

A bright, modern dining room featuring a long white table surrounded by light-colored wooden chairs. A large, spherical wooden pendant lamp hangs above the table. On the table, there is a white vase with greenery and a small round object. Large windows with sheer curtains provide a view of a lush green outdoor area.

aktiv.

Stiger Sanness vei 25, 3610 KONGSBERG

**Lekker halvpart av tomannsbolig i
et attraktivt område grensende
mot friarealer - 5 soverom, carport
og fine uteplasser!**



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.
TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 590,-
Total ink omk.: Kr 5 023 590,-
Selger: Stine Fossan Ruud
Jørn Kleven

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 156/168 kvm
Tomtstr.: 3796.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 8616, bnr. 132
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1305250093

Velkommen til Stiger Sannes vei 25!

Romslig halvpart av tomannsbolig på Gamlegrendåsen Sør i et attraktivt og godt etablert boligområde. Eiendommen ligger solrikt og fint til grensende mot skogareal, med et fint opparbeidet uteområde. Boligens beliggenhet mot friarealet gir den lite innsyn hvor du kan nyte uteplassene i fred og ro. Det er kort vei til skole, barnehage, Kiwi, idrettsanlegg og skogsområder med flotte turstier og lysløype. Gode forbindelser til sentrum og teknologiparken med busstopp like ved og fine gang- og sykkelveieier. Et rolig og barnevennlig nærmiljø innerst i blindvei uten gjennomgangstrafikk.

Verdt å bemerke seg:

- Kjøkken fra 2019
- 2 bad + vaskerom
- Perfekt familiebolig med 5 soverom
- Carport og elbillader
- Varmepumpe fra 2022

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	54
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	87
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 156 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 168 m²

TBA: 75 m²

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

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 m²

1. etasje

BRA-i: 68 m²

BRA-e: 4 m²

2. etasje

BRA-i: 31 m²

TBA fordelt på etasje

Underetasje

48 m²

1. etasje

27 m²

Bod/carport

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Carport på 20m² medregnes ikke i arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3796.4 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Tomten er pent opparbeidet med gruset gårdsplass og flere fine uteplasser med terrasser og diverse beplantning.

Beliggenhet

Romslig halvpart av tomannsbolig på Gamlegrendåsen Sør i et attraktivt og godt etablert boligområde. Eiendommen ligger solrikt og fint til grensende mot skogareal, med et fint opparbeidet uteområde. Boligens beliggenhet mot friarealet gir den lite innsyn hvor du kan nyte uteplassene i fred og ro. Det er kort vei til skole, barnehage, Kiwi, idrettsanlegg og skogsområder med flotte turstier og lysløype. Gode forbindelser inn til sentrum og teknologiparken med busstopp like ved og fine gang- og sykkelveier. Et rolig og barnevennlig nærmiljø innerst i blindvei uten gjennomgangstrafikk.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse. Boligen vil være merket med salgsplakat og det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde som består av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Mormors Have barnehage (0-5 år)

Gamlegrendåsen barnehage (1-5 år)

Skoler:

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.)

Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse fra Bjarne Hurlens vei, Linje 401.

Bygningssakkyndig

Jon August Reiersrud

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Reiersrud Eiendom AS:

Vertikaldelt tomannsbolig over 3 plan. Boligen er oppført i 2006. Eiendommen har også en carport med bod. Taktekkingen er av betongtakstein. Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes til rør i grunn/terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra byggeår. Terrassedør av tre med isolerglass, fra byggeår. Boligen har en dels takoverbygget balkong på 12 m², med adkomst fra stue. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre. Det er montert markise. Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 15 m², ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon. Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 48 m², med adkomst fra stue i underetasje, og terreng. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og vedovn. Boligen har murt grunnmur, med utforede trevegger mot terreng.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Ventilasjon > Det er ikke ventilasjon/avtrekk på vaskerom.
- Vaskerom > Ventilasjon.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Vinduer > Enkelte vinduer subber i karm.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger > Konstruksjonene har skjevheter. Stedvis svikt i gulv.
- Rom under terreng > Det er registrert svertesopp og tegn på mulig fuktskade i hjørnet av soverom i underetasje. Det var tørt ved stikkmåling ved befaring. (Punktet må sees i sammenheng med Drenering).
- Overflater vegger og himling - bad 1. etg > Det er sprekker i fuger i overgang gulv/vegg. Dette kan tyde på at gulv har «satt seg». Fare for brudd i bakenforliggende membransjikt.
- Gulv bad 1. etg > Det er registrert avskalling på fliser, og høydeforskjeller på fliser. Røff utførelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Sluk membran og tettesjikt - bad 1. etg > Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Gulv vaskerom > Det er fall til sluk, men det er ikke oppkant ved terskel. Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert.

- Sluk, membran og tettesjikt - vaskerom > Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Gulv bad u. etg > Det er registrert avskalling på fliser. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Sluk, membran og tettesjikt - bad u. etg > Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Overflater og innredning kjøkken > Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Varmtvannstank > Varmtvannsbereder er tilkoblet via stikkontakt. Det kom krav i 2010 om fast tilkobling.
- Fuktsikring og drenering > Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. (Punktet må sees i sammenheng Rom under terreng).
- Terrengforhold > Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Balkong, terrasser og rom under balkonger > Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Noe slitasje på overflater.
- Innvendige overflater > Stedvis skader/ slitasje på overflater. Det er registrert stedvis «bom» i fliser.
- Etasjeskiller/gulv mot grunn > Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stedvis noe knirk.
- Radon > Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted > Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Innvendige dører > Enkelte dører subber i karm.
- Sanitærutstyr og innredning bad 1. etg > Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Overflater vegger og himling vaskerom > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Overflater vegger og himling bad u. etg > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Sanitærutstyr og innredning bad u. etg > Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Elektrisk anlegg > Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 4 750 000

Innhold

U. etasje: 3 soverom, stue, bad og vaskerom. Utgang til en skjermet og fin terrasse.

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og bod med utvendig adkomst. Fra stuen er det adkomst til en solrik balkong.

2. etasje: Loftstue og 2 soverom.

Det medfølger og carport med bod og loft hvor du får gode lagringsmuligheter.

Standard

Romslig vertikaldelt tomannsbolig fra 2006. Boligen strekker seg over 3 plan og holder en god standard. Boligen har en praktisk og arealeffektiv planløsning med store vinduer som gir mye naturlig lys til rommene. Overflatene er malt i lyse og moderne farger med gulv av parkett, teppe, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel, fliser og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 og holder en høy standard. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter, lys laminert benkeplate og heltre eik benkeplate. Det er godt med underskap og mye benkplass. Dette er bevisst valgt fremfor overskap for å gi kjøkkenet en luftig og åpen følelse. Det er vaskekum og integrerte hvitevarer herunder nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen.

Bad 1. etasje:

Badet i 1. etasje med adkomst fra gangen. Rommet har flislagt gulv med varmekabler og veggene har panel med sokkelflis. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Rommet har og skyvedørsgarderober med speildører.

Bad underetasje:

Flislagt bad i underetasjen med varmekabler i gulv. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er og opplegg til badekar hvis det er ønskelig å innrede med dette.

Vaskerom i underetasje:

Praktisk vaskerom i underetasje med adkomst fra soverom. Rommet har flislagt gulv og veggene har malte plater med sokkelflis. Vaskerommet er innredet med baderomsinnredning, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Utvendig:

Pent opparbeidet utearealer med gruset gårdsplass, installert elbillader, mange fine terrasser/balkong og malt fasade for noen år tilbake.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har innlagt fiber.

Parkering

Parkering i carport med øvrig parkering i gårdsplass.

Solforhold

Svært gode solforhold med mange fine uteplasser hvor solen kan nytes gjennom hele dagen.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

36551799

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på vedfyring og elektrisitet. Det ble installert ny varmepumpe i stue/kjøkken i 2022.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 900 000

Kommunale avgifter

Kr 17 518

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer gebyrer for vann og avløp, eiendomsskatt, feiing og renovasjon. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Beløpet er årsprognose for 2025 og faktisk kostnad vil være avhengig av forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 1 185 215

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 740 858

Formuesverdi sekundær år

2023

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

1/8

Felleskostnader inkluderer

Selger opplyser om at det ikke betales noen felleskostnader og at hver eier står for kostnadene knyttet til egen seksjon.

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Stiger Sannes vei 15 - 29

Om sameiet

Seksjonene som er oppført på felles tomt bruker ikke eiendommen som et sameie, men står selv for kostnader og nødvendig vedlikehold for sin eierseksjon.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen felles lån.

Sikringsordning fellesgjeld

Ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiet opererer ikke med felles regnskap/budsjett og hver enkelt seksjon står for sine egne kostnader.

Styregodkjennelse

Ikke krav om styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Det foreligger ikke vedtekter og husordensregler knyttet til sameiet.

Dyrehold

Det er ingen forbud mot dyrehold.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8616, bruksnummer 132, 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:

23.12.2005 - Dokumentnr: 8366 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/8

Seksjoneringsbegjæringen kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 23.03.2006. Det foreligger og godkjente byggetegninger som kan fås ved henvendelse til megler. Det foreligger vedtak om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i loftetasje datert 24.09.2025. Det er søkt om ferdigattest for tiltaket, men denne er ikke mottatt enda.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et området som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplaner:

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Ikrafttredelse: 22.06.2022

Areal: 3797,31 m2

KPBestemmelseHjemmel: fysisk utforming av anlegg

Delareal: 3792,04 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 456,97 m2

Arealbruk: Flomfare

Reguleringsplaner:

Id: 3303 219R

Navn: Gamlegrendåsen syd

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.03.2003

Delareal 3796,66 m2

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Id: 3303 470R

Navn: Del av Stiger Sannes vei - Gamlegrendåsen

Ikrafttredelse: 03.02.2026

Planbestemmelser og plankart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

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

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

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

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

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

123 590 (Omkostninger totalt)

139 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 290 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 023 590 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 039 490 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 042 290 (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 123 590

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. 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 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9900,- markedspakke kr. 14 900,- oppgjørshonorar kr. 4900,- og visninger kr. 1750,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 8945,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger og tinglysingsgebyr. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

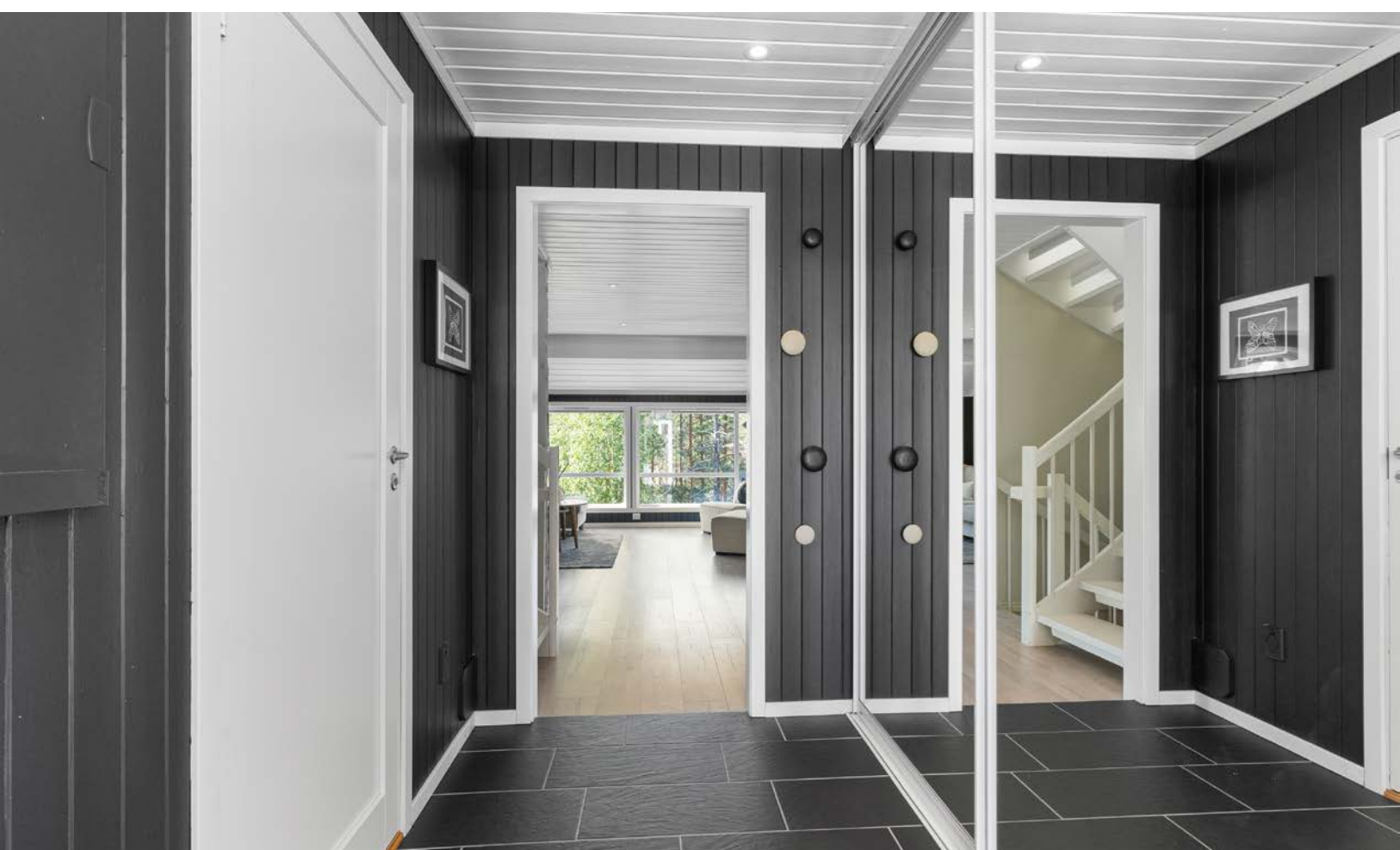
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177
Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

Salgsoppgavedato

29.09.2025























































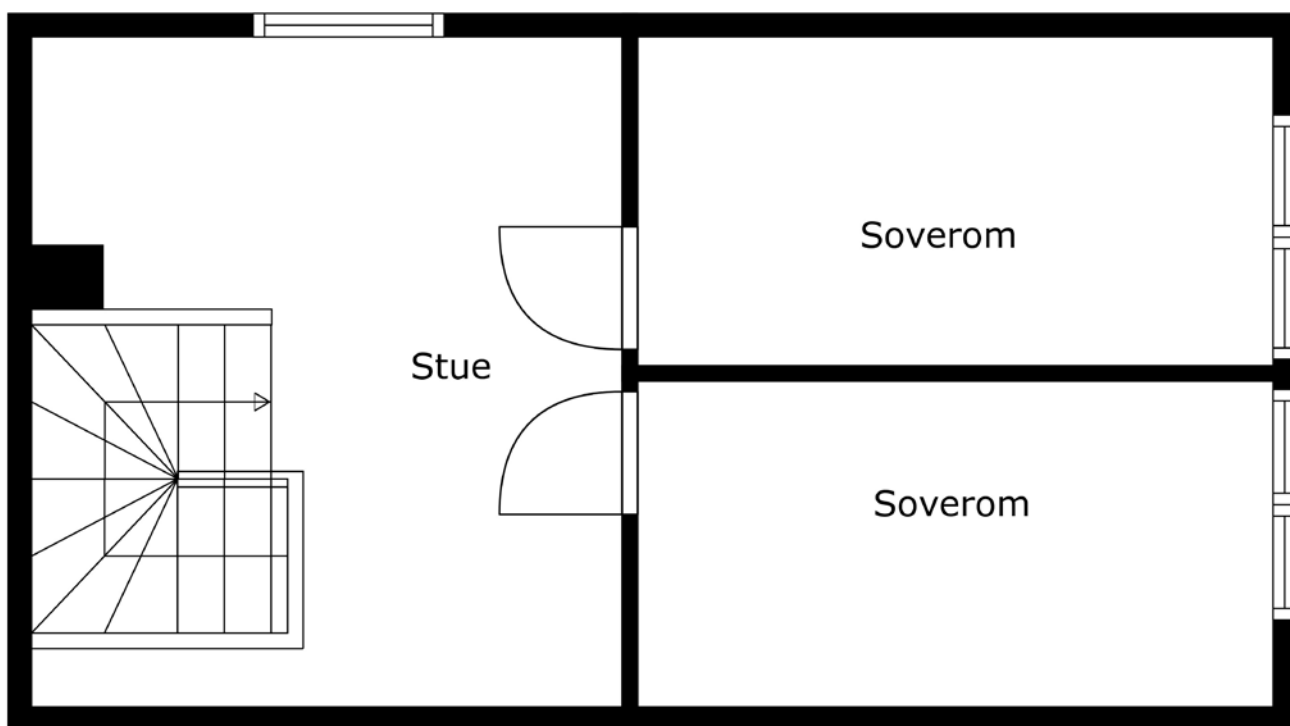






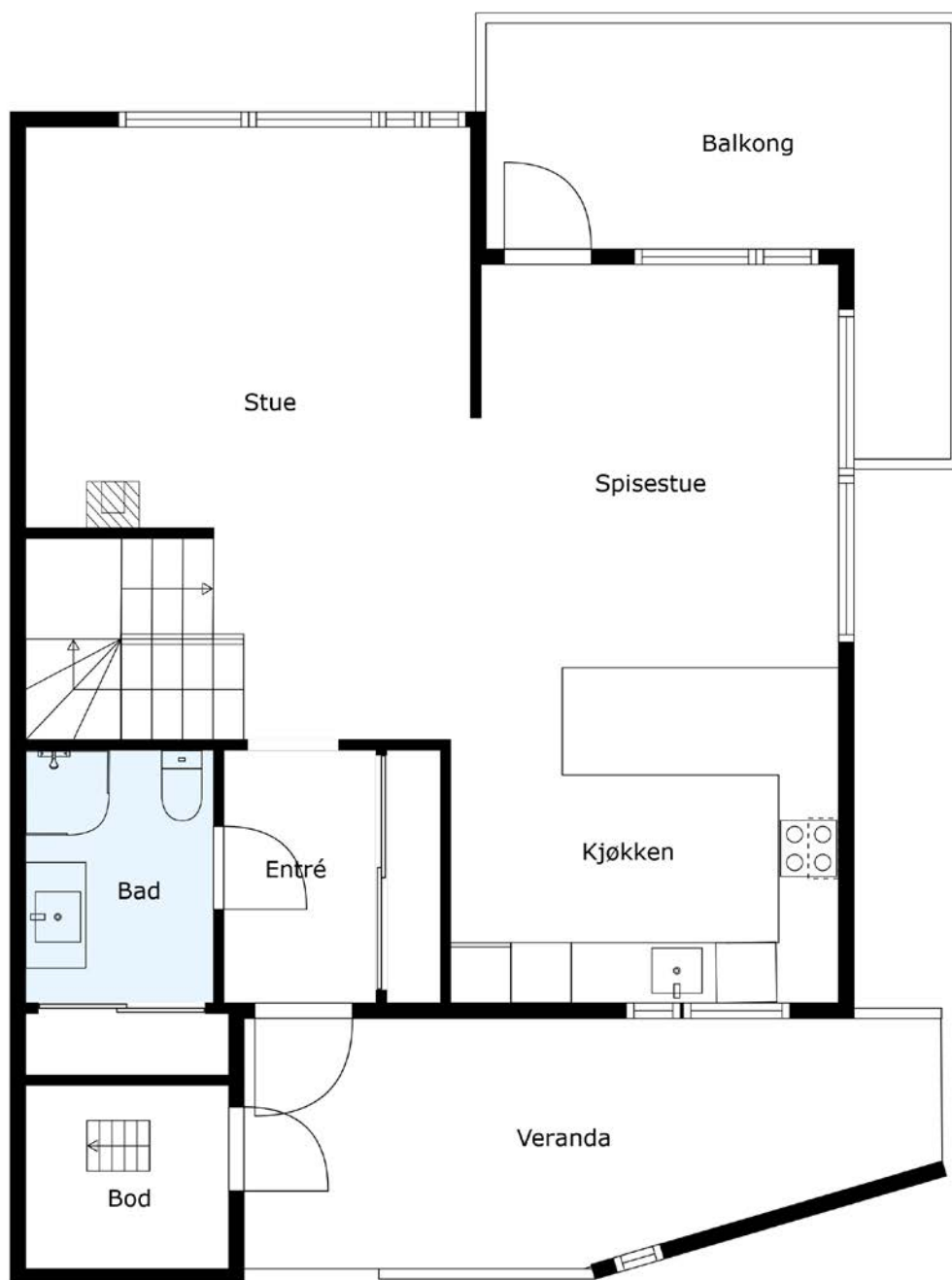






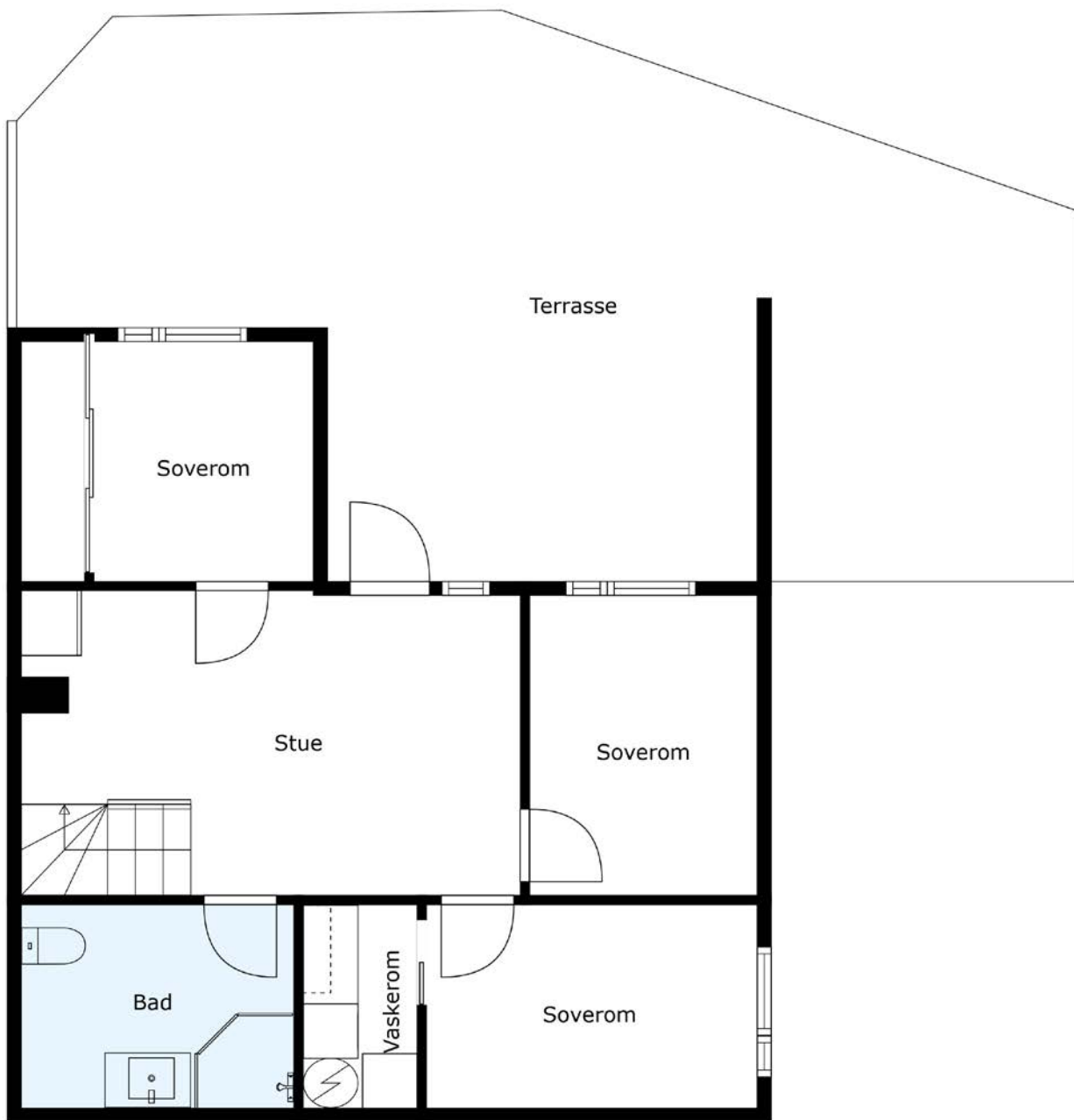
Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning 2. etasje



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning 1. etasje



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning underetasje

Vedlegg

Nabolagsprofil

Stiger Sanness vei 25 - Nabolaget Thiesmannsåsen/Gomsrud - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjarne Hurlens vei Linje 401	3 min 0.2 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	10 min 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 15 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Skoler

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 20 klasser	19 min 1.4 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	8 min 4.2 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	10 min 5 km
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 16 klasser	11 min 5.8 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	9 min 4.7 km
Kongsberg vgs - Maren Handler 180 elever, 10 klasser	10 min 4.9 km

«Lite trafikk, nærhet til naturen og rimelig sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

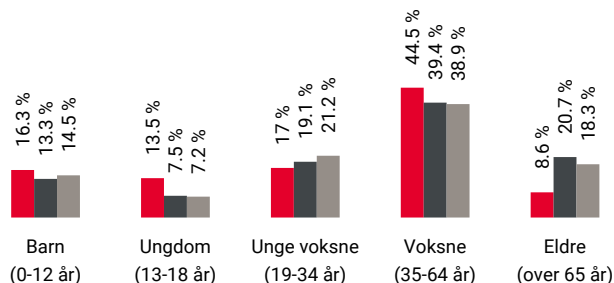
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Thiesmannsåsen/Gomsrud	1 852	746
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mormors Have barnehage (0-5 år) 87 barn	4 min 0.3 km
Gamlegrendåsen barnehage (1-5 år) 57 barn	18 min 1.6 km
Løvås barnehage (1-5 år) 14 barn	6 min 3.3 km

Dagligvare

Kiwi Gomsrud	8 min
Coop Extra Gamlegrendåsen Post i butikk, PostNord	18 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



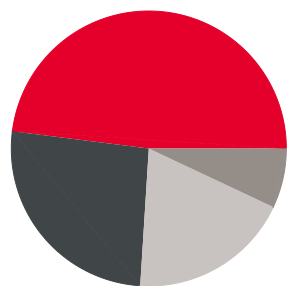
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Soners vei sandvolleyballbane	2 min
	Sandvolleyball	0.1 km
	Gamlegrendåsen kunstgress 7er	6 min
	Fotball	0.6 km
	EVO Kongsberg	9 min
	Sense trening og helse	10 min

Boligmasse



48% enebolig
26% rekkehus
7% blokk
19% annet

«Stille, trygt, nærhet til skog og mark.
Ikke lang til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

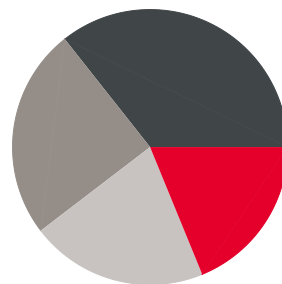
8 min



Vitusapotek Åsen

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



19% i barnehagealder
36% 6-12 år
25% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



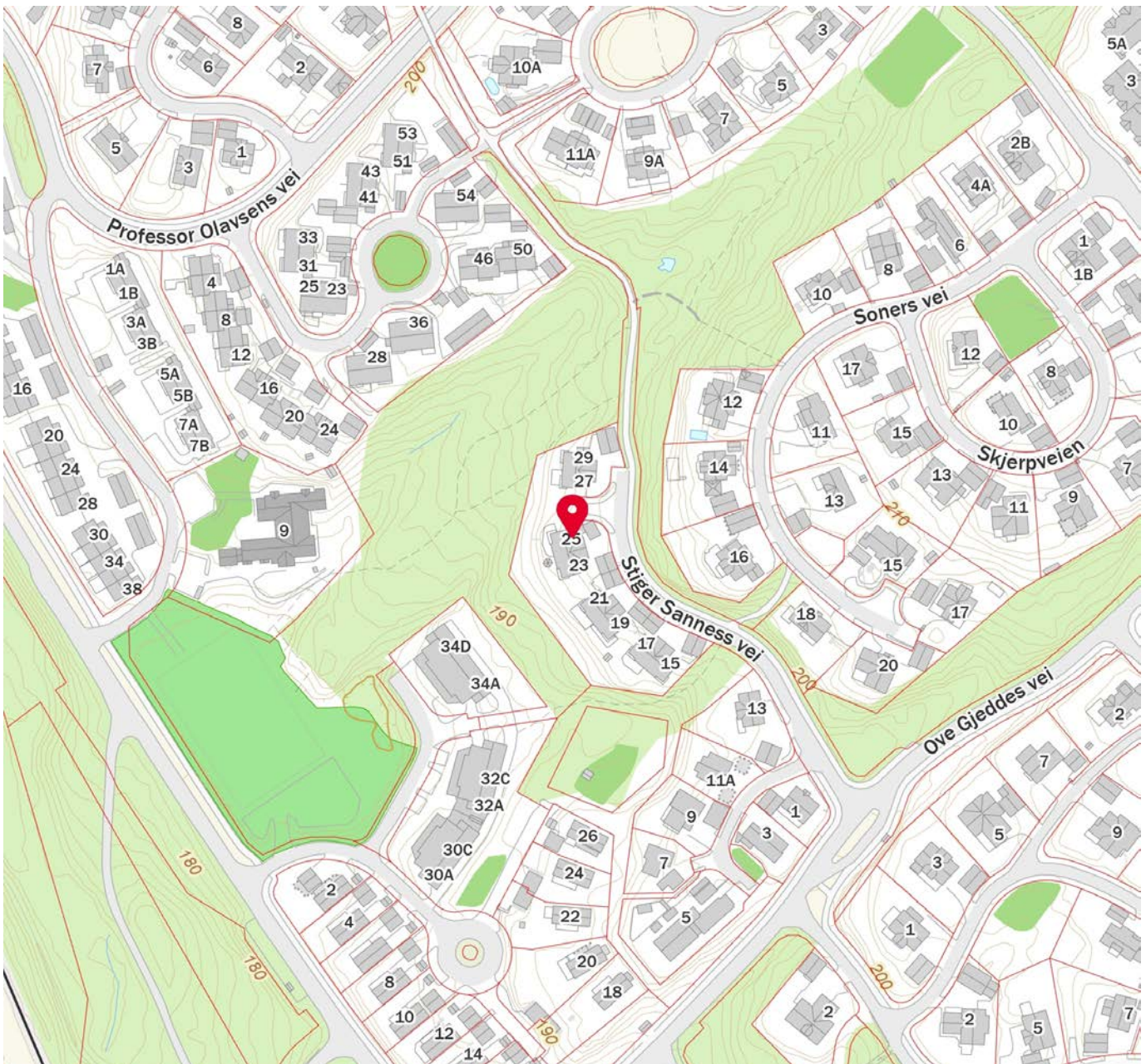
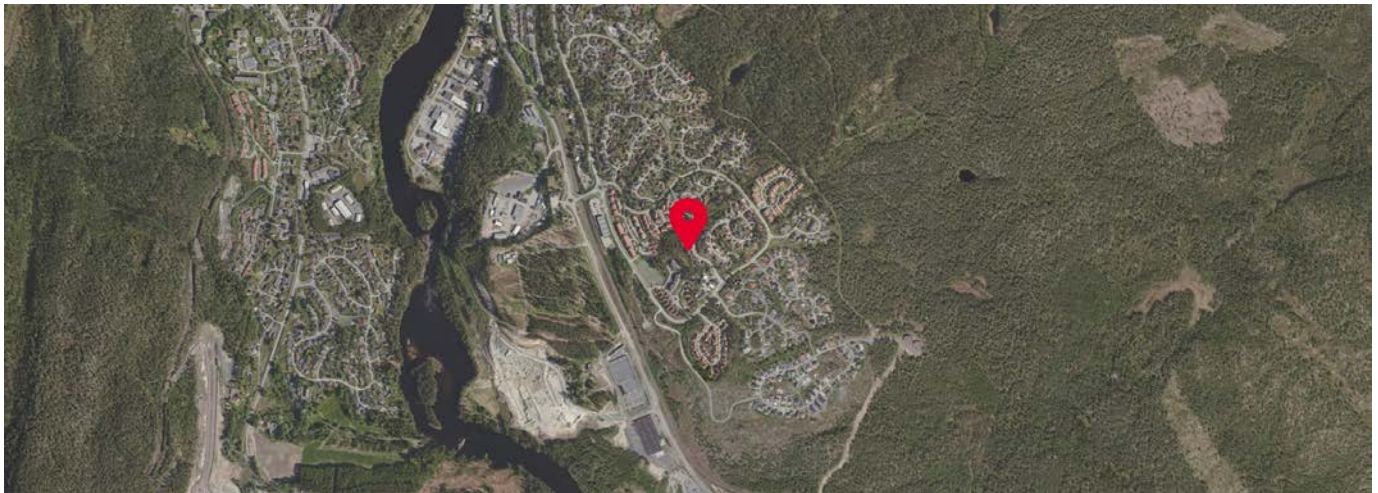
0%

46%

Thiesmannsåsen/Gomsrud
Kongsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig

 Stiger Sanness vei 25, 3610 KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 8616, bnr. 132, snr. 3

Markedsverdi

4 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 06.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 20256-1847

Referansennummer: ZT6322

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon August Reiersrud

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes 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.

Reiersrud Eiendom AS

Reiersrud Eiendom AS har kontor i Øvre Eiker, og har Østlandet som nedslagsfelt.

Vi utfører blant annet:
Bolig-/tomtetaksering
Verdi-/tilstandsrapporter
Skadetaksering
Husinspeksjoner
Bistand ved skader
Ferdigbefaring av nybygg
Arealmåling

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggetekniske forhold.



Rapportansvarlig

Jon August Reiersrud
Uavhengig Takstingeniør
jon@reiersrudeiendom.no
920 59 703



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
- tilleggsbygg 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

Den besiktigede eiendommen er bestående av del av en vertikaldelt tomannsbolig over 3 plan. Boligen er oppført i 2006. Eiendommen har også en carport med bod.

Boligen inneholder:

Underetasje: Kjellerstue, 3 soverom, bad, vaskerom.

1.etasje: Stue, spiseetue, kjøkken, bad, entre, bod.

2.etasje: Loftstue, 2 soverom.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Tilstand på boligen ansees ut fra alder som normalt god. Som følge av bygningens alder er det naturlig at enkelte bygningsdeler har redusert restlevetid. Dette iht. til levetidsbetraktninger i Byggforsk. Det er registrert stedvis avvik. Se rapportens punkter for nærmere beskrivelse. Det bør av den grunn påregnes kostnader til videre utbedringer og vedlikehold. Oppgradering til ønsket tilstand og standard.

Det skal også nevnes at boligen var bebodd og fullt møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Hele rapporten må leses i sammenheng.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes til rør i grunn/terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra byggeår.

Terrassedør av tre med isolerglass, fra byggeår.

Boligen har en dels takoverbygget balkong på 12 m², med adkomst fra stue. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre. Det er montert markise.

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 15 m², ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon.

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 48 m², med adkomst fra stue i underetasje, og terreng. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel, fliser, og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har murt grunnmur, med utforede trevegger mot terreng.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet er fra byggeår.

Veggene har panel med sokkelflis.

Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Vaskerom:

Vaskerom er fra byggeår.

Veggene har malte plater, med sokkelflis.

Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning, varmtvannsbereider, og opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilering.

Bad:

Badet er fra byggeår.

Veggene har fliser.

Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er 2x plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett

Beskrivelse av eiendommen

og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2019, og har en åpen løsning mot stue.

Himling er belagt med panel.

Vegger er belagt med malte plater.

Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert/ heltre eik benkeplate, vaskekum, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, Micro, oppvaskmaskin, kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmepumpe:

Det er installert varmepumpe på kjøkken i 2023.

Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Fabrikkår: 2006.

Volum: 200 liter.

El-anlegg:

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i entre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Stedvis synlig fuksikring av boligen i form av grunnmursplast.

Bygningen opplyses å ha betonggrunnmur (Sprøytebetong).

Boligen er beliggende i et skrånet terrengforhold.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	168 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m ²
Totalpris	4 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

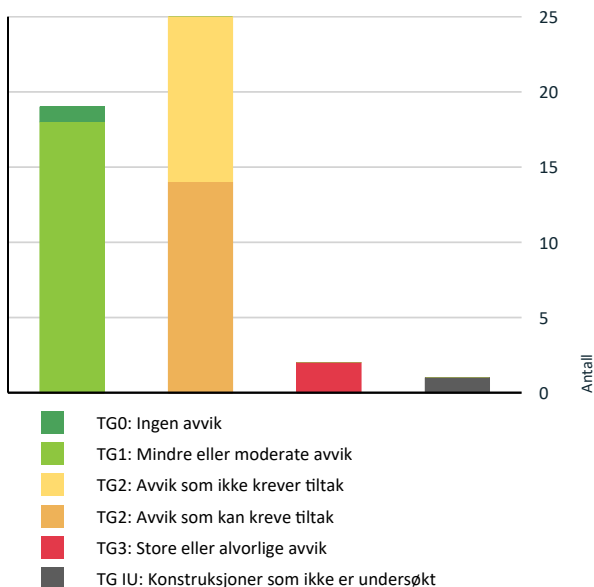
Det er vesentlige avvik fra tegninger

Bod og carport

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

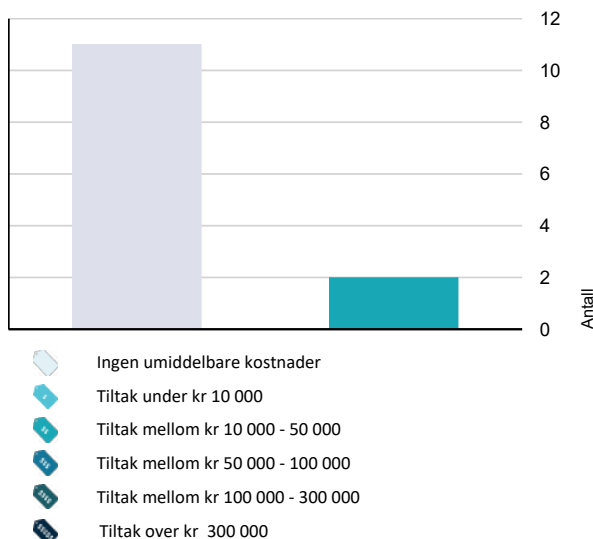
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det legges til grunn for rapporten at søknadspliktige arbeider utover nevnte avvik, er byggesøkt og godkjent av kommunen. Selv om det generelt sett er gitt ferdigattest på en bolig, kan det være endringer på boligen som ikke er fanget opp av denne. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/området, samt kommunens info om eiendommen, og sammenligne disse med faktiske forhold. Det anbefales også alltid å lese eiers egenerklæring.

En tilstand på en bygningsdel henger veldig ofte sammen med andre forhold og bygningsdeler. Hele rapporten MÅ derfor leses i sammenheng.

Utvendige konstruksjoner er besiktiget fra bakkenivå, om ikke noe annet er beskrevet.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse grundig mot bruk/ innredning av rom.

Tilstandsrapporten er stikkprøve basert. Benevnede avvik er eksempler. Det kan derfor være avvik som ikke er konkret nevnt, eller avdekket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Estimerte kostnader er kun et svært enkelt anslag, og er ikke et endelig estimat. Ønsket tilstand/standard og omfanget av behovet for utbedringer er avgjørende. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår er hentet fra tegninger

Anvendelse
Del av tomannsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Tilbygg stue

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Normalt god tilstand på synlige deler. Jevnlig videre vedlikehold må påregnes.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes til rør i grunn/terreng.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kun adkomst til kryp loft på 1 side.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

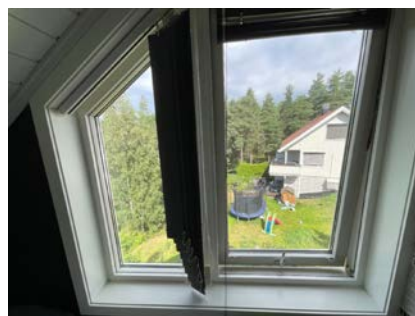
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Enkelte vinduer subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Dører

Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra byggeår. Terrassedør av tre med isolerglass, fra byggeår.

Dørene fremstår i normalt god stand, ihht alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Tilstandsrapport

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 48 m², med adkomst fra stue i underetasje, og terreng. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

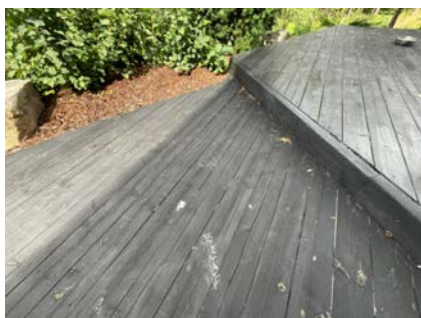
- Konstruksjonene har skjevheter.

Stedvis svikt i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en dels takoverbygget balkong på 12 m², med adkomst fra stue. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre. Det er montert markise.

Vurdering av avvik:

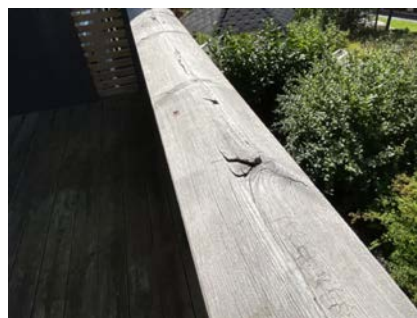
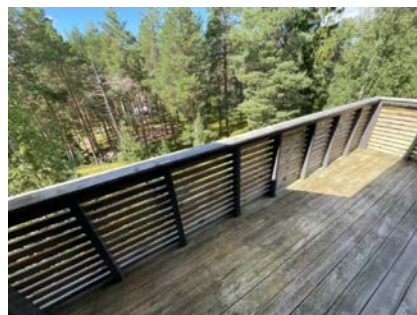
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Noe vedlikehold bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 15 m², ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon.

Normalt god tilstand på synlige overflater.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel, fliser, og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Innvendige overflater fremstår hovedsakelig i normalt god stand med tanke på alder.

Det skal nevnes at boligen var bebodd og fullt møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Stedvis skader/ slitasje på overflater.

Det er registrert stedvis «bom» i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Når boligen er tømt og ryddet, bør det foretas en helhetlig vurdering av overflatens tilstand/ slitasjegrad. Kostnader til nødvendige utbedring og ønsket standardheving må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Stedvis noe knirk.

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Boligen har murt grunnmur, med utforede trevegger mot terreng.

Det skal gjøres oppmerksom på at utforede yttervegger mot terreng defineres som en type risikokonstruksjon. Dvs en type konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens med tanke på fukt og fuktrelaterte skader. Dette blant annet grunnet med at når det isoleres på innersiden av grunnmuren, trekkes kondenspunktet inn i bygget. Dette samt fare for skjulte skader ved sviktende drenering.

Vurdering av avvik:

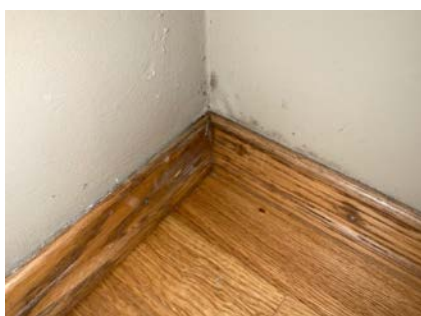
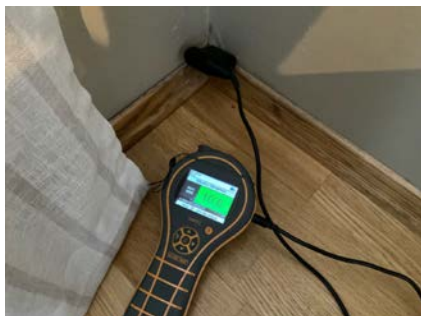
- Det er avvik:
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det er registrert svertesopp og tegn på mulig fuktskade i hjørnet av soverom i underetasje. Det var tørt ved stikkmåling ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Det anbefales jevnlig kontroll. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.



1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel med sokkelflis. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er sprekker i fuger i overgang gulv/vegg. Dette kan tyde på at gulv har «satt seg». Fare for brudd i bakenforliggende membransjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert avskalling på fliser, og høydeforskjeller på fliser. Røff utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det skal nevnes at svakt fall øker risikoen for fuktskader til omkringliggende konstruksjoner.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.



1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.



1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

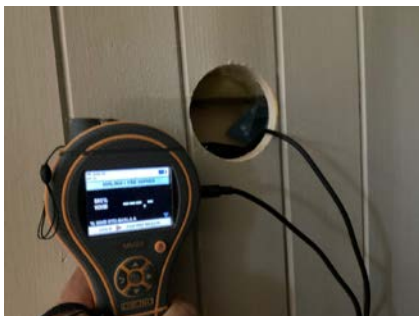
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg mot bad, fra tilstøtende trapperom. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke avdekket tegn til skader. Målingene viste på befaringsdagen normale fuktverdier.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater, med sokkelflis. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig oppgradering bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

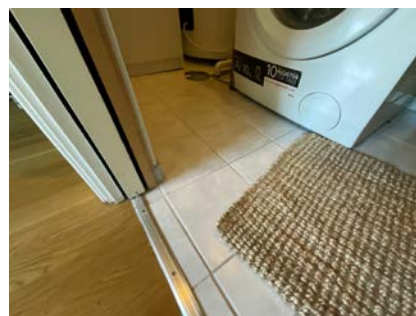
Det er fall til sluk, men det er ikke oppkant ved terskel.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning, varmtvannsbereder, og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser.

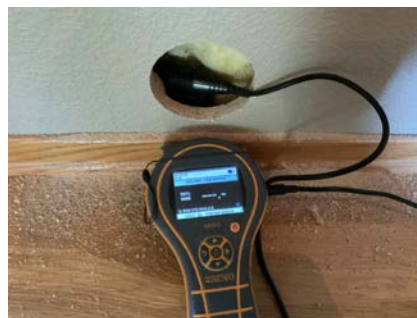
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg mot vaskerom, fra tilstøtende stue. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke avdekket tegn til skader. Målingene viste på befaringsdagen normale fuktverdier.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig oppgradering bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert avskalling på fliser.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2x plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg mot bad, fra tilstøtende trapperom. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke avdekket tegn til skader. Målingene viste på befaringsdagen normale fuktverdier.

Det skal nevnes at hulltaking er foretatt et stykke utenfor dusj sonen, grunnet manglende adkomstmuligheter.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2019, og har en åpen løsning mot stue.

Himling er belagt med panel.
Vegger er belagt med malte plater.
Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert/ heltre eik benkeplate, vaskekum, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, Micro, oppvaskmaskin, kjøleskap.

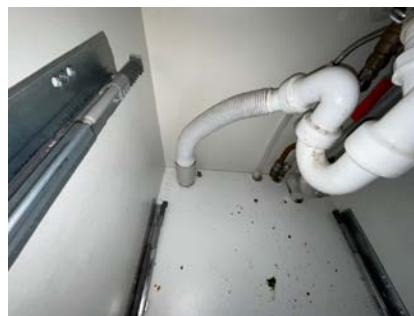
Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Rørøppegget er derfor ikke faglig vurdert



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Rørøppegget er derfor ikke faglig vurdert

! TG 3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er ikke ventilasjon/ avtrekk på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på kjøkken i 2022

Årstall: 2022

Kilde: Eier



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider:

Boligen har en varmtvannsbereider plassert på vaskerom.

Fabrikkår: 2006.

Volum: 200 liter.

Varmtvannsbereider er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell. Fabrikkår vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereider er tilkoblet via stikkontakt. Det kom krav i 2010 om fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i entre.

For el-anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

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

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Stedvis synlig fuktsikring av boligen i form av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast mangler klemlist. Dette anbefales å montere. Dette monteres slik at vann ikke kan komme bak fuktsikringen. Det vites ikke tilstand på dreenspapp og evt drenerør under terreng. Det er naturgitt med aldersmessig slitasjegrad.

Utvendig fuktsikring er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende.

Se også punkt rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å montere klemlist.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen opplyses å ha betonggrunnmur (Sprøytebetong).

Begrenset kontrollmulighet grunnnet kledde vegger mot terreng i underetasje.

TG 2 Terrengforhold

Boligen er beliggende i et skrånet terrengforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Grunnforhold kan spille inn på hvor krevende/ lett det er å etablere godt fall bort fra bygningen på alle sider. Endelig kostnad til dette er derfor usikker.



T O I Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod og carport

**Anvendelse**

Bod og carport

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeår er hentet fra tegninger

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har stedvis behov for vedlikehold og utbedringer.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

160 m²/156 m²

Del av tomannsbolig: 5 Soverom, 3 Stuer, Kjøkken, Entré, 2 Bad, Bod, Vaskerom

Andre bygg: Bod og carport

Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 750 000

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 4 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 750 000

Konklusjon markedsverdi

4 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Avløp	Kr.	5 326
Eiendomsskatt	Kr.	2 547
Feiing	Kr.	679
Renovasjon	Kr.	5 531
Vann	Kr.	4 530
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 500

Teknisk verdi bygninger

Del av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Del av tomannsbolig	Kr.	3 500 000

Bod og carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Bod og carport	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 650 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

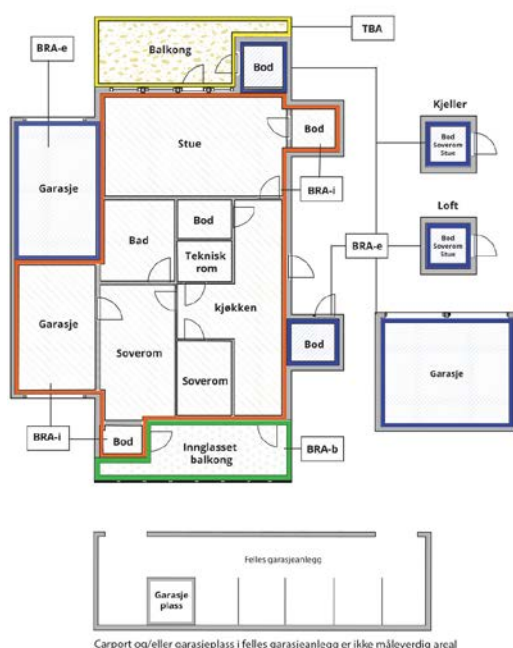
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Del av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	31			31	
1.etasje	68	4		72	27
Underetasje	57			57	48
SUM	156	4			75
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Soverom 1, Soverom 2, Stue		
1.etasje	Stue, Kjøkken, Entré, Bad	Bod	
Underetasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Vaskerom, Bad		

Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det forekommer avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er vesentlige avvik fra tegninger

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: Det er for høyt fra vindu på soverom i 2.etasje, og ned til terreng (ca 5,5m)

Bod og carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

Carport på 20m² medregnes ikke i arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Del av tomannsbolig	156	4
Bod og carport	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Jon August Reiersrud	Takstingeniør
	Jørn Kleven	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8616	132		3	3796.4 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Stiger Sanness vei 25

Hjemmelshaver

Kleven Jørn, Ruud Stine Fossan

Kommentar

Felles tomt i sameie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende fint til på Gamlegrendåsen i Kongsberg med nærhet til blant annet skole, barnehage, butikk, offentlig kommunikasjon, turområder.

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

Reguleringsbestemmelsene kan fremskaffes av megler. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/ område.

Om tomten

Eiendommen er beliggende på en skrånet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om, eller hensyntatt heftelser i taksten. Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 850 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 funksjonssprøving 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/ZT6322>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250093	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørn Kleven	Stine Fossan Ruud
Gateadresse	
Stiger Sanness vei 25	
Poststed	Postnr
KONGSBERG	3610
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	06
Antall måneder	03
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	36551799

Document reference: 1305250093

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ved omgjøring fra vaskerom til bad la min far opp vannrør fra vannuttak, til ny plassering av vask/dusj.

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifting av brytere, termostater, bytting av takspotter, nytt opplegg til varmepumpe og el-bil lader

Arbeid utført av

Elektrikergruppen

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert av Elektrikergruppen

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

Document reference: 1305250093

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbygg av kjøkken
Arbeid utført av	PK HUS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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: 1305250093

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i 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.

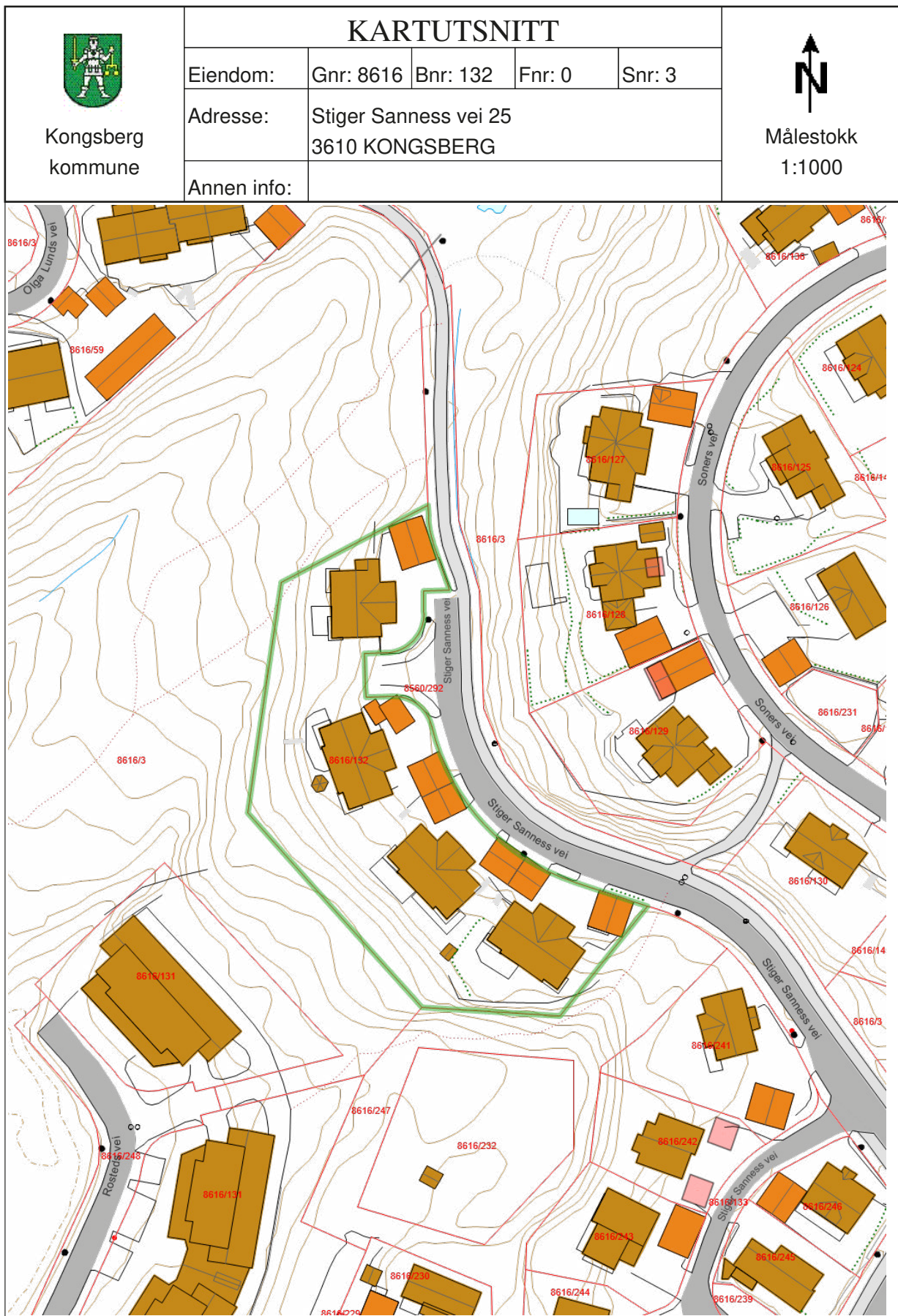
Document reference: 1305250093

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Kleven	942003d5c9a51859c53b5 adb3be4d97c770ed744	25.08.2025 07:14:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Fossan Ruud	733afa0440cfc78fb9386f 4e32280a35149ac4ac	25.08.2025 10:29:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250093

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet				Sluk
•	Gatelys (belysningspunkt)		Kumlokk		Mast
•	Skap		Hekk		Gjerde
	Loddrett mur		Stikkrenne		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Traktorveg		Sti
	Trapp		Svømmebasseng		Godkjente byggetiltak
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Gang- og sykkelveg		Veg
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Innsjøkant
	Innsjø		Forskningskurve Kongsberg		Høydekurve Kongsberg
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 21.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8616	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	3
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId 103351297

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 23464306

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Stiger Sanness vei 25, 3610 KONGSBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1.etg	Vedovn	HWAM A/S	Hwam: Monet, +H, Beethoven, +H, Vivaldi, 30, 60, Vivaldi, Mozart, Ravel.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.09.2024	Tilsyn	03.09.2024	Feiing av røykrør

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Skorstein 1. Type: Element. Produsent: Icopal AS. Modell: Icopal Pipe Pi, Ø 20 Cm

Beskrivelse	Sotluke må ikke komme nærmere brennbar materialer enn minimum 300 mm. Alternativt kan brennbar materiale tildekkes med en plate av ubrennbar materiale som minimum tilfredsstiller brannklasse B-s1,d0. Platen bør ikke være av metall ettersom dette leder varme. Et annet alternativ kan være å sette inn en sotlukestein/brannstein for din skorsteinstype (Icopal).
--------------------	---

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Skorstein 1. Type: Element. Produsent: Icopal AS. Modell: Icopal Pipe Pi, Ø 20 Cm
Beskrivelse	Tettesnor mellom røykrør og røykrørsinnføring til ildsted i stue er slitt og bør byttes. Røykrøret vil være i bevegelse under fyring og tettesnoren blir slitt over tid.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Hvis det begynner å brenne i et lukket rom, vil det ta lang tid før en røykvarsler utenfor rommet oppdager brannen. Vi anbefaler derfor at du monterer en røykvarsler i alle soverom.

Informasjon for bruksenhetId 103351297

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: 21.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8616	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Stiger Sanness vei 25, 3610 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	5 326,79 kr
Eiendomsskatt	2 547,28 kr
Feiing	679,12 kr
Renovasjon	5 531,16 kr
Vann	4 530,43 kr
Sum	18 614,78 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	849800 Prom	3.00	1/1	0 %	2 549,00 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr
Utvidet volum restavf	25%	1 stk	1935.00	1/1	0 %	1 935,00 kr
Feie- og tilsynsavg.	0%	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr
Forskudd vann	15%	133 m3	23.00	1/1	0 %	3 059,00 kr
Forskudd kloakk	15%	133 m3	35.88	1/1	0 %	4 772,04 kr
Målerleie	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr
					Sum	17 518,04 kr

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

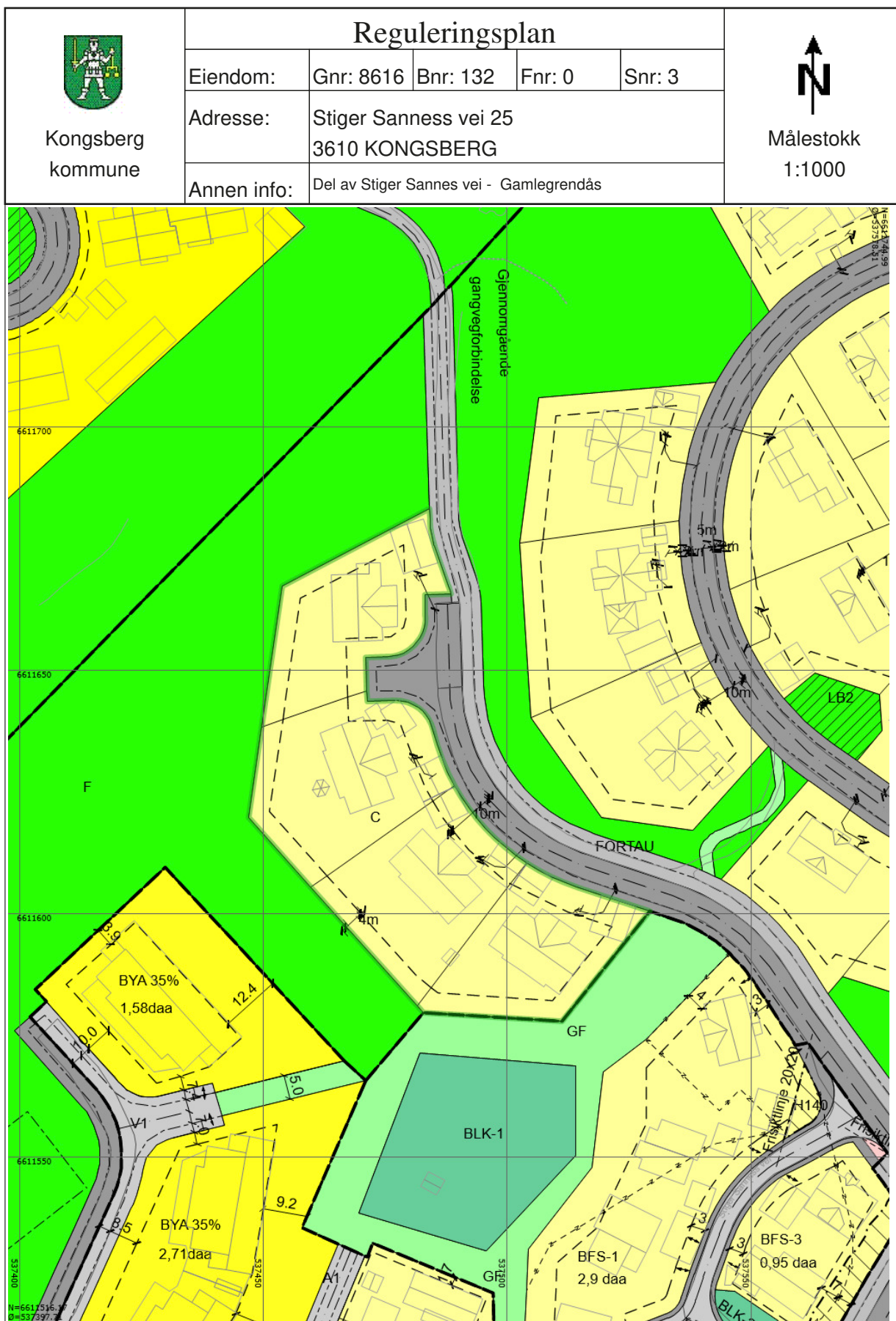
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Traktorveg midtlinje		Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak
	Bygning		Kanal og grøft		Elv og bekk
	Gang- og sykkelveg		Traktorveg		Veg
	Innsjø		RpGrense		RpSikringGrense
	RpStøyGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje
	Frittliggende småhusbebyggelse		Konsentrert småhusbebyggelse		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Gangveg		Offentlig friområde
	Turveg		Felles lekeareal		Frisikt
	Gul sone iht. T-1442		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Lekeplass		Kjøreveg		Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Friområde		Kommunalveg gatenavn_
	Privatveg gatenavn_				



Bestemmelser til reguleringsplan 219R Gamlegrendåsen sør

Kongsberg kommune	219R	Opprinnelig planvedtak	13.03.03
	...	Diverse endringer ...	
	219R-10	Endring felt E	21.11.11
Denne utgaven av planbestemmelsene gjelder for hele 219R og erstatter tidligere bestemmelser.			

§ 1. Avgrensning av planområde

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Reguleringsformål

Byggeområder:	Boligformål med tilhørende anlegg.
Landbruksområder:	Område for skogbruk
Off. Trafikkområder:	Offentlig trafikkområde (støyvoll). Kjøreveg veg Fortau/Gangveg
Friområder:	Friområder/Grendelekeplass
Spesialområder:	Bevaring av anlegg, kulturminne Friluftsområde. Frisiktsone mot veg.
Fellesområder:	Felles lekeareal Felles adkomstveg/parkering

§ 3. Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

3.1 Utbyggingsrekkefølge

Utbygging av gangbru i Byplan 180 skal gjennomføres før det gis tillatelse til tiltak til feltinterne byggearbeider eller på enkelttomter. Gangbrua skal forbindes med sammenhengende gangvei fram til nye boligområder.

Ny adkomstveg fra Gomsrudvegen skal ferdigstilles før det igangsettes tillatelse til tiltak på enkelttomter.

Del av boligområdet beliggende nord for bekken ved Gomsrud skjerp kan ikke bygges ut før det er foretatt grunnundersøkelser og vurdering av tunneloverdekningen i forbindelse med ny E134. Del av boligområdet beliggende sør for samme bekk, kan ikke bygges ut før det er avklart at området ikke berøres av ny E134.

Støyvoll langs jernbanen skal være utbygd før det kan gis tillatelser til tiltak på enkelttomter beliggende på nedsiden (vestsiden) av avmerket støysone ferdigstilles/innflyttes.

Før det kan gis tillatelse til tiltak på enkelttomt, skal opparbeidet veg, hovedavløpsledning og hovedvannledning være utført og gitt brukstillatelse i hht Pbl §§ 67 og 99.

Før det gis tillatelse til å ta i bruk boliger i reguleringsplanområdet ihht § pbl 99, skal friområder som er avsatt til ball-løkke/ grendelekeplasser, opparbeides og ferdigstilles. Der det ikke er terrengmessig naturlig skille skal det etableres en vegetasjonsskjerm mellom ballplass og nærliggende bebyggelse/veg.

Lekearealer innenfor et delområde samt nærelekearealer som akebakke skal være ferdig opparbeidet før boligene innenfor delområdet kan tas i bruk. Dersom slik opparbeidelse er svært vanskelig pga av innflytting vinterstid, kan det vurderes konkret om det kan gis utsettelse.

Utbygging av delfelter, kan ikke starte før det er tilstrekkelig kapasitet på barneskolen. Kommunen skal godkjenne framdriftsplaner i forhold til skolekapasitet.

Før det settes i gang tiltak som berører avmerkede kulturminner, skal det foretas en faglig tilfredsstillende dokumentasjon av disse.

3.2 Krav om utomhusplan eller bebyggelsesplan

Før byggesøknader for felt A og E tas til behandling, skal det foreligge utomhusplan for det enkelte delområde som kommunen har godkjent. Utomhusplanen skal foruten de krav som fremgår av bestemmelsens pkt 3.4, dokumentere at det innenfor areal vist som byggeområde for boliger er avsatt og vil bli opparbeidet arealer for parkering, minste uteoppholdsareal og lekeplasser i samsvar med gjeldende planbestemmelser og kommunens vedtekt til pbl § 69 nr 3.

Forøvrig kan det enkelte delområde endres etter godkjent bebyggelsesplan som omfatter et eller flere delområder. Ved endring av planløsningen for et delområde skal det avsettes areal til lekeplass etter gjeldende vedtektet med hjemmel i Pbl § 69 nr 3 i Kongsberg kommune.

3.3 . Tomte-inndeling

Tomtegrenser som er vist på plankartet er veiledende. Endelige tomtegrenser fastsettes etter delingssøknad, jfr PBL § 93.

3.4 Krav til søknad om tillatelse til tiltak på tomt:

I søknad skal bygningenes beliggenhet i forhold til nabobebyggelsen, eksisterende terreng og adkomstveg framgå av fasadetegninger, snitt og utomhusplan for hver tomt. Utomhusplanen skal godkjennes av Kongsberg kommune før utbygging. Planen skal redegjøre for;

- Bygningenes beliggenhet i forhold til eksisterende terreng, og hvordan terrenget på tomten er tenkt arrondert med skjæringer/fyllinger.
- Garasje skal inntegnes på utomhusplan selv om den ikke oppføres samtidig med boligen.
- Eksisterende vegetasjon på tomten, og hvorvidt/hvordan denne skal bevares, samt nyplantinger.
- Forholdet til nabobebyggelse.
- Innhold og utforming av lekeplasser
- Tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, belegg, plassering av søppelstativer/avfallssortering, postkasser, belysning, gjerder, samt høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk.

3.5 Gesimshøyde

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av takflaten, kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

3.6 Vegetasjon

Friområder har en viktig landskapsmessig funksjon, og fungerer også som buffersone mellom delområdene. Eksisterende vegetasjon i områdene skal så vidt mulig bevares.

Gjennom felles lekearealer i rundkjøringer i delområde H og J skal det ikke føres ledningsnett eller gjennomføres andre tekniske inngrep. Innenfor tomtearealene skal det så langt som mulig tilstrebes å ivareta enkelte furutrær.

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det tomteområdet som tillatelsen omfatter.

I rabatter ved parkeringsplasser m.v. skal grunneieren sørge for planting av busker og trær. Rundt trafostasjoner skal grunneier sørge for planting av busker og trær, fortrinnsvis nåletrær.

3.7 Frisiktsoner

Det skal ikke plasseres trær eller busker som kan bli sjenerende for den offentlige ferdsel. De regulerte frisiktsoner skal holdes fri for sikthindrende gjenstander som rager mer enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan tillates opp til 0,8m høyde.

3.8 Kabler og ledningsanlegg

Alle kabler som føres inn i området skal legges som jordkabler.

3.9. Trafikkstøy

Ny boligbebyggelse skal oppfylle gjeldende støykrav. Opparbeide friområder skal ikke ha støy fra trafikk over 55 dBA.

3.10. Sikkerhetsgjerde

Mot jernbanesporområde skal det være tilfredsstillende sikkerhetsgjerde.

3.11 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

§ 4. Byggeområder

4.1 Utnyttelse

Innenfor delområde A, Ba, D og F kan det oppføres frittliggende eneboligbebyggelse med maks en utleieenhet eller vertikalt delte og horisontalt delte tomannsboliger/rekkehus. I delområde Bb, G, H, I, J og K kan det kun oppføres frittliggende eneboliger med maks en mindre utleieenhet. Tomter kan bebygges med BYA inntil 30%. Dersom det bygges tomannsboliger/rekkehusleiligheter er maks utnyttingsgrad innenfor det enkelte delområde til BYA 40%.

Innenfor delområde A, E og L skal det avsettes areal til lekeplass iht. gjeldende vedtekter §69.3 i Kongsberg kommune.

4.2 Krav til minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA = 250 m² pr. frittliggende enebolig, 150 m² per boenhet for tomannsboliger eller rekkehus og 80 m² for lavblokker i felt E.

4.3 Bebyggelsens plassering

Bygninger skal plasseres slik at de virker visuelt tiltalende i terreng/landskap og i forhold til tilgrensende bebyggelse. De naturgitte omgivelser skal være førende ved valg av bygnings-type og ved plassering av disse, slik at bruken av skjæringer, fyllinger og støttemurer begrenses i størst mulig grad. Veiledende etasjetall er vist på plankartet.

Frittstående bod og garasje med innkjøring parallelt med veg kan plasseres inntil 1m fra eiendomsgrense så sant det ikke er til hinder for frisikt i kryss. Garasje med innkjøring vinkelrett på offentlig veg må plasseres med avstand på 4m fra eiendomsgrense mot veg. Byggegrenser på plankartet regulerer boligbebyggelsen.

4.4 Byggehøyder

På flate tomter tillates gesimshøyde 5,0 m, og mønehøyde 8,0 m. (en og en halv etasje). Ved bygging av vertikalt- og horisontalt delte tomannsboliger/rekkehus kan det tillates gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 9,5 m.

På tomter i skrånende terreng skal det oppføres bygninger med underetasje. Her tillates gesimshøyde 5,5 m, og maks mønehøyde 9,5 m (det kan innredes underetasje). Endringer i forhold til eksisterende terreng skal fremgå av byggemeldingen.

4.5 Terreng og planering

Ferdig planert terreng skal ikke ligge lavere enn 0,6 m under ferdig golv, og ikke høyere enn 0,4 m over ferdig golvhøyde.

4.6 Bebyggelsens utseende, materialbruk.

Bebyggelsen skal oppføres med skråtak, takvinkel mellom 25 og 40 grader. Bebyggelsen skal gis en god form og materialbehandling, og bygninger i samme gruppe skal ha innbyrdes harmonisk utførelse. Garasje og boder skal oppføres i samme materiale og med samme formspråk som hovedhuset. Der det er nødvendig for å sikre best mulig virkning mellom de enkelte bygg kan Kongsberg kommune bestemme møneretning og takvinkel på bebyggelsen.

4.7 Særskilte bestemmelser for tomannsboliger og rekkehusområder

Rekkehusbebyggelsen innenfor hvert enkelt delområde skal ha en enhetlig utforming, både med tanke på form, materialvalg og fargebruk. Forstøtningsmurer, skråninger eller andre anlegg som skal være sammenhengende over flere tomter skal ha en ensartet utførelse.

4.8 Gjerder

Tette gjerder kan plasseres i eiendomsgrensene så sant ikke utforming eller høyde fører til vesentlig reduksjon av kvaliteten på nabotomtas uteareal. Materialvalg og fargebruk skal være i tråd med omgivelsene. Mot felles adkomststi skal eiendomsgrense markeres med gjerde, hekk, stein eller lignende.

4.9 Trafo

Det skal anlegges trafo i eller i tilknytning til byggeområdene. Plassering skal godkjennes av Kongsberg kommune.

4.10 Særlige bestemmelser for felt E

E1

Bebyggelsen innenfor delområde E1 skal ha en enhetlig utforming både med tanke på form, takvinkel og materialvalg. Boliger kan ha lengderetning på tvers av høydekotene. Det tillates gesimshøyde på 6 m og mønehøyde på inntil 9,5 m. Møneretning skal følge husets lengderetning. Takvinkel skal være 10-25 grader. Boder og garasjer kan ha flate tak. Grupper av hus skal ha enhetlig fargebruk. Minste uteoppholdsareal MUA = 150 m² pr. boenhet. Forstøtningsmurer, skråninger eller andre utomhusanlegg som går over flere tomter skal ha ensartet utførelse.

Parkeringsdekning skal være 2 plasser pr. bolig.

E2

Delområde E2 kan bebygges med lavblokk med utnyttelse BYA inntil 35 %. (endret 21.11.11)

Det tillates bygninger i to etasjer og parkeringskjeller, med gesimshøyde på 6,5 m (endret 21.11.11) og mønehøyde på inntil 9,5 m. Bebyggelsen kan ha en utforming som avviker fra småhusbebyggelsen i område E1, men skal ha materialmessig slektskap med denne. Det tillates ensidig takfall og takvinkel 0 -20 grader. Hver boenhet skal ha balkong eller terrasse på bakkeplan. Parkeringsdekning skal være 1,5 plass pr. boenhet i felles parkeringsanlegg.

Utvendig parkering skal løses vest for planlagt bebyggelse. (ny setning 21.11.11)

Minste uteoppholdsareal MUA = 80 m² pr. boenhet

4.11 Særlige bestemmelser for felt L

Innenfor delområde L kan det oppføres sammenkjedet eneboligbebyggelse. Tomter kan bygges med BYA inntil 40 %. Også på tomter i skrånende terreng kan det oppføres bygninger uten underetasje.

4.12 Særlige bestemmelser for felt C

Innenfor delområde C kan det oppføres 4 tomannsboliger.

Bebyggd areal skal ikke overstige % - BYA = 30 %.

§ 5. Adkomst og parkering

5.1 Adkomst

Adkomst til tomtene skal skje fra adkomstveg, ikke fra samleveg. Veiledende adkomst fra adkomstveg er vist på plankartet. Innkjøring fra adkomstveg skal ikke være bredere enn 4m. Adkomst til tomtene utføres i hht veilovens bestemmelser og skal godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak.

5.2 Parkering

Det skal avsettes plass til minimum en garasje og en biloppstillingsplass per boenhet. Ved oppføring av bolig med utleieenhet skal det også avsettes en biloppstillingsplass for hver av disse.

I delområder der det anlegges tettere bebyggelse med felles garasjeanlegg skal det avsettes plass for en garasje per boenhet og en halv biloppstillingsplass per boenhet. I tillegg bør det avsettes arealer som kan benyttes til parkering for hele- eller flere delområder. Parkeringsarealer og biloppstillingsplasser på tomtene skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

§ 6. Offentlige trafikkområder

6.1 Kjøreveg, fortau/gangveg

Bolig gatene skal ha minimum reguleringsbredde 9 m med veibredde 5 m. Minimum bredde på fortau er 2,5 m.

Alle styrte kryssinger av samleveien for fotgjengere skal være opphøyde. Kryssingspunkter og bussholdeplasser skal ha gatebelysning. I området for busslomme sentralt i området skal det gjennomføres fysiske fartsdempende tiltak. Det skal gjennomføres fysiske fartsdempende tiltak på hele samleveien for å sikre fartsgrense 30km/t. Utforming av tiltakene skal gå fram av søknad om tillatelse til tiltak for bygging av anleggene.

Fyllinger skal ha maksimum helningsvinkel på 1:2 og jordkles. Der det er mer enn 3m høydeforskjell fra samleveg til terreng skal det sikres med rekkverk.

§ 7. Spesialområder

Kulturminner

Innenfor område regulert til spesialområde for kulturminner skal det gjennomføres tiltak som oppfylling av gruvesjaktene inntil 1,5 m under bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.

Friluftsområde

Grunneier kan drive skogsdrift som plukkhogst. Kjøring skal skje på frossen mark. All skogsdrift skal skje på en skånsom måte for terrenget.

§ 8. Adkomst til bakenforliggende skogsareal

Traktorveg/sti i planens søndre område i friareal kan nyttes til framkjøring av tømmer. Kjøring av tømmer i friområdet skal skje på frossen mark.

Vilkår for kommunestyrets egengodkjenning 13.03.03:

1. Det etableres opphøyde gangfelt når gangtrafikk krysser bilveg, jf. forslag fra Gamlegrendåsen vel.
2. Bredde og dosering i enden av Ove Gjeddsvet må utbedres for å hindre trafikkfarlige situasjoner, jfr forslag fra Gamlegrendåsen vel.

3. Utbygger skal ha ansvar for å etablere en gjerdeløsning som hindrer at husdyr tar seg inn i boligfeltet som også tar hensyn til allmennhetens ferdsel.
4. Planen revideres slik at Gomsrudskjerpene som ikke blir nedbygd, blir sikret som spor av kulturminner samtidig som det etableres en løsning uten risiko for ulykker med barn. Løsningen skal utarbeides i samarbeid med Norsk Bergverksmuseum. Eventuelle grenser mellom byggeområder og friområder kan justeres.

Bestemmelser til reguleringsplan 470R

Stiger Sannes vei boliger

i Kongsberg kommune

470R Bestemmelser er vedtatt

03.02.2016

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planen er en endring og ajourføring av en mindre del av reguleringsplan 219R vedtatt 13.03.2003 og skal legge til rette for etablering av boliger.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart, vedtatt 03.02.2016.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
 - Leikeplass
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Annen veggrunn - teknisk anlegg
- c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
 - Friområde

§ 3 HENSYNSSONER

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8:

Støysone

- Gul sone

Sikringssone

- Frisikt

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 4.1 **Krav vedrørende vegetasjon**

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.

§ 4.2 **Krav til veger, vann- og avløpsledninger**

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

§ 4.3 **Krav vedrørende skolekapasitet**

Boligene kan ikke bygges uten at det er tilstrekkelig skolekapasitet på Gamlegrendåsen skole.

§ 4.4 **Krav før midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for tiltak**

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter innenfor område BFS-1 og BFS-3, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- felles lekeareal BLK-2.

- felles lekeareal BLK-1 skal oppgraderes i samsvar med gjeldende kommuneplan.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 5.1 Søknad om tillatelse til tiltak.

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i §6 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

§ 5.2 Leikeplasser

Boligene innenfor delområdene BFS-1, BFS-2 og BFS-3 skal få dekket sine behov for leikeplasser på følgende måte:

- Strøksleikeplass: Eksisterende regulert og opparbeidet plass ved Ove Gjeddens vei. (Avstand ca. 200m. I reguleringsplan 219R kalt «grendeleikeplass».)
- Nærleikeplass: Eksisterende regulerte og dels opparbeidet plass, BLK-1 i område mellom Stiger Sannes vei og Rosteds vei.
- Småbarnsleikeplass BLK-2 innenfor området.

§ 5.3 Byggehøyder.

Bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets utstrekning. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,0 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Endringer av eksisterende terreng skal fremgå av tegningene i byggemeldingen.

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden. Ved bruk av to pulttak med høyeste gesimser mot hverandre, kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare de tillatte mønehøydene.

§ 5.4 Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær skal så langt som råd bevares, og skal beskyttes i anleggsperioden.

§ 5.5 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

Bygninger/anlegg skal estetisk tilpasses hverandre. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

§ 5.6 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene.

Mot friluftsområde, friområde, gangveg, leikeareal o.l. skal eiendomsgrense markeres med gjerde, hekk e.l.

§ 5.7 Kabler og ledninger

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 5.8 Universell utforming

Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen.

§ 5.9 Avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal

oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisiktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4,0 meter.

§ 5.10 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 6.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS-2.)

- a) Arealbruk
Arealet, som i dag er bebygget med én enebolig, er regulert for frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger) med tilhørende garasjer/uthus.
- b) Grad av utnytting
Prosent bebygd areal skal ikke overstige 35 % BYA inklusiv overflateparkering.

§ 6.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS-1 og BFS-3)

- a) Arealbruk
På arealene kan det plasseres vertikaldelte tomannsboliger med tilhørende garasjer/uthus, eller eneboliger
- b) Grad av utnytting
Prosent bebygd areal skal ikke overstige 40 % BYA inklusiv overflateparkering.
- c) Plassering av bygg
Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal avstanden fra garasjen til eiendoms- grensa mot veiarealet være minst 5 m.
- d) Utforming av bebyggelse og anlegg
Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.
- e) Tilgjengelighet/universell utforming
I byggeprosjekter som omfatter mer enn 3 boenheter, skal minst 30 % av boligene tilfredsstille krav i TEK 10 om tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
- f) Terrasser / balkonger
Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng skal maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og være på maksimalt 15 kvm per boenhet utenfor vegglivet. For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende.
- g) Inndeling av tomter
BFS-1 og BFS-3 kan deles opp i tomter i samsvar med godkjent utomhusplan.
- h) Parkering
Det skal etableres minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet.
- i) Oppfylling
Terrengsøkket i del av område BFS-1 kan fylles opp. Maksimal fyllingshøyde er opp til kote 195.

§ 6.3 Leikeplass (BLK-1 og BLK-2)

Områdene BLK-1 og BLK-2 skal benyttes til leikeplasser.

Nærleikeplassen BLK-1 skal være privat og være felles for områdene C og E i reguleringsplan 219R, samt for delområdene BFS-1, BFS-2 og BFS-3 i denne reguleringsplanen.

Småbarnsleikeplassen BLK-2 skal være privat og være felles for BFS-1, BFS-2 og BFS-3.

§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Dagens atkomstvei til Stiger Sannes vei 2 (8616/133) legges om og skal være atkomst også til tilgrensende tomter/ byggeareal. Den nordre delen av byggearealet kan ha atkomst direkte fra Stiger Sannes vei.

§ 7.1 Kjøreveg

Ny privat felles kjørevei skal opparbeides med de bredder som framgår av reguleringsplan-kartet.

§ 7.2 Annen veggrunn - teknisk anlegg

Dette arealet skal tilsås med gras inntil skulderkant.

§ 7.3 Kjørevei og annen veggrunn

Kjørevei og annen veggrunn skal være felles for BFS-1, BFS-2 og BFS-3, med unntak av arealet langs Stiger Sannes vei som skal være offentlig.

§ 8 GRØNNSTRUKTUR

§ 8.1 Friområde (GF)

Friområdene i grensene inn mot naboområdene skal kunne brukes til lek og rekreasjon og være framkommelig for gående gjennom området. Allmennheten skal ha tilgjengelighet gjennom friområdet.

Det kan gjøres mindre tiltak for å forbedre eksisterende sti gjennom området, og for å øke tilgjengeligheten til lekeplassen i området. Vegetasjonen i området skal bevares på en god måte, og legges til rette for rekreasjon.

Område GF skal være privat og være felles for områdene C og E i reguleringsplan 219R, samt for delområdene BFS-1, BFS-2 og BFS-3 i denne reguleringsplanen.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Støysone - Gul sone H220

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 1,5 m over terreng, og viser hvor det for denne høyden er behov for dokumentasjon / tiltak.

For nye boenheter innenfor planområdet må kravet til støy etter retningslinjene i T-1442/2012 være ivarettatt.

§ 9.2 Sikringssone - Frisikt H140

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for frisikt i kryssområder. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten kan tillates.

§ 10 FORHOLD MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser. Der det er motstrid mellom disse bestemmelsene, skal reguleringsplanens bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet.



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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Stiger Sanness vei 25
3610 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter

Telefon: 975 54 903
E-post: harald.elveseter@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