 Årstallet er noe usikkert, da bygningen er gjort om til bolig i 1991**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Ny kurs til varmepumpe og komfyr i leiligheten, samt ny kurs til vaskemaskin i gjesterom. Arbeidet ble utført ca. 2021.**

5. 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?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

10. 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**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. 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** Det er ikke funnet avvik som skal tilsi at det er nødvendig med umiddelbare tiltak, men el-anlegget er 34 år, og det er ikke funnet eller fremvist dokumentasjon på at det har vært gjennomført kontroll/tilsyn i boligen. Det anbefales derfor en gjennomgang av el-anlegget.

## Generell kommentar

Kabler over speil på badet er ikke festet til veggen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bildet viser sikringsskapet.



Bildet viser strømførende kabel som ikke er festet til veggen.

## 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.*

Et brannslukningsapparat er plassert i gangen ved trappen til 2 etasje og en i gangen til gjesterommet.

En røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei** Forskrift om brannforebygging



# Tilstandsrapport

## § 7. Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
  - b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
  - c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
  - d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
  - e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
- Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Støpt dekke med ringmur av betong og stein.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen en kombinasjon av betong og stein.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert enkelte sprekker i grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

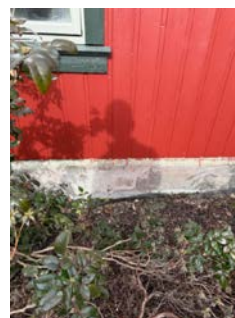
Lokal utbedring bør gjennomføres og sprekken overvåkes over tid. Dersom sprekken gjenoppstår, kan det være behov for ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat gjelder lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bildet viser sprekke i grunnmuren.



Bildet viser sprekke i grunnmuren.

### TG 2 Terrengforhold

Tomten er relativt flat og gårdsplassen er delvis belagt med belegningsstein og skiferstein.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men området bør observeres over tid. Dersom det oppstår større vannansamlinger inntil grunnmuren, anbefales terrengjustering for å sikre tilstrekkelig fall bort fra bygningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Årstallet er noe usikkert.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Beskrivelse

Dobbel garasje med hobbyrom er oppført med støpt plate på grunn og ringmur i betong/mur.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående trekledning.

Taket er et saltak tekket med steinbelagte ståltakplater på garasjen og teglstein på boden. Det er montert to vippeporter i tre.

Innvendig er veggene kledd med trepanel, og himlingen består av panel kombinert med plater.

Ifølge eier er det innlagt strøm i bygningen, men dette er ikke funksjonstestet.

På baksiden av garasjen er det en egen bod med muligheter for lagring.

Det er registrert stedvis råte i utvendig kledning, skade på nedløp, samt fuktskader i innvendig himling.

I undertaket er det en åpning etter tidligere pipegjennomføring som nå er tettet med plast. Dette kan medføre risiko for lekkasje.

Kostander til vedlikehold av garasjen må påregnes.

Utvendig garasje og bod er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg



### Hovedbyggets BRA/BRA-i

157 m<sup>2</sup>/112 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter :* Hall m/trapp, 3 Soverom, 2 Gang, Stue/kjøkken, 2 Bad, 4 Bod, Kjøkken, Stue

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 73 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 4 150 000

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

3 750 000

### Konklusjon markedsverdi

3 750 000

### Markedsvurdering

Leilighet med sentral beliggenhet, dobbel garasje og parkeringsplass.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                            | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Apotekergata 15A ,3616 KONGSBERG<br>86 m <sup>2</sup> 1998 2 sov | 31-08-2023 | 2 990 000 | 3 200 000 |           | 3 200 000 | 37 209              |
| 2 Kirkegata 13B ,3616 KONGSBERG<br>106 m <sup>2</sup> 2005 4 sov   | 29-10-2024 | 3 650 000 | 3 700 000 |           | 3 700 000 | 34 906              |
| 3 Myntgata 11A ,3616 KONGSBERG<br>120 m <sup>2</sup> 2007 2 sov    | 25-05-2021 | 3 850 000 | 3 650 000 | 214 534   | 3 864 534 | 32 204              |
| 4 Kirkegata 13B ,3616 KONGSBERG<br>106 m <sup>2</sup> 2005 4 sov   | 14-10-2021 | 3 150 000 | 3 400 000 |           | 3 400 000 | 32 075              |
| 5 Bussedalen 16B ,3616 KONGSBERG<br>124 m <sup>2</sup> 1997 3 sov  | 16-08-2022 | 3 900 000 | 3 700 000 |           | 3 700 000 | 29 839              |
| 6 Bussedalen 18 ,3616 KONGSBERG<br>147 m <sup>2</sup> 1997 4 sov   | 26-11-2021 | 3 475 000 | 3 550 000 |           | 3 550 000 | 24 150              |

### 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

|                                                                               |            |               |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale gebyrer: vann, avløp, eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert) | Kr.        | 7 500         |
| Vedlikehold (estimert)                                                        | Kr.        | 12 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                        | <b>Kr.</b> | <b>19 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 600 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 200 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>3 400 000</b> |

#### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 750 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 500 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>250 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 650 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### 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.        | 500 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |

#### Kommentar

Andel felles tomt

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 150 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

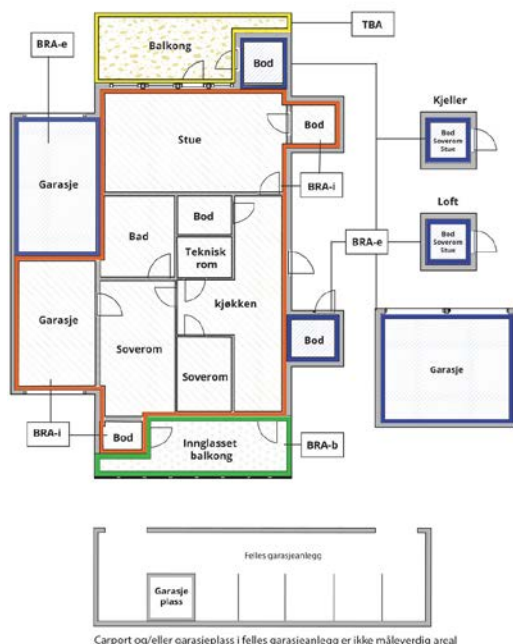
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 27                            | 45                          |                            | 72  | 5                               |
| Etasje 2       | 85                            |                             |                            | 85  | 4                               |
| <b>SUM</b>     | <b>112</b>                    | <b>45</b>                   |                            |     | <b>9</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>157</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)              | Eksternt bruksareal (BRA-e)                                      | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Etasje   | Hall m/trapp, Soverom, Gang             | Gang., Stue/kjøkken 1 etg., Bad 1 etg., Soverom., Bod 1., Bod 2. |                            |
| Etasje 2 | Bod, Bod 2, Soverom, Bad, Kjøkken, Stue |                                                                  |                            |

### Kommentar

TBA utgjør arealet med skiferstein foran inngangsdøren, arealet mellom terrassedøren og inngangen til gjesterom med bad og kjøkken, samt balkongen i 2. etasje.

Det er lagt skiferstein ved inngangsdøren, og dette arealet utgjør ca. 15 m<sup>2</sup>

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldende regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er registrert variasjoner i tykkelsen på yttervegger, samt at veggen mot tilstøtende leilighet ikke er i vinkel. Dette er forhold som kan ha innvirkning på arealmålingen, og det oppgitte arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Kommentar:** Mottatte tegninger er ikke stemplet av kommunen.

Kontor/arbeidsrom i 1 etasje er innredet som soverom på befaringsdagen.

Det er usikkert hvorvidt gjesterommet og kontor-/arbeidsrommet er godkjent for bruk slik de fremstår i dag, sett i forhold til gitt byggetillatelse.

Det fremkommer av tilbakemelding fra kommunen at seksjon nr. 3 (Spennings gate 13 B) er godkjent i sin helhet for bruk som bolig (én boenhet)..

Det anbefales at forholdet avklares med kommunen.

### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er registrert utettheter i brannskille mot tilstøtende leilighet på loftet.  
Brannskillet fremstår ikke som tett i henhold til gjeldende krav til branncellebegrensning.  
Det anbefales derfor ytterligere kontroll av brannskillet av en fagperson.

### 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:* Soverommet med utvendig tilkomst tilfredsstiller ikke kravet til dagslysflate.

## Garasje

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 73                          |                            | 73  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>73</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>73</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje, Bod                |                            |

### Kommentar

Arealet omfatter garasje med hobbyrom, samt bod på endevegg med utvendig adkomst.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)  
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.  
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.  
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

### 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) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 141        | 16         |
| Garasje                       | 0          | 73         |

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom utgjør 2 boder ved gjesterommet og 2 boder i 2 etasje.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)  
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.  
Tallene er avrundet etter gjeldende regler, noe som kan gi avvik.  
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Garasje

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)  
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.  
Tallene er avrundet etter gjeldende regler, noe som kan gi avvik. Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                 | Rolle         |
|-----------|---------------------------|---------------|
| 26.3.2025 | Bjørn Andersen            | Takstingeniør |
|           | Janicke Aarø-Moe Hagelien | Rekvirent     |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                                                         | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|---------------------|---------------------------------------------------------------|------------|
| 3303 KONGSBERG | 7495 | 1    |      | 3    | 1127 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet       |

#### Adresse

Spennings gate 13 B

#### Hjemmelshaver

Hagelien Janicke Aarø-Moe

#### Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i et sentrumsnært område på vestsiden av Kongsberg, i kort gangavstand fra bykjernen. Området oppleves som bynært og lett tilgjengelig, med kort avstand til butikker, servicetilbud, restauranter og øvrig sentrumsinfrastruktur. Det er god tilgang til kollektivtransport, og gangavstand til Kongsberg jernbanestasjon med togforbindelser mot Drammen og Oslo. Området har også nærhet til teknologiparken og andre større arbeidsplasser i Kongsberg. Nærområdet byr på flere parker, grøntområder og gangveier langs Lågen, som gir gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv i umiddelbar nærhet.

### 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

Kommuneplan  
Id: KPLAN2020  
Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030  
Formål: Boligbebyggelse  
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

### Om tomten

Tomten er fellesareal for alle enhetene, relativt flat og har enkel adkomst fra offentlig vei via asfaltert innkjørsel. Gårdsplassen er delvis belagt med belegningsstein. Tomten er opparbeidet med gressplen, prydbusker og mindre trær.

### Tinglyste/andre forhold

Ifølge eier har hver seksjonseier innvendig og utvendig vedlikeholdsansvar for sin respektive seksjon og eventuelle tilleggsbygg, som for eksempel garasje og boder. Kostnader som gjelder felles tomt, deles mellom seksjonseierne. For ytterligere informasjon kan eier kontaktes.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 000 000 | 2021 |

## Forsikring

| Selskap            | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------|----------|------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring |          |      |                |              |
| Kommentar          |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                                                                                                     | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 23.03.2025 |                                                                                                                               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        | 30.03.2025 |                                                                                                                               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               | 10.01.1989 | Tegning av bolig med tilhørende gjesterom og arbeidsrom. Ikke stemplet av kommunen.                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnkart               | 17.03.2025 |                                                                                                                               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |            | Ifølge informasjon mottatt av kommunen finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i deres arkiver.                 | Finnes ikke |       | Nei     |
| Byggetillatelse         | 21.05.1991 |                                                                                                                               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift        | 30.03.2025 | Seksjonene er oppført som næring, men i grunnboken er det 10.06.1991 lag inn bruksendring fra næringseksjon til boligseksjon. | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 13.04.2025 |           |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

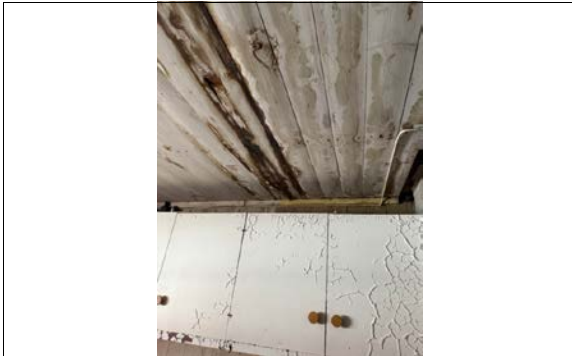
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TO1991>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Bildet viser fuktskader i det innvendige taket i garasjen.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                                |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                                                                    |        |
| Aktiv EM Viken                                                                                                 |        |
| Oppdragsnr.                                                                                                    |        |
| 1305250059                                                                                                     |        |
| Selger 1 navn                                                                                                  |        |
| Janicke Aarø-Moe Hagelien                                                                                      |        |
| Gateadresse                                                                                                    |        |
| Spennings gate 13B                                                                                             |        |
| Poststed                                                                                                       | Postnr |
| KONGSBERG                                                                                                      | 3616   |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |        |
| Avdødes navn                                                                                                   |        |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |        |
| Hjemmelshavers navn                                                                                            |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |        |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                         |        |
| År                                                                                                             | 2021   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                                                                 |        |
| Antall år                                                                                                      | 3      |
| Antall måneder                                                                                                 | 5      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                                |        |
| Forsikringsselskap                                                                                             | if     |
| Polise/avtalnr.                                                                                                |        |

Document reference: 1305250059

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JAH

1



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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

EN Venn, Tom Frede Thoresen. Vennetjeneste. Jobber med sveising og er taktekker og baderoms sveiser!! Egeninnsats med hjelp!

Arbeid utført av

Vet ikke! Tom Frede Thoresen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Venne tjeneste / Hjelp av en god venn, Olav Jacob Haugeland Egeninnsats med hjelp av rørlegger.

Arbeid utført av

Olav Jacob Haugland

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

Beskrivelse

Huset er meget gammelt og derav selvsagt noe skjevheter bl.a. på kjøkken / stue

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

3 nye faser inn. Varmepumpe, Nytt anlegg kjøkken /stue, på soverom/tv stue, innstall av vaskemaskin på bad i hybel. En del nytt i sikringsskap. til lys...Smartlø Plajd løsning

Arbeid utført av

Alti-EI AS Kongsberg

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

av Alti- el

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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 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
- 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: 1305250059

## Tilleggs kommentar

Garasjedørene er litt vanskelig å åpne / lukke. slått seg litt e.l. Kjøkkenkranen er litt lØs. sokkel lister på kjøkken er ikke festet, Nye levegger ute 2024, husket er skrapet og malt i 23 og 24, Etter isolert 5 cm, en vegg (vest ) på soverom nede. Stort soverom oppe etterisolert 5 samt 2 nye vinduer Nylagt teppe soverom oppe samttapetsert, Nytt kjøkken, Strai 2022..... (2021)

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Janicke Hagelien | 40365dce9d22bcabd34f451<br>805bab06a1d9df953 | 23.03.2025<br>14:54:45 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1305250059

- 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>

# Nabolagsprofil

Spennings gate 13B - Nabolaget Kongsberg sentrum vest/Sandsværmoen østre - vurdert av 76 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Familier med barn
- Eldre



## Offentlig transport

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Bussedalen<br>Linje 115, 403, 409       | 5 min<br>0.5 km  |
| Kongsberg stasjon<br>Linje F5, R12, R13 | 18 min<br>1.5 km |
| Sandefjord lufthavn Torp                | 1 t 19 min       |
| Oslo Gardermoen                         | 1 t 41 min       |

## Skoler

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Kongsberg International School (1-10 kl.)<br>187 elever, 10 klasser | 15 min<br>1.4 km |
| Wenersborg skole (1-7 kl.)<br>192 elever, 10 klasser                | 18 min<br>1.6 km |
| Skavanger skole (1-7 kl.)<br>198 elever, 14 klasser                 | 4 min<br>2.2 km  |
| Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)<br>397 elever, 33 klasser         | 6 min<br>0.5 km  |
| Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)<br>373 elever, 26 klasser         | 18 min<br>1.5 km |
| Kongsberg vgs - Åslandsgate                                         | 12 min           |
| Kongsberg vgs - Tinius Olsen<br>850 elever, 31 klasser              | 14 min<br>1.1 km |

«Rolig boområde med kort avstand til servicetilbud (kommunale og private) og forretninger.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

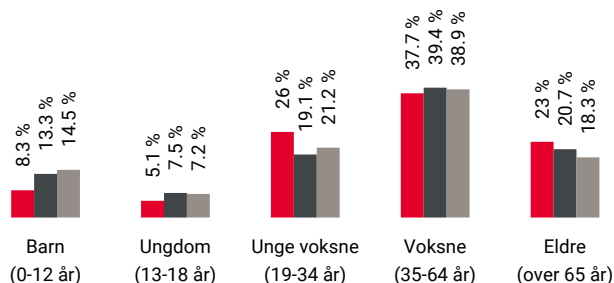
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



| Område                       | Personer  | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Kongsberg sentrum vest/Sa... | 1 600     | 1 087         |
| Kongsberg                    | 21 087    | 10 800        |
| Norge                        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Sølvstufsen barnehage (0-5 år)<br>39 barn | 9 min<br>0.7 km  |
| Venåslokkka barnehage (1-5 år)<br>43 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Dampsaga barnehage (1-5 år)<br>74 barn    | 13 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Kiwi Hasbergsveien                              | 6 min           |
| Coop Extra Kongsberg<br>Post i butikk, PostNord | 8 min<br>0.7 km |

## Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

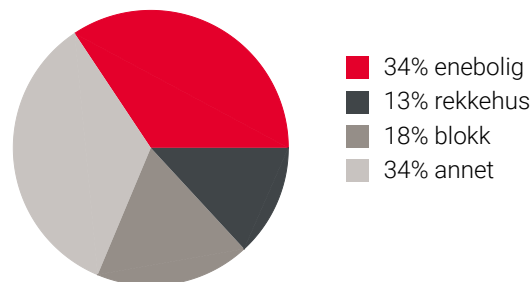
 **Støynivået**  
Lite støynivå 85/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 81/100

## Sport

-  Vestsiden idrettshall 6 min   
Aktivitetshall 0.5 km
-  Haspa sandvolleyballbane 7 min   
Sandvolleyball 0.6 km
-  Kongsberg Idretts- og svømmehall 15 min 
-  EVO Kongsberg 17 min 

## Boligmasse



«Sentralt, lettvent i forhold til handling, rolig»

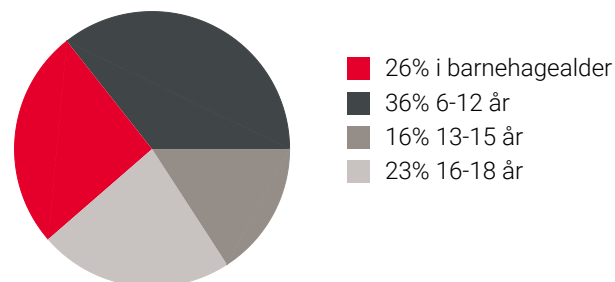
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Stortorvet Senter 13 min 
-  Apotek 1 Mynten 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



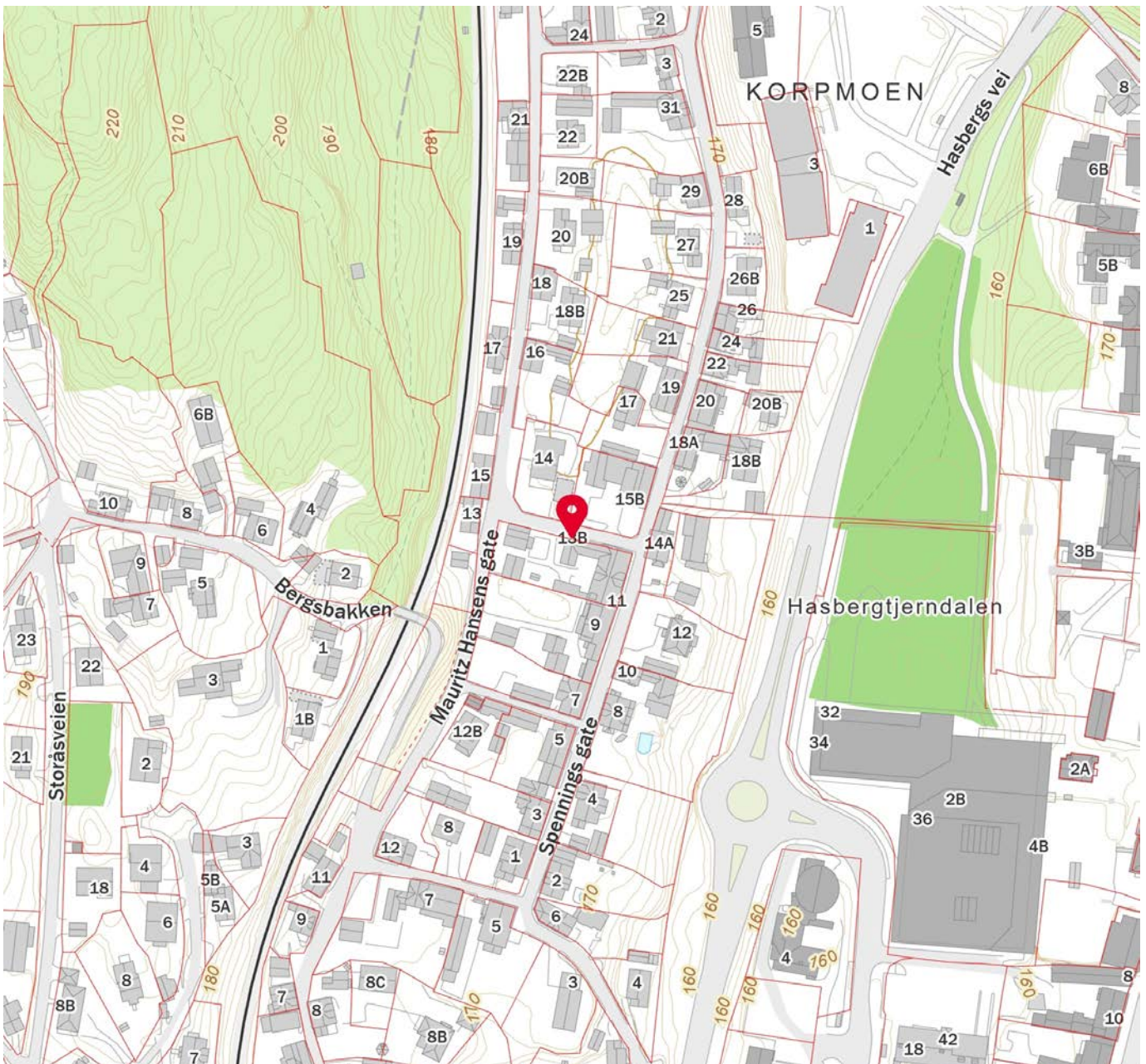
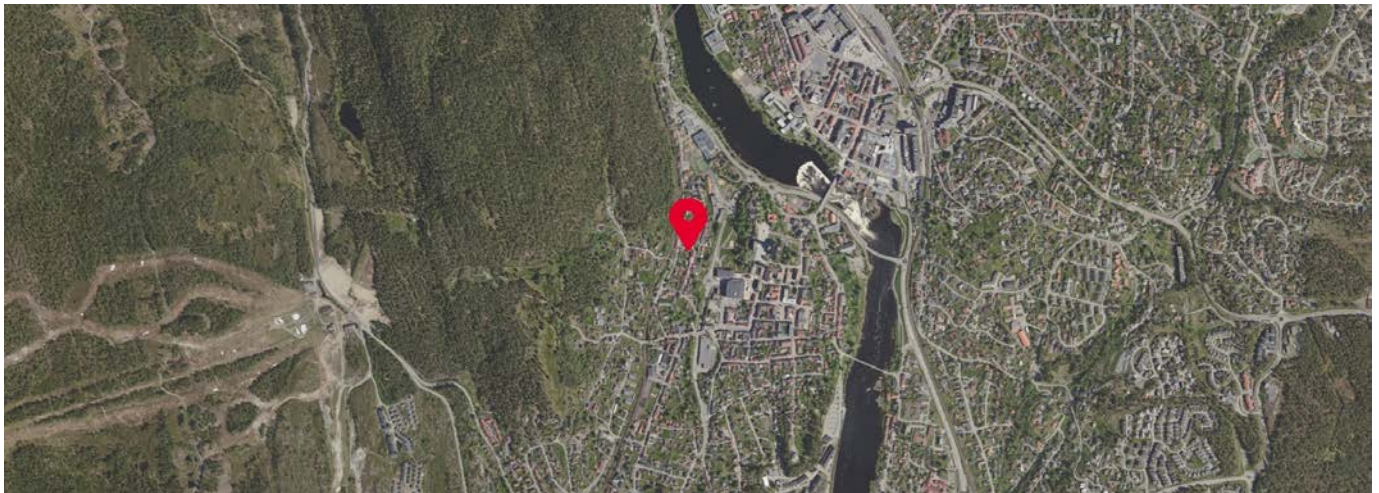
0% 61%

-  Kongsberg sentrum vest/Sandsværmoeen østre
-  Kongsberg
-  Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 28% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |





(Vedlegg til kjøpekontrakt)

Undertegnede rettighetshavere har inngått følgende  
sameie-avtale

vedr. eiendommen Spennings gate 13, gnr. 7495 bnr. 1  
i Kongsberg:

### 1. Definisjon av eiendommen

Eierseksjon nr. 1 omfatter den sørlige delen av vertikal-  
delt hovedbygning - tegning nr. 1 og 2  
av 17/3-1989. Bruksareal ca. 210 kvm  
inkl. veranda, fordelt på 2 plan.  
Portrommet er del av seksjon nr. 1.

Eierseksjon nr. 2 omfatter den nordlige delen av vertikal-  
delt hovedbygning - tegning nr. 3 og 4  
av 17/3-1989. Bruksareal ca. 170 kvm  
fordelt på 2 plan.  
Sval (ca. 4,4 kvm) på grunnplanet  
mellom hovedbygningen og sidebygningen  
er del av seksjon nr. 2.

Eierseksjon nr. 3 omfatter hele sidebygningen, unntatt  
vindfang/sval på grunnplanet mot hoved-  
bygningen - tegning nr. 5 av 17/3-1989.  
Bruksareal ca. 160 kvm på 2 plan.

Andre bygninger: I tillegg til eierseksjonene (ovenfor)  
omfatter eiendommen følgende bygninger:

- Frittstående bodrekke mot naboeiendommen  
i sør. Areal ca. 40 kvm.
- Frittstående verksted/garasje i  
tomtens hjørne mot nord-vest.  
Areal ca. 70 kvm.
- Frittstående garasje for 2 biler, mot  
Mauritz Hansens gate. Areal ca. 42 kvm.  
(Under prosjektering)

Tomten: Tomten dekker et areal på 1155,15 kvm  
iflg. grunnboken, målebrev av 16/9-1930.

### 2. Bruk av bygningene

Eierseksjonene nr. 1 og 2 skal brukes kun til boligformål.

Eierseksjon nr. 3 kan brukes til bolig og/eller nærings-  
formål. Ved bruk til næringsformål forutsettes egnet virk-  
somhet, som tar hensyn til strøkets boligkarakter og ikke  
medfører støy eller betydelig trafikkbelastning.

Bruksretten til garasjen mot Mauritz Hansens gate følger  
seksjonene nr. 1 og 2 og fordeles med én biloppstillings-  
plass på hver av disse.

(forts. side 2)



Bruksretten til bodrekken fordeles med 3 boder (nærmest Spennings gate) på seksjon nr. 1 og 3 boder (nærmest Mauritz Hansens gate) på seksjon nr. 2. Bodene skal kun brukes til oppbevaring (av ved, sykler og andre eiendeler) og kan ikke gjøres om til boligformål. Åpen del (nærmest porten) skal gi plass for 2 avfallssekker i stativ, fordelt på seksjonene nr. 1 og 2. Løs oppbevaring av avfall og utrangerte eiendeler skal unngås.

Bruksretten til verksted/garasje (nord-vest) følger seksjon nr. 3. Bygningen kan brukes til atelier/verksted, lager eller garasje. Forøvrig gjelder samme begrensning som for seksjon nr. 3.

Det forutsettes at anskaffelse og drift av andre bygninger (bodrekke, verksted/garasje og dobbelgarasje) betales av de respektive brukere. Det skal ikke betales leie til fellesskapet, for hverken grunn eller bygning.

Tilbygg eller endring av bygningenes eksteriør krever samtykke fra de øvrige seksjonseiere. Også bruksendring av en bygning, eller del av bygning, krever samtykke fra de øvrige seksjonseiere.

### 3. Bruk av tomten

Tomten er felles eiendommen. Seksjonseierne har samme rett til bruk av fritt (ubebygget) areal, under alminnelig hensyntagen til privatlivets fred.

Det er ikke anledning til å ha husdyr, løse eller i bånd, på fellesarealet uten samtykke fra hver enkelt eier.

Det er ikke tillatt å parkere bil, tilhenger, campingvogn, båt eller andre større eiendeler i hage/gårdsplass, som er begrenset av bygningene og de prosjekterte gjerdene (kfr. situasjonsplan av 7/1-1989).

All parkering er henvist til arealet utenfor de prosjekterte gjerdene, slik:

- Parkeringsarealet mot Mauritz Hansens gate disponeres av eierne av seksjonene nr. 1 og 2 i fellesskap.
- Parkeringsarealet mot tverrgaten disponeres av eier av seksjon nr. 3, også for kundeparkering ved evt. næringsvirksomhet.

### 4. Bygningenes vedlikehold

Ved utvendig restaureringsarbeid på hovedbygningen skal eierne samarbeide om material- og fargevalg. Hensynet til det særpregede bygningsmiljøet i Spennings gate og fylkeskonservatorens anvisninger skal være retningsgivende.

Ved innvendig restaurering/rehabilitering er den enkelte eier suveren.

(forts. side 3)



Utgiftene til den eksteriørmessige restaurering, og senere vedlikehold, bæres av de respektive seksjonseiere.

Farge- eller annen fasadeendring krever samtykke fra de øvrige seksjonseiere.

#### 5. Tomtens vedlikehold

Opparbeidelse og vedlikehold av grøntareal, gangveier og gjerder bekostes av seksjonseierne i fellesskap med 1/3 på hver enhet.

Opparbeidelse og vedlikehold av parkeringsareal mot Mauritz Hansens gate bekostes av eierne av seksjonene nr. 1 og 2 med like deler på hver enhet.

Opparbeidelse og vedlikehold av parkeringsareal mot tverrgaten, samt tilliggende areal mellom parkeringsarealet og sidebygningen, bekostes av eier av seksjon nr. 3.

Alle kostnader til snørydding fordeles med 1/3 på hver eierseksjon.

#### 6. Andre fellesutgifter

Eiendomsskatt, vannavgift, kloakkavgift og forsikring av bygning skal beregnes individuelt for hver seksjon.

Behovet for offentlig renovasjon avgjøres og betales for hver enkelt seksjon.

#### 7. Overdragelse av eierdel

Seksjonene er selveierenheter, som sammen med de bruksrettigheter som følger eierforholdet, fritt kan omsettes/overdras til nye eiere. Følgende begrensninger gjøres likevel gjeldende:

- a) En seksjon kan ikke deles opp i flere eierenheter.
- b) De øvrige seksjonseiere skal i god tid, d.v.s. minst én måned før undertegnelse av kontrakt, informeres om planlagt eierskifte.
- c) De øvrige seksjonseiere kan, på saklig grunnlag, nekte å godkjenne et nytt eierforhold.
- d) Denne avtalen forplikter automatisk nye eiere, og disse skal - sammen med de øvrige seksjonseiere - signere en kopi av avtalen før underskrift av kjøpekontrakt.

(forts. side 4)

De samme begrensninger som er anført ovenfor, gjelder ved fremleie.

Den til enhver tid gjeldende eller antatte tomteverdien skal fordeles med 1/3 på hver eierseksjon.

#### 8. Endringer i avtalen

Endringer i denne avtalen krever alle parter samtykke.

#### 9. Avtalens varighet

Denne avtalen gjøres forpliktende for nåværende og fremtidige eiere fra og med undertegnelsen av kjøpekontrakt/overdragelse av skjøte og så lenge eierforholdet varer.

#### 10. Tinglysing

Avtalen følger som vedlegg til kjøpekontrakten og skal tinglyses sammen med denne.

Kongsberg .....  
(dato)

Ms. 21h 10:00



REFERAT FRA MØTET - SAMEIE FOR SPENNINGSGATE 13/13A/13B - 12/8-91.

1. UTLEIE HYBEL SEKSJON 3

Nåværende leieforhold skal opphøre senest 31/7-92. Utleie av hybelen etter denne tid kun til en (1) person eller event. næringsvirksomhet (kontor e.l.).

2. Noen av granene på grensen mot Rogstd flyttes og brukes som skjerm mot "soleplass" seksj. 2 samt allrom seksj. 1 Det vil senere bli tatt standpunkt til nøyaktig plassering av trærne.

3. GJERDET - FULLFØRING

Gjerdet mellom seksj. 3 og garage samt mellom de 2 garagene skal settes opp før snøen kommer. Arbeidet bør startes snarest. Dobbel port begge steder. Gjerdet fra seksjon 3 går vinkelrett fra enden av eksisterende gjerde frem til garage/fellesskur.

Det vurderes også å sette opp gjerde mot Rogstas eiendom til våren.

4. PLASSERING AV SØPPELKASSER

Seksjon 1's plasseres enten mellom garageporter tilhørende seksjon 1 og 2 eller i seksjon 1's portrom. Søppelkasse for seksjon 2 plasseres mellom garageportene som nevnt og seksjon 3's ved gjerdet mot seksjonens garage.

5. KOMPOST

Kompost lages ved garagen mot Rogstad.

6. TØRKESTATIV

Tørkestativ settes opp i forbindelse med og opptil komposten.

7. FELLESSKUR

Et fellesskur - primært for oppbevaring av hageredskap, snøfreser og andre gjenstander som kommer fellesskapet tilgode settes opp intil seksj. 3's garage. Bør stå ferdig senest innen 1 år.

8. Den enkelte seksjonseier er i prinsippet ansvarlig for vann til vanning av sitt ansvarsområde av fellesarealet. Likeledes er den enkelte ansvarlig for vedlikehold, klipping etc. av samme. Se vedlagte skisse over ansvarsområdeer.

Referent OH

~~29/8-91~~

6/11-91

*Odd Bringsd*

*N.P. Ottarstad*

*Odd Hagelur*

for seksj. 1

for seksj. 2

for seksj. 3



# Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 17.03.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

|            |      |          |      |          |   |          |  |             |   |
|------------|------|----------|------|----------|---|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 3303 | Gårdsnr. | 7495 | Bruksnr. | 1 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 3 |
|------------|------|----------|------|----------|---|----------|--|-------------|---|

BruksenhetId 103449907

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 159019489

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Spennings gate 13B, 3616  
KONGSBERG

### Situasjon

| Røykvarslere |       | Slukkerutstyr |        |      |       |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange        | Pulver | Skum | Annet |
| 0            | 2     | 0             | 0      | 0    | 0     |

### Ildsteder

| Plassering | Type        | Produsent | Modell |
|------------|-------------|-----------|--------|
| 1. etg     | Koksovn     |           |        |
| Stue 2.etg | Koksovn     |           |        |
| 2. etg     | Peisinnsats |           |        |

### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |        | Siste utførte tiltak røykløp |         |
|---------------------------------|--------|------------------------------|---------|
| Dato                            | Type   | Dato                         | Type    |
| 20.09.2021                      | Tilsyn | 20.09.2021                   | Feiling |

### Avvik og anmerkninger

| Type       | Detaljer   |
|------------|------------|
| Anmerkning | Bruksenhet |

|                                        |                                                                                                    |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beskrivelse</b>                     | 1) Mangler godkjent slokkemiddel. 2) Røykvarslere bør byttes grunnet alder. Anbefaler seriekoblet. |
| <b>Type</b>                            | <b>Detaljer</b>                                                                                    |
| Anmerkning                             | Ildsted - Plassering: Stue 2.etg. Type: Koksovn. Produsent: -. Modell: -                           |
| <b>Beskrivelse</b>                     | Koksovn i 2.etg bør vedlikeholdes med ovnskitt for å tette utettheter.                             |
| Informasjon for bruksenhetId 103449907 |                                                                                                    |

|                                                      |             |                           |            |
|------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|------------|
| <b>BruksenhetId</b>                                  | 103450007   | <b>Bygningstype</b>       | Unummerert |
| <b>Bygningsnummer</b>                                | 159019462   | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | 0000       |
| <b>Bygningstatus</b>                                 | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> |            |
| Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103450007. |             |                           |            |

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





# Kongsberg kommune

**Adresse:** Postboks 115, 3602 KONGSBERG

**Telefon:** 32 86 60 00

Utskriftsdato: 17.03.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

|                   |                                    |                 |      |                 |   |                 |  |                    |   |
|-------------------|------------------------------------|-----------------|------|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3303                               | <b>Gårdsnr.</b> | 7495 | <b>Bruksnr.</b> | 1 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 3 |
| <b>Adresse</b>    | Spennings gate 13B, 3616 KONGSBERG |                 |      |                 |   |                 |  |                    |   |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 949,94 kr              |
| Eiendomsskatt | 748,52 kr              |
| Feiing        | 679,12 kr              |
| Renovasjon    | 3 688,08 kr            |
| Vann          | 1 321,63 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>7 387,29 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                 | Grunnlag          | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose        | Fakt. hittil i år  |
|----------------------|-------------------|-------------|-------|------------|--------------------|--------------------|
| Eiendomsskatt bolig  | 249900 Prom       | 3,00 kr     | 1/1   | 0 %        | 750,00 kr          | 184,68 kr          |
| Standard renovasjon  | 1 stk             | 3 875,00 kr | 1/1   | 0 %        | 3 875,00 kr        | 968,74 kr          |
| Feie- og tilsynsavg. | 1 Stk             | 730,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 730,00 kr          | 182,49 kr          |
| Målerleie            | 1 Stk             | 650,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 650,00 kr          | 162,49 kr          |
| Forskudd Vann        | 19 m <sup>3</sup> | 25,00 kr    | 1/1   | 0 %        | 475,00 kr          | 116,36 kr          |
| Forskudd Kloakk      | 19 m <sup>3</sup> | 39,00 kr    | 1/1   | 0 %        | 741,00 kr          | 181,53 kr          |
|                      |                   |             |       | <b>Sum</b> | <b>7 221,00 kr</b> | <b>1 796,29 kr</b> |

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

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

*Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



## 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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.



# 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.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 eiendomsmegling § 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 oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Spennings gate 13B  
3616 KONGSBERG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Henning M. Sørensen

**Telefon:** 907 06 628  
**E-post:** henning.sorensen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

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 viderefremidlet 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: \_\_\_\_\_

**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

**aktiv.**  
Tar deg videre