



aktiv.

Gamlegrendåsveien 13, 3610 KONGSBERG

**Lys og tiltalende 3-roms leilighet i
et svært attraktivt område - Bad
oppgradert i 2020 - Parkering i
carport**



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 890,-
Total ink omk.: Kr 2 973 890,-
Felleskostn.: Kr 916,-
Selger: Tomas Landstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 70/94 kvm
Tomtstr.: 719.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 8547, bnr. 10
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1305250141

Meget pen og sentrumnær bolig med fine sol- og utsiktsforhold

Velkommen til Gamlegrendåsveien 13!

Arkitekttegnet bolig med 3 boenheter, som ligger skjermet og pent til i et etablert og fredelig boligområde.

Gangavstand til alle byens fasiliteter, jernbane, bussterminal og til Laagdalsmuseet. I tillegg kort avstand til Teknologiparken.

Leiligheten holder en god standard og fremstår velholdt. Boligen fremstår lys og helhetlig med delikate kremhvite vegger og stilrene hvite lister. Innvendige overflater er utført med trepanel og strie på vegger, trepanel i himling samt gulv av furu og fliser. Ifølge selger ble baderommet renoveret i 2020 og fremstår som lyst og tiltalende med et tidsriktig uttrykk. Fra den sør-vestvendte veranda, som er overbygd, er det meget gode sol- og utsiktsforhold. Leiligheten disponerer i tillegg hageflekk foran boligen.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	76
Andre vedlegg	79
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 94 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Soverom, soverom 2, gang, stue/kjøkken, bad

BRA-e: 24 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m² Veranda

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Seksjonseierne i bygningen disponerer også felles rom/stue i tredje etasje, østvendt veranda i andre etasje, samt felles vaskerom i underetasjen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA utgjør verandaen utenfor stuen. Arealet er noe skjønnsmessig beregnet på grunn av konstruksjonens utforming.

BRA-e utgjør bod i underetasjen.

Boligen disponerer egen parkering i felles carport. Arealet utgjør ca. 10 m².

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

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

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

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

Rom utenfor boenheten som eier/revkirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal)

Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av sameiet vedtekter.

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning. Det vil da være en del av boenheten.

Eksklusiv rettighet til bod eller rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

719.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med singel på gårdsplass, forstøtningsmur i naturstein og flotte plenområder med vegetasjon, som er felles for alle enhetene på eiendommen, hver enhet disponerer det arealet som naturlig tilhører boligen, for eksempel veranda i tilknytning til boligen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger skjermet og pent til i et etablert og fredelig boligområde.

Gangavstand til alle byens fasiliteter, jernbane, bussterminal og til Laagdalsmuseet. I tillegg kort avstand til Teknologiparken.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Risteigen barnehage (1-5 år)

Sølvstuppen barnehage (0-5 år)

Tislegård barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.)

Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg vgs

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vurdert basert på alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere undersøkelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.
Takvann ledes til rør i grunn og terreng.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Vurdering er begrenset til leilighetens yttervegger.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vurdering er begrenset til leilighetens vinduer.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre samt brann- og lydklassifisert entrédør.
Utvendig dør til boden i underetasjen er en malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse utenfor stuen i tilknytning til boligen er oppført i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1 ETASJE

Gang:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom mot bad;

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom mot stue:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca.13 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Stue:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 5 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Kjøkken:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

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

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Rom Under Terreng: Rom under terreng:

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i boden i underetasjen som tilhøre leiligheten. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1997.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold: Terrenget er skrånende med partier med synlig fjell, opparbeidet med singel, forstøtningsmur i naturstein og partier med grønn plen samt noe vegetasjon.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Oljetank: Oljetank:

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

GARASJE

Carporten er oppført med støpt plate på mark.

Vegger er utført med bindingsverk med liggende kledning, samt pusset murvegg.

Carporten har saltak tekket med betongstein.

Takrenner og nedløp er utført i lakkert/behandlet metall.

TG2

Nedløp og beslag

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

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

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist lite eller ingen klaring mellom utvendig omramming og vannbrett.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom utvendig omramming og vannbrett for å hindre fuktopptrekk i omrammingen. Manglende klaring øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på vinduene.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak: Dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade på dør og karm, samt redusert brukervennlighet og sikkerhet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist at noe treverk er i kontakt med terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Treverk som er i kontakt med terreng bør utbedres eller beskyttes for å hindre fuktopptak og skader. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, redusert levetid og behov for kostbare reparasjoner.

Værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens holdbarhet.

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planverk er økt risiko for uforutsette utbedringsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets vedlikeholdsbehov, noe som blant annet kan påvirke felleskostnadene.

Overflater

Det er observert noen fliser med sprekker, stedvis manglende flisfuger, samt fliser med bom og løse fliser.

Konsekvens/tiltak: Tiltak bør iverksettes for å utbedre sprukne fliser, erstatte manglende fuger og sikre løse fliser.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skade på gulvet og økte vedlikeholdskostnader.

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er registrert noe saltutslag på lettklinkerblokken i det høyre hjørnet av boden. Årsaken kan ha sammenheng med takrennedløpet på utsiden.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør undersøkes nærmere om takrennedløpet på utsiden bidrar til fuktproblematikken, og eventuelle utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre fuktinntrengning.

Høyt fuktnivå kan over tid føre til muggvekst, soppdannelse og skader på bygningsmaterialene, noe som kan redusere konstruksjonens levetid og inneklimateets kvalitet.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn.

Eventuelle tiltak må avklares med seksjonseierne før gjennomføring.

Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje på dør og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til at dørene subber, ikke lukker ordentlig eller får økt slitasje over tid.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Vinduet er plassert innenfor våtsonen, men viser per i dag ingen tegn til fuktbelastning, da det er beskyttet av en glassdør.

Dersom bruken av rommet endres, kan disse områdene bli utsatt for økt fuktpåkjenning. Det bør derfor vurderes om materialene bør skiftes for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Det er ikke fuget mellom bunnlist og baderomsplatene på veggen, og det er usikkerhet om det er benyttet tettemasse/lin i plateskjøtene, da det ikke foreligger dokumentasjon på badet.

Det fremkommer av egenerklæring at baderomsplatene er montert som egeninnsats/ufaglært.

Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Det bør vurderes å skifte ut eller fuktbeskytte vinduet og andre materialer i våtsonen for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader, spesielt dersom bruken av rommet endres.

Manglende fugging mellom bunnlist og baderomsplater, samt usikkerhet om tetting i plateskjøtene, bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på bygningsdeler og tilstøtende konstruksjoner.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik på oppkant av gulvbelegg ved døråpning.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres korrekt oppkant på gulvbelegget ved døråpningen for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt. Manglende oppkant kan medføre økt risiko for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Belegget går ned i sluket, men mangler klemring.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det må monteres klemring for å sikre tett overgang mellom belegget og sluk.

Konsekvensen av manglende klemring er økt risiko for at vann kan trenge ned mellom belegget og sluket, spesielt dersom sluket går tett. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende og omkringliggende konstruksjoner over tid.

Vannledninger

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

Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger. Det fremkommer av egenerklæringen at arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å få en fagkyndig rørlegger til å kontrollere anlegget og vurdere behov for utbedringer, da arbeid er utført uten bruk av rørlegger og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende fagmessig utførelse og høy alder på vannledningene er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt at skader kan oppstå plutselig uten forvarsel.

Kostnadsestimatet gjelder kun ytterligere undersøkelse av fagperson.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Varmtvannstank

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

Fuktsikring og drenering

Det er påvist grunnmursplast med manglende toppliste, samt at grunnmursplasten er plassert under terrengnivå.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres toppliste på grunnmursplasten, og plasten bør justeres slik at den er korrekt plassert i forhold til terrengnivå.

Manglende toppliste og feil plassering av grunnmursplast kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan gi skader på konstruksjonen over tid.

Eventuelle tiltak må avklares med seksjonseierne før gjennomføring.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet på boligens bakside medfører risiko for at vann kan renne mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Området bør overvåkes over tid. Dersom vann samler seg eller renner mot bygningen, må det foretas justering av terrengtet eller utskifting av masser for å sikre tilstrekkelig bortledning av overflatevann. Eventuelle tiltak bør ses i sammenheng med fuktsikring og drenering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, noe som kan medføre plutselige kostnader og driftsavbrudd.

TG3

Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk må monteres for å utbedre avviket og redusere risikoen for fallulykker ved bruk av trappen. Manglende rekkverk medfører økt fare for personskade. Eventuelle tiltak må avklares med seksjonseierne før gjennomføring.

Verditakst

Kr 2 700 000

Innhold

Boligen består av: Gang, to soverom, bad, stue og kjøkken.

Bod i underetasje medfølger samt parkeringsplass i felles carport.

Standard

Leiligheten holder en god standard og fremstår velholdt. Boligen fremstår lys og helhetlig med delikate kremhvite vegger og stilrene hvite lister. Innvendige overflater er utført med trepanel og strie på vegger, trepanel i himling samt gulv av furu og fliser. Ifølge selger ble baderommet renoveret i 2020 og fremstår som lyst og tiltalende med et tidsriktig uttrykk. Badet er utført med praktiske baderomsplater på veggene, samt vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler.

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

Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap kan følge med.

Moderniseringer og påkostninger

2020 -> Renoveret bad, montert elbil lader

2025 -> Byttet kjøkkenkran og installert oppvaskmaskin

Modernisert/Påkostet år

2020

Parkering

En parkeringsplass i felles carport, elbil lader montert

Solforhold

Gode solforhold

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

14045327

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Boligen ligger i et området med moderat til lav aktsomhet for radon.

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 2 900 000

Kommunale avgifter

Kr 4 743

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 647 795

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 591 178

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

92/274

Felleskostnader inkluderer

Trappevask, renovasjon, forsikring bygg og fellesstrøm

Felleskostnader pr. mnd

Kr 916

Sameiet

Sameienavn

Strømsøyen

Om sameiet

Det er ikke felles regnskap eller vedtekter for dette sameie.

Regnskap/budsjett

Internt regnskap

Vedtekter/husordensregler

Det er ikke etablert vedtekter eller husordensregler

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. informasjon

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad, og hver seksjonseier er ansvarlig for brøyting, og ellers å holde tomt og fellesarealer i ryddet stand.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8547, bruksnummer 10, seksjonsnummer 3 i Kongsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/8547/10/3:

05.12.2025 - Dokumentnr: 1493783 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS
Org.nr: 987 548 177
Elektronisk innsendt

21.08.1996 - Dokumentnr: 4057 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/274

29.04.1999 - Dokumentnr: 2105 - Målebrev
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1170728 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0604 Gnr:8547 Bnr:10 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 756709 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3006 Gnr:8547 Bnr:10 Snr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Gamlegrendåsveien 13 datert 05.02.1996.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.02.1996.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:
Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2022 -2030
Vedtaksdato: 22.06.2022

Formål: Boligbebyggelse - Nåværende
Areal: 719.19m2

Formål: fysisk utforming av anlegg
Areal: 719.19m2

REGULERINGSPLAN:

Plannavn: Skinnarberga
Planid:055R
Vedtaksdato: 27.04.1978
Formål: Boliger
Areal: 713.4m2

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

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

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

73 890 (Omkostninger totalt)

85 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 985 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 988 590 (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 73 890,-

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 14 millioner kroner. 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 1 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 114,-. Utleggene omfatter opplysninger, fotograf og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Cathrine Haraldstad
Eiendomsmeglerfullmektig
cathrine.haraldstad@aktiv.no
Tlf: 949 82 400

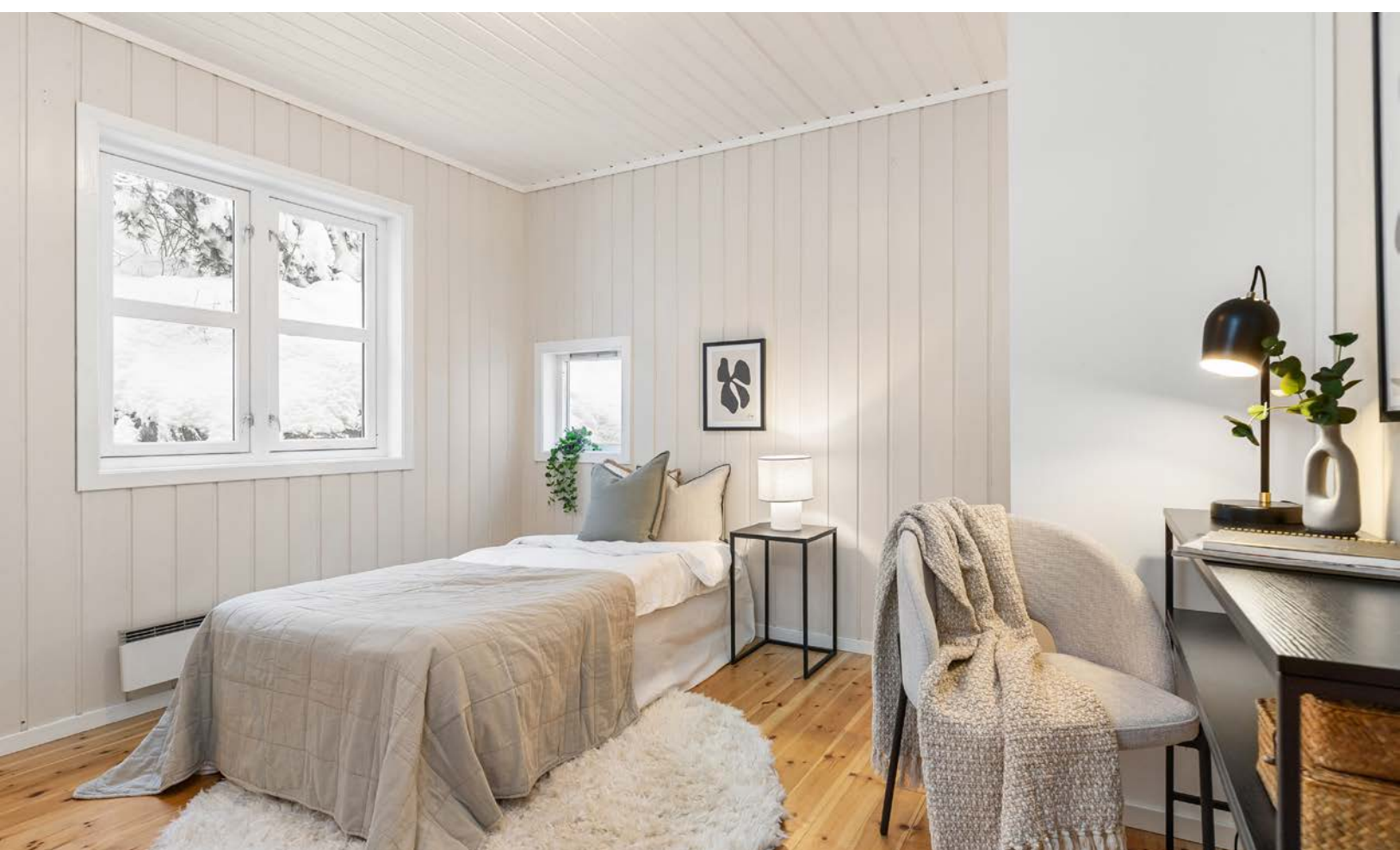
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.01.2026













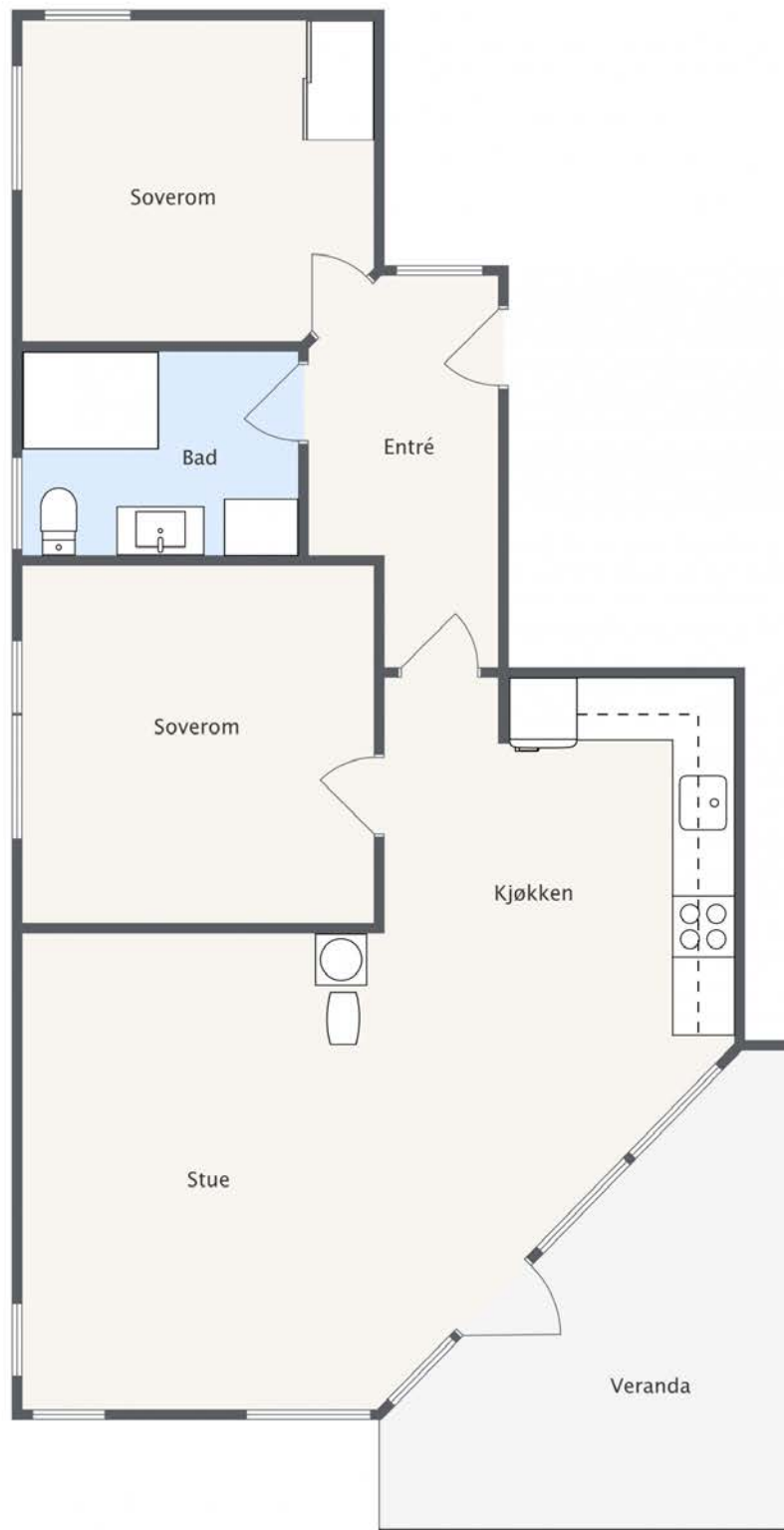








Gamlegrendåsveien 13





















Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Gamlegrendåsveien 13 H0101, 3610
KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 8547, bnr. 10, snr. 3

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 18.12.2025

Oppdragsnr.: 20863-1189

Referansenummer: CS6630

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

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

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten, oppført i 1997, fremstår med generelt normal standard basert på alder, konstruksjon og vanlig bruk. Bygningen har tradisjonell oppføring med betongtakstein, bindingsverkskonstruksjon og liggende kledning. Innvendig har boligen furu- og flisgulv, trepanel og strievegger, samt trepanel i himlinger.

Badet er opplyst renoverert i 2020, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og det er registrert forhold knyttet til utførelse av overflater, tetting ved sluk og detaljer i våtsonen. Kjøkkenet har normal standard med innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Rom under terreng er undersøkt ved hulltaking, hvor det er påvist forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen, uten synlige fuktskader på befaringstidspunktet. Det anbefales oppfølging av dette forholdet over tid. Vann og avløpsinstallasjoner er i hovedsak fra byggeår. Boligen har naturlig ventilasjon. Forholdene fungerte ved befaringen, men alderen tilsier økt behov for oppfølging over tid.

Bygninger fra denne perioden kan ha konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og dimensjonering.

Boligen disponerer parkeringsplass i felles carport. Seksjonseierne i bygningen disponerer også felles rom/stue i tredje etasje, terrasse i andre etasje, samt felles vaskerom i underetasjen

Det er kun foretatt vurdering av bygningsdeler som vurderes å ha direkte og nær tilknytning til den aktuelle boligen/leiligheten. Bygningsdeler som faller inn under felles ansvarsområde, herunder både utvendige og innvendige forhold, er ikke vurdert, med mindre dette fremkommer særskilt av rapporten.

Se teknisk beskrivelse for mer informasjon om konstruksjonene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vurdert basert på alder. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall. Takvann ledes til rør i grunn og terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vurdering er begrenset til leilighetens yttervegger. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vurdering er begrenset til leilighetens vinduer. Bygningen har malt balkongdør i tre samt brann- og lydklassifisert entrédør. Utvendig dør til boden i underetasjen er en malt balkongdør i tre.

Terrasse utenfor stuen i tilknytning til boligen er oppført i tre. Utvendig trapp til inngangspartiet oppført i tre. Det er ikke innhentet eller mottatt informasjon vedrørende

tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og Strie. Innvendige tak har trepanel. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Rom under terreng:
Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i i boden i underetasjen som tilhøre leiligheten. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Lakkert treetrepp fra felles trapperom til boligen. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet)
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluket er vurdert til å være fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via ventiler i enkelte vinduer, og det er avtrekk fra bad og kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 107 liter. Plassert på badet.

Sikringsskapet er plassert i gangen. Boligen har en kombinasjon av vegg og takmontert belysning. Det er elektrisk varme i gulvet på badet (ikke funksjonstestet).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1997.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Terrenget er skrånende med partier med synlig fjell, opparbeidet med singel, forstøtningsmur i naturstein og partier med grønn plen samt noe vegetasjon.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Oljetank:

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	94 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Carport

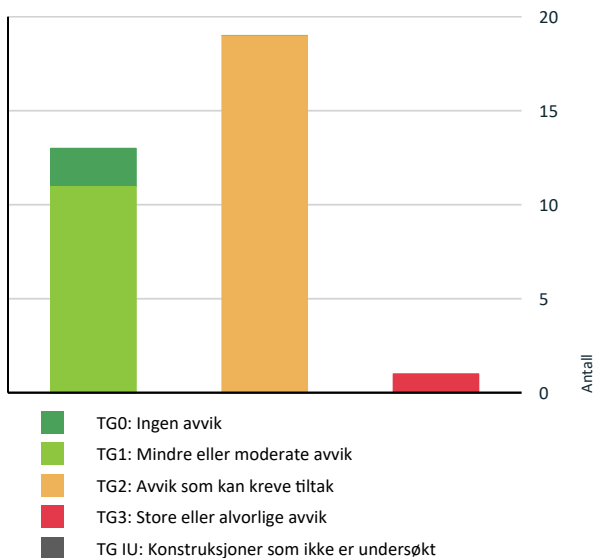
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Plassering av eventuelle innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

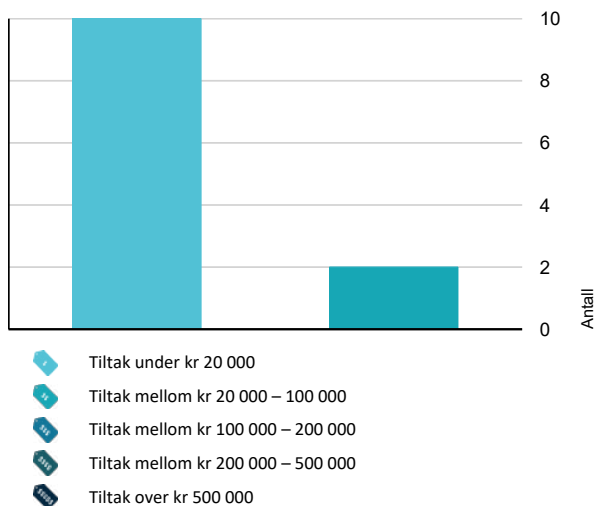
Sammendrag av boligens tilstand

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 er kun foretatt vurdering av bygningsdeler som vurderes å ha direkte og nær tilknytning til den aktuelle boligen/leiligheten.

Bygningsdeler som faller inn under felles ansvarsområde, herunder både utvendige og innvendige forhold, er ikke vurdert, med mindre dette fremkommer særskilt av rapporten.

I dette tilfellet er det imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver hvordan ansvar og kostnadsfordeling for felles bygningsdeler, både utvendig og innvendig, skal håndteres. Manglende avklaringer kan medføre uklarhet knyttet til fremtidig vedlikehold og økonomisk ansvar mellom enhetene.

Det anbefales at eierne avklarer og dokumenterer ansvarsforhold og kostnadsfordeling for felles bygningsdeler og fellesarealer, enten gjennom vedtekter, avtale eller annen skriftlig dokumentasjon. Videre anbefales jevnlig ettersyn av både utvendige og innvendige fellesarealer, samt at det vurderes å etablere en felles vedlikeholdsplan og avsetninger for fremtidige tiltak. Dette vil bidra til økt forutsigbarhet og redusere risiko for uenigheter og uforutsette kostnader.

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

Det oppfordres til å sette seg grundig inn i eventuelle vedtekter, husordensregler og gjeldende lovverk som gjelder for den aktuelle boligen.

Tilleggsbygget som carport er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Renovert bad.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vurdert basert på alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere undersøkelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall. Takvann ledes til rør i grunn og terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vurdering er begrenset til leilighetens yttervegger.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vurdering er begrenset til leilighetens vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist lite eller ingen klaring mellom utvendig omramming og vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom utvendig omramming og vannbrett for å hindre fuktopptrekk i omrammingen. Manglende klaring øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på vinduene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser utvendig omramming uten klaring til vannbrettbeslag.

Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre samt brann- og lydklassifisert entrédør.

Utvendig dør til boden i underetasjen er en malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade på dør og karm, samt redusert brukervennlighet og sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stuen i tilknytning til boligen er oppført i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvis at noe treverk er i kontakt med terreng.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

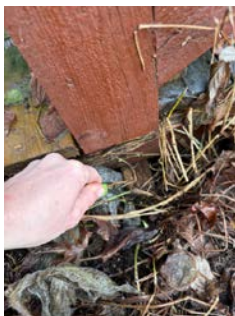
Konsekvens/tiltak

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

Treverk som er i kontakt med terreng bør utbedres eller beskyttes for å hindre fuktopptak og skader.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, redusert levetid og behov for kostbare reparasjoner.

Værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens holdbarhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser terrasse i kontakt med terreng.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp til inngangspartiet oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å utbedre avviket og redusere risikoen for fallulykker ved bruk av trappen. Manglende rekkverk medfører økt fare for personskade.

Eventuelle tiltak må avklares med seksjonseierne før gjennomføring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser trapp med manglende rekkverk til inngangspartiet.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke innhentet eller mottatt informasjon vedrørende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planverk er økt risiko for uforutsette utbedringsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets vedlikeholdsbehov, noe som blant annet kan påvirke felleskostnadene.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og Strie. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noen fliser med sprekker, stedvis manglende flisfuger, samt fliser med bom og løse fliser.

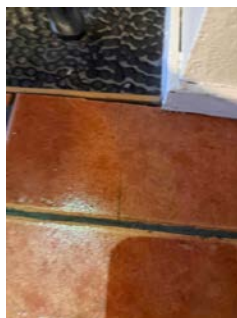
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å utbedre sprukne fliser, erstatte manglende fuger og sikre løse fliser.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skade på gulvet og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bildet viser gulvflis med sprekk.



Bildet viser gulvflis med sprekk.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1 ETASJE

Gang:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom mot bad;

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom mot stue:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca.13 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Stue:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 5 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Kjøkken:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

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

1 TG 2 Radon

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

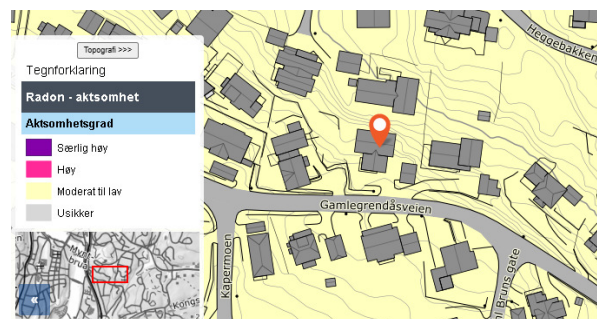
Boligen ligger i et området med moderat til lav aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng:

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i boden i underetasjen som tilhøre leiligheten. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er registrert noe saltutslag på lettklinkerblokken i det høyre hjørnet av boden. Årsaken kan ha sammenheng med takrennedløpet på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør undersøkes nærmere om takrennedløpet på utsiden bidrar til fuktproblematikken, og eventuelle utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre fuktinntrengning.

Høyt fuktnivå kan over tid føre til muggvekst, soppdannelse og skader på bygningsmaterialene, noe som kan redusere konstruksjonens levetid og innneklimaets kvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bildet viser saltutslag på lettklinkerblokken i det høyre hjørnet av boden.

TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrepp fra felles trapperom til boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn.

Eventuelle tiltak må avklares med seksjonseierne før gjennomføring.



Bildet viser åpning i rekkverk utenfor leiligheten.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje på dør og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til at dørene subber, ikke lukker ordentlig eller får økt slitasje over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Vinduet er plassert innenfor våtsonen, men viser per i dag ingen tegn til fuktbelastning, da det er beskyttet av en glassdør.

Dersom bruken av rommet endres, kan disse områdene bli utsatt for økt fuktpåkjenning. Det bør derfor vurderes om materialene bør skiftes for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Det er ikke fuget mellom bunnlist og baderomsplatene på veggen, og det er usikkerhet om det er benyttet tettemasse/lin i plateskjøtene, da det ikke foreligger dokumentasjon på badet.

Det fremkommer av egenerklæring at baderomsplatene er montert som egeninnsats/ufaglært.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør vurderes å skifte ut eller fuktbeskytte vinduet og andre materialer i våtsonen for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader, spesielt dersom bruken av rommet endres.

Manglende fuging mellom bunnlist og baderomsplater, samt usikkerhet om tetting i plateskjøtene, bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på bygningsdeler og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser manglende fuge mellom baderomsplate og bunnlist, samt glippe mellom baderomsplatene.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet)
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørsterskelen er 22mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik på oppkant av gulvbelegg ved døråpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres korrekt oppkant på gulvbelegget ved døråpningen for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt. Manglende oppkant kan medføre økt risiko for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser oppkant på belegget foran døråpning mindre enn 15mm

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Sluket er vurdert til å være fra byggeår.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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 slukløsningen. Belegget går ned i sluket, men mangler klemring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det må monteres klemring for å sikre tett overgang mellom belegget og sluk.

Konsekvensen av manglende klemring er økt risiko for at vann kan trenge ned mellom belegget og sluket, spesielt dersom sluket går tett. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende og omkringliggende konstruksjoner over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser sluk og gulvbelegg hvor klemringen kun er lagt oppå.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Det fremkommer av egenerklæringen at arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få en fagkyndig rørlegger til å kontrollere anlegget og vurdere behov for utbedringer, da arbeid er utført uten bruk av rørlegger og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende fagmessig utførelse og høy alder på vannledningene er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt at skader kan oppstå plutselig uten forvarsel.

Kostnadsestimatet gjelder kun ytterligere undersøkelse av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft tilføres via ventiler i enkelte vinduer, og det er avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 107 liter.

Plassert på badet.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er plassert i gangen.

Boligen har en kombinasjon av vegg og takmontert belysning. Det er elektrisk varme i gulvet på badet (ikke funksjonstestet).

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1997

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Montert elbil-lader 2021**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Bildet viser sikringskapet.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

Eier av bolig eller fritidsbolig skal sørge for at bygget har brannalarmanlegg eller tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én varsler i hver etasje som dekker kjøkken, stue, området utenfor soverom og tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig i oppholdsrom og soverom selv med lukkede dører.

Eier skal sørge for at boligen har minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a) formfast brannslange (min. 10 mm) fast tilkoblet vannforsyning
- b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse 21A
- e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende kapasitet.

Eier skal også sørge for regelmessig kontroll og vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr slik at alt fungerer som forutsatt.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist grunnmursplast med manglende toppplast, samt at grunnmursplasten er plassert under terrengnivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres toppplast på grunnmursplasten, og plasten bør justeres slik at den er korrekt plassert i forhold til terrengnivå.

Manglende toppplast og feil plassering av grunnmursplast kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan gi skader på konstruksjonen over tid.

Eventuelle tiltak må avklares med seksjonseierne før gjennomføring.



Bildet viser grunnmursplast med manglende toppplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 2 Terrenghforhold

Terrenget er skrånende med partier med synlig fjell, opparbeidet med singel, forstøtningsmur i naturstein og partier med grønn plen samt noe vegetasjon.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget på boligens bakside medfører risiko for at vann kan renne mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Området bør overvåkes over tid. Dersom vann samler seg eller renner mot bygningen, må det foretas justering av terrenget eller utskifting av masser for å sikre tilstrekkelig bortledning av overflatevann. Eventuelle tiltak bør ses i sammenheng med fuktsikring og drenering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, noe som kan medføre plutselige kostnader og driftsavbrudd.

Oljetank

Oljetank:

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

94 m²/70 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Soverom, Gang, Stue/kjøkken, Bad, Bod

Andre bygg: Carport

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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 3 000 000

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

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Leilighet med to soverom og sentral beliggenhet med kort avstand til dagligvarebutikk, kollektivtransport, skole og barnehage. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hyttegata 17C ,3616 KONGSBERG 58 m ² 2010 2 sov	14-08-2025	2 900 000	3 000 000		3 000 000	51 724
2 Glitregata 19E ,3612 KONGSBERG 55 m ² 2003 1 sov	10-08-2023	2 500 000	2 650 000		2 650 000	48 182
3 Glitregata 13 ,3612 KONGSBERG 63 m ² 1994 3 sov	26-06-2025	2 850 000	2 950 000		2 950 000	46 825
4 Hyttegata 17C ,3616 KONGSBERG 56 m ² 2010 1 sov	07-06-2023	2 600 000	2 550 000		2 550 000	45 536
5 Glitregata 19A ,3612 KONGSBERG 56 m ² 2003 2 sov	22-05-2025	2 700 000	2 500 000		2 500 000	42 373
6 Kapermoen 22A ,3612 KONGSBERG 79 m ² 2006 2 sov	08-05-2025	2 900 000	3 000 000		3 000 000	36 585

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer: vann, avløp, eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	7 000
Felleskostnader. Opplyst av eier.	Kr.	10 992
Vedlikehold (estimert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 400 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000
--	------------	------------------

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

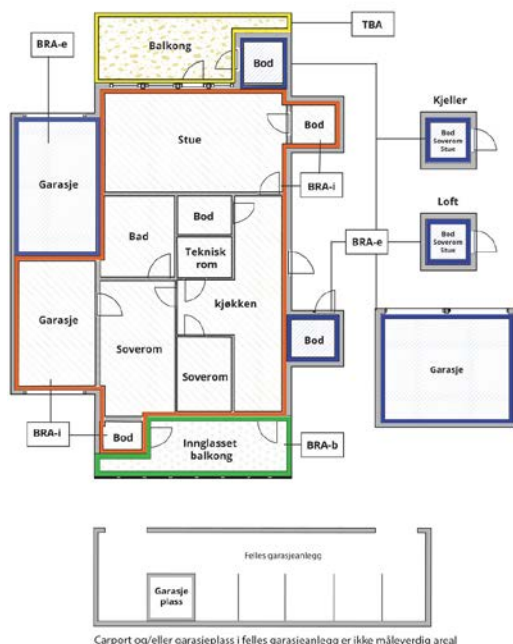
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	70	24		94	11
SUM	70	24			11
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, gang, stue/kjøkken, bad	Bod	

Kommentar

TBA utgjør terrassen utenfor stuen. Arealet er noe skjønnsmessig beregnet på grunn av konstruksjonens utforming.

BRA-e utgjør bod i underetasjen.

Boligen disponerer egen parkering i felles carport. Arealet utgjør ca. 10 m².

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

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

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

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

Rom utenfor boenheten som eier/revkirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal)

Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning. Det vil da være en del av boenheten.

Eksklusiv rettighet til bod eller rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvendige vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

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

Kommentar: Legging av gulvbelegg på badet.

Montering av el-bilblader.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Kommentar

Boligen disponerer egen parkering i carportbygg. Arealet utgjør ca. 10 m².
Arealet skal ikke medregnes i arealoppsettet etter gjeldende standard.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.
Plassering av eventuelle innvendige vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	24
Carport	0	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom utgjør bod i underetasjen.

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

Rom utenfor boenheten som eier/rekvirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal)
Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning. Det vil da være en del av boenheten.
Eksklusiv rettighet til bod eller rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Carport

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Torbjørn Kjeldsen	Bekjent av eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8547	10		3	719 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Gamlegrendåsveien 13

Hjemmelshaver

Landstad Tomas

Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde.
Det er kort avstand til både barnehage og skole.
Daglige servicetilbud, kollektivtransport og øvrige fasiliteter ligger innen kort avstand.
Beliggenheten gir en praktisk kombinasjon av nærhet til sentrum og et rolig bomiljø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan / Kommunedelplan
Plan (vedtaksdato): Kommuneplanens arealdel 2022–2030 (22.06.2022)
Boligbebyggelse nåværende
Fysisk utforming av anlegg

Gjeldende regulering
PlanID3: 303 055R
Plannavn: Skinnarberga (27.04.1978)
Reguleringsformål: Boliger

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng, opparbeidet med singel, forstøtningsmur i naturstein og partier med grønn plen samt noe vegetasjon.
Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen, og hver enhet disponerer det arealet som naturlig tilhører boligen, for eksempel terrasse i tilknytning til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Utvendige forhold er i hovedsak felles for bygningen, og eventuelle kostnader knyttet til vedlikehold, utbedringer og utskiftninger av felles bygningsdeler fordeles normalt mellom enhetene i henhold til vedtekter eller avtaler. Dette gjelder blant annet fasader, tak, drenering, forstøtningsmurer, felles utearealer og øvrige konstruksjoner.

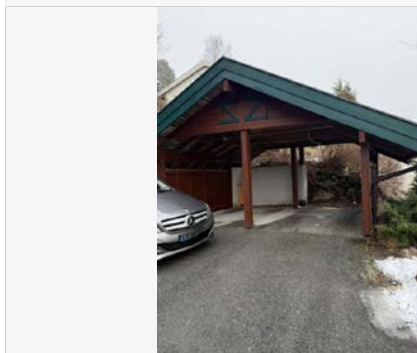
Tilsvarende gjelder innvendige fellesarealer og bygningsdeler som benyttes av flere enheter, herunder felles ganger, trapperom, stue, vaskerom, bod, tekniske rom og øvrige rom eller arealer som er i felles bruk.

I dette tilfellet er det imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver hvordan ansvar og kostnadsfordeling for felles bygningsdeler, både utvendig og innvendig, skal håndteres. Manglende avklaringer kan medføre uklarhet knyttet til fremtidig vedlikehold og økonomisk ansvar mellom enhetene.

Det anbefales at eierne avklarer og dokumenterer ansvarsforhold og kostnadsfordeling for felles bygningsdeler og fellesarealer, enten gjennom vedtekter, avtale eller annen skriftlig dokumentasjon. Videre anbefales jevnlig ettersyn av både utvendige og innvendige fellesarealer, samt at det vurderes å etablere en felles vedlikeholdsplan og avsetninger for fremtidige tiltak. Dette vil bidra til økt forutsigbarhet og redusere risiko for uenigheter og uforutsette kostnader.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Carporten er oppført med støpt plate på mark.
Vegger er utført med bindingsverk med liggende kledning, samt pusset murvegg.
Carporten har saltak tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp er utført i lakkert/behandlet metall.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	10.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.12.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	05.02.1996	Det er ikke kjent om alle påpekte forhold er ferdigstilt.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.04.1999	Gjelder carport	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.06.1996	Gjelder bolig	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	18.12.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tomas Landstad

Boligen

Gamlegrendåsveien 13

3610 Kongsberg

3303-8547/10/0/3

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Industribelegg

Beskrivelse av arbeidet: Legging av gulvbelegg på baderomsgulv

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Montering av veggplater, badekar etc. på bad

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Komplett Rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kjøkkenkran samt installasjon av oppvaskmaskin

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmtvannsbereder samt blandebatteri bad

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Alti-el Kongsberg

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbillader



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest mangler

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Gamlegrendåsveien 13 - Nabolaget Kapermoen/Skinnarberga - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Tislegård Linje 401, 406, 434	9 min 0.8 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	16 min 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 17 min
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

Skoler

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Madsebakken skole (1-7 kl.) 323 elever, 13 klasser	22 min 1.8 km
Raumyr skole (1-7 kl.) 394 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	9 min 0.9 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	18 min 1.6 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	13 min 1.2 km
Kongsberg vgs - Flåtøløkka	15 min

«Etablert boligområde, veldig sentralt, stille og rolig, nærbutikk, kort vei til buss»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

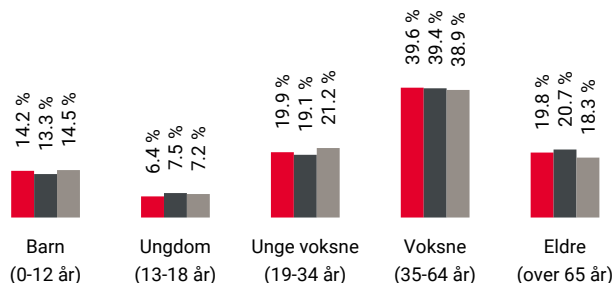
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kapermoen/Skinnarberga	1 604	812
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Risteigen barnehage (1-5 år) 35 barn	11 min 0.9 km
Sølvstuppen barnehage (0-5 år) 39 barn	12 min 1 km
Tislegård barnehage (1-5 år) 74 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Sølvparken	10 min
Coop Extra Kongsberg Sentrum	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



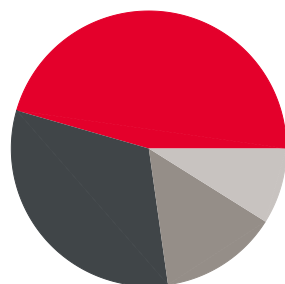
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

⚽ Tislegård ungdomsskole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.7 km	
⚽ Kølabbånn, flerbruksflate	14 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
🚴 EVO Kongsberg	16 min	🚶
🚴 Sense trening og helse	18 min	🚶

Boligmasse



46% enebolig
32% rekkehus
14% blokk
9% annet

«Sentralt, rolig og kort vei til alt av betydning for de aller fleste!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

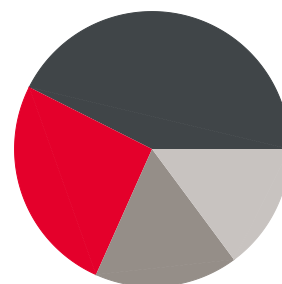
11 min



Apotek 1 Stortorvet Kongsberg

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
43% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



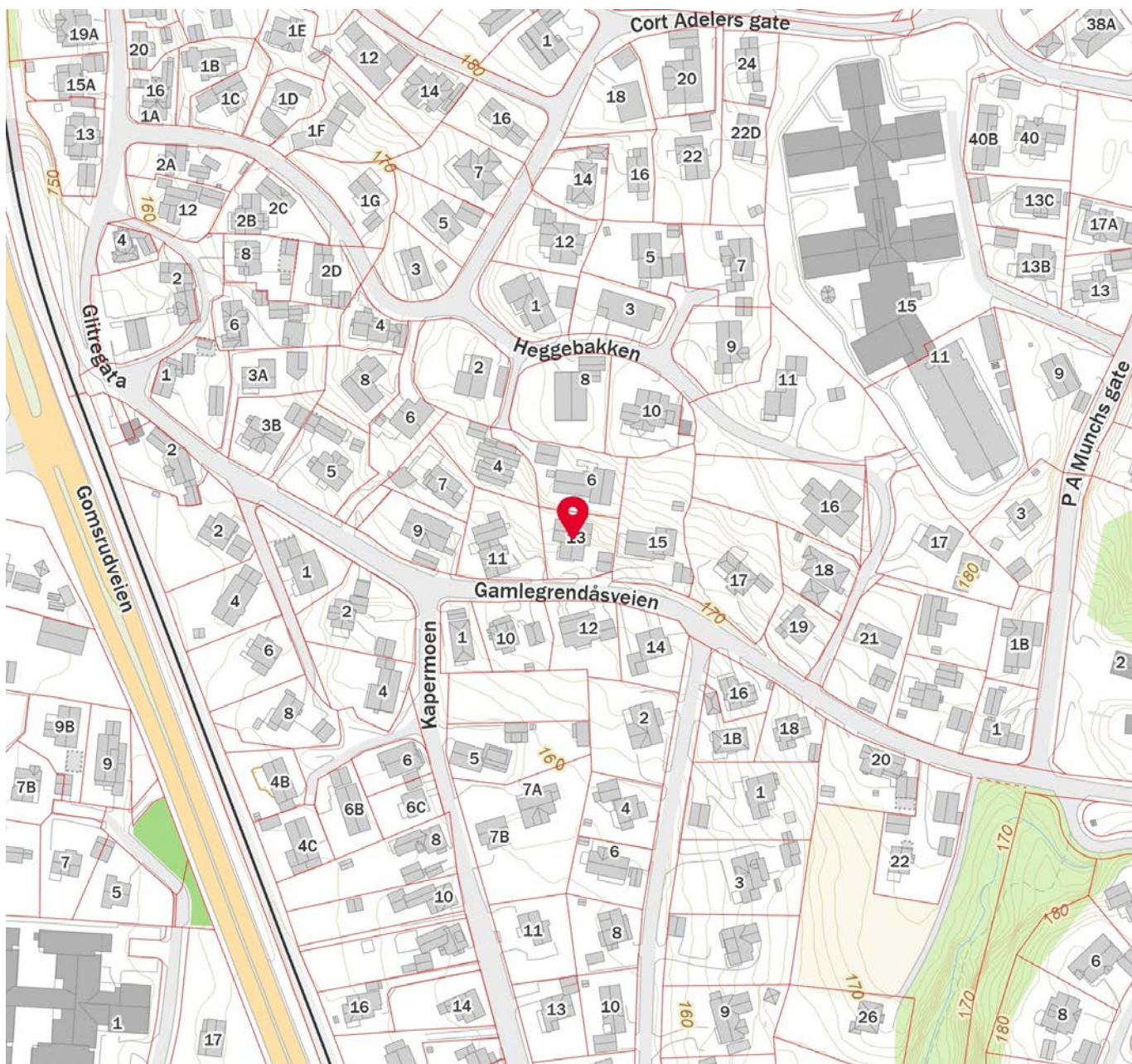
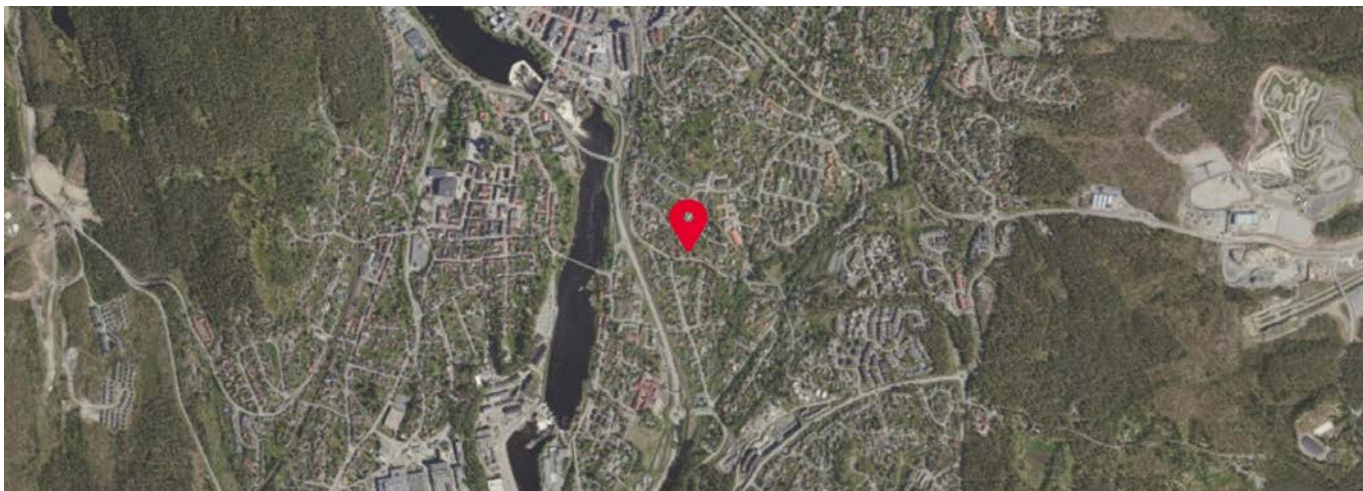
0%

46%

Kapermoen/Skinnarberga
Kongsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Vår referanse:
1305250141

Vår saksbehandler: Telefon:
Henning M. Sørensen 907 06 628

Vår dato:
05.12.2025

Megleropplysninger på Gamlegrendåsveien 13 - gnr. 8547, bnr. 10, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Kongsberg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Tomas Landstad	Sagveien 19, 0459 Oslo	26.08.1974

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn NA	Tlf.	E-post.		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 8547	Bnr. 10	Snr. 3	Kommune Kongsberg	
Sameiets org.nr:	NA		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Fremtind 14045327				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0				
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?	
		Kr		Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 916,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: Trappevask, renovasjon, forsikring bygg, fellesstrøm				
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	0		Seksjonens renteutgifter kr:	0	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Mangler data

Oslo 5.12.25

Sted, dato

Tomas Landstad

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post henning.sorensen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Henning M. Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
henning.sorensen@aktiv.no

Kommune
KONGSBERG

MÅLEBREV	☐ uten grensejustering ☒ med grensejustering
J.nr.	59/1998
Målebre nr.	10809
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebre over

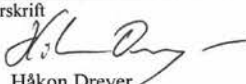
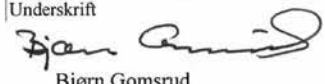
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	8547	10	
Areal	Bruksnavn/adresse		
	Gamlegrendåsveien		
	719.8 m ²		

Dagbokstempel
TINGLYST
29 APR. 1999
K. 1999/2105/26
SOF. SKRIVEREMBEF.
DAGBOKNR: 2105

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	21.09.98
Rekvirent	Kongsberg kommune
Bestyrer	Bjørn Gomsrud
Forretning	Kartforretning med grensejustering over gnr. 8547 bnr. 10. 36.2m2 er framålt umatrikulert veigrunn, og tillagt gnr. 8547 bnr. 10. Tidligere målebre 9350, går med dette ut.

Underskrift

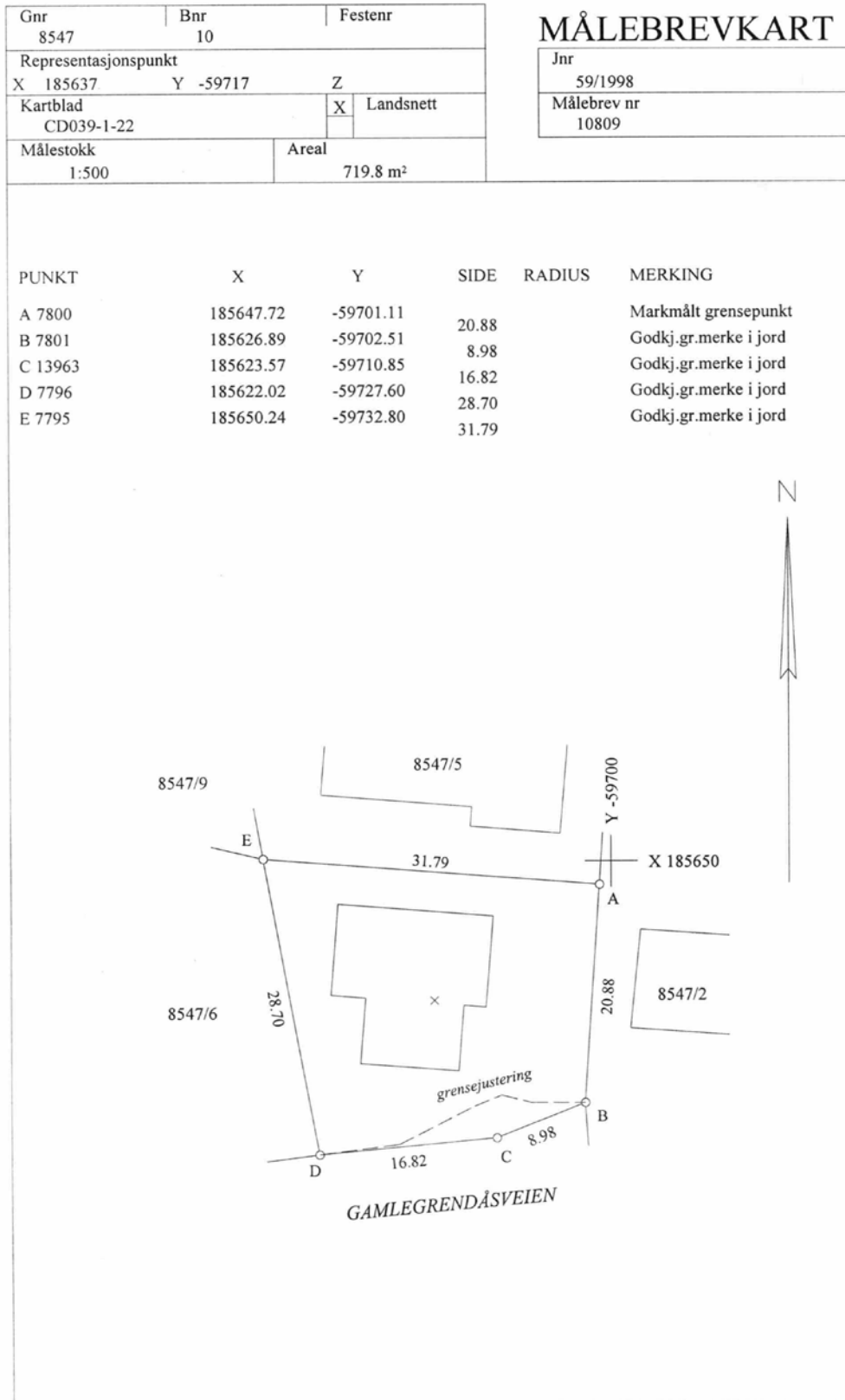
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kongsberg	09.02.99	 Håkon Dreyer	 Bjørn Gomsrud

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
 Doknr: 2105 Tinglyst: 29.04.1999 Emb. 026 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Påtegninger (rettelser o.l)

--



Returneres til:



Doknr. 4057 Tinglyst: 21.08.1996 Emb. 026
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
TINGLYST Oppdeling i eierseksjoner**

21 AUG. 1996
KONGSBERG
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 4057

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. 0604 Kommunenavn Kongsberg	Gnr. 8547 Bnr. 10	Festenr.
--	----------------------	----------

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
180550	GRETE STRØMSØYEN	1 1/3
070863	MONA HELEN KRISTIANSEN	2 1/3
021242	HERBJØRN LAUDSTAD	3 1/3

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	82	11			21			31			41			51		
2	B	100	12			22			32			42			52		
3	B	92	13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:			274			= nevner:			274								

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pante-rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga-sjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgis eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Kongberg
18.08.96

Hjemmehavende(s) underskrift(er)

Gode Erasmussen
Monica Helen Kristiansen
Helgen Landstad

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

OPPLØSNING AV SAMEIE

HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede Mona Helen Kristiansen, Herbjørn
Landstad og Gørte Strømøyen
som sammen eier gnr. 8547 bnr. 10 snr.

bestemmer at sameiene oppløses slik at:

Grete Strømøyen	blir eneeier av snr.	1
Mona Helen Kristiansen	blir eneeier av snr.	2
Herbjørn Landstad	blir eneeier av snr.	3
	blir eneeier av snr.	

Ved oppløsningen av sameiene skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Kongsborg
~~Ostlo~~, 19.08.19 96

A Göte Strompyen underskrift
Fnr.: 180550 [redacted]

B Mona Helen Kristiansen underskrift
Fnr.: 070863 [redacted]

ektefelle

C Hedger Sandstad D _____

underskrift

underskrift

Fnr.: 021242 [redacted] Fnr.: _____

ektefelle ektefelle

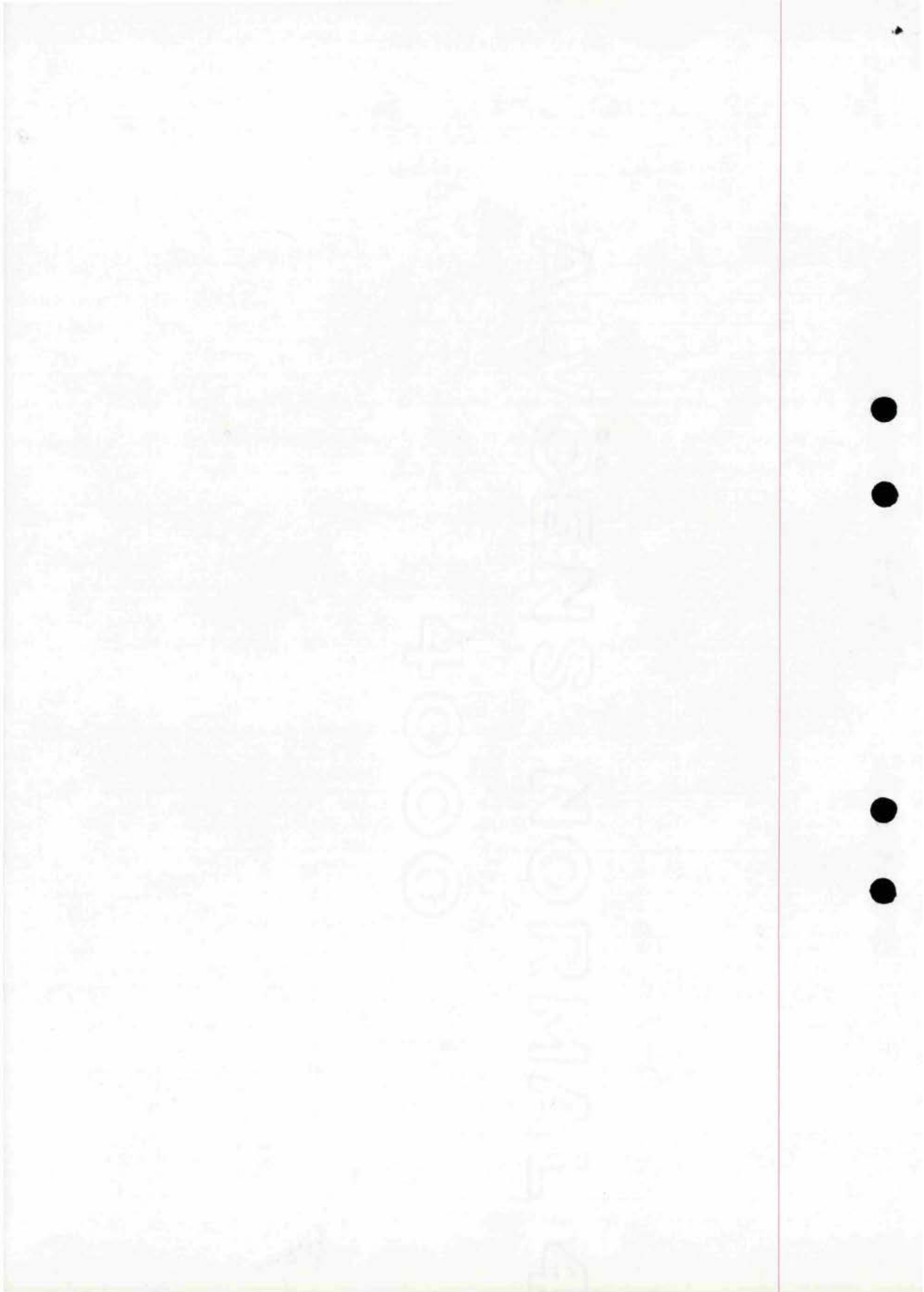
A	B	C	D
---	---	---	---

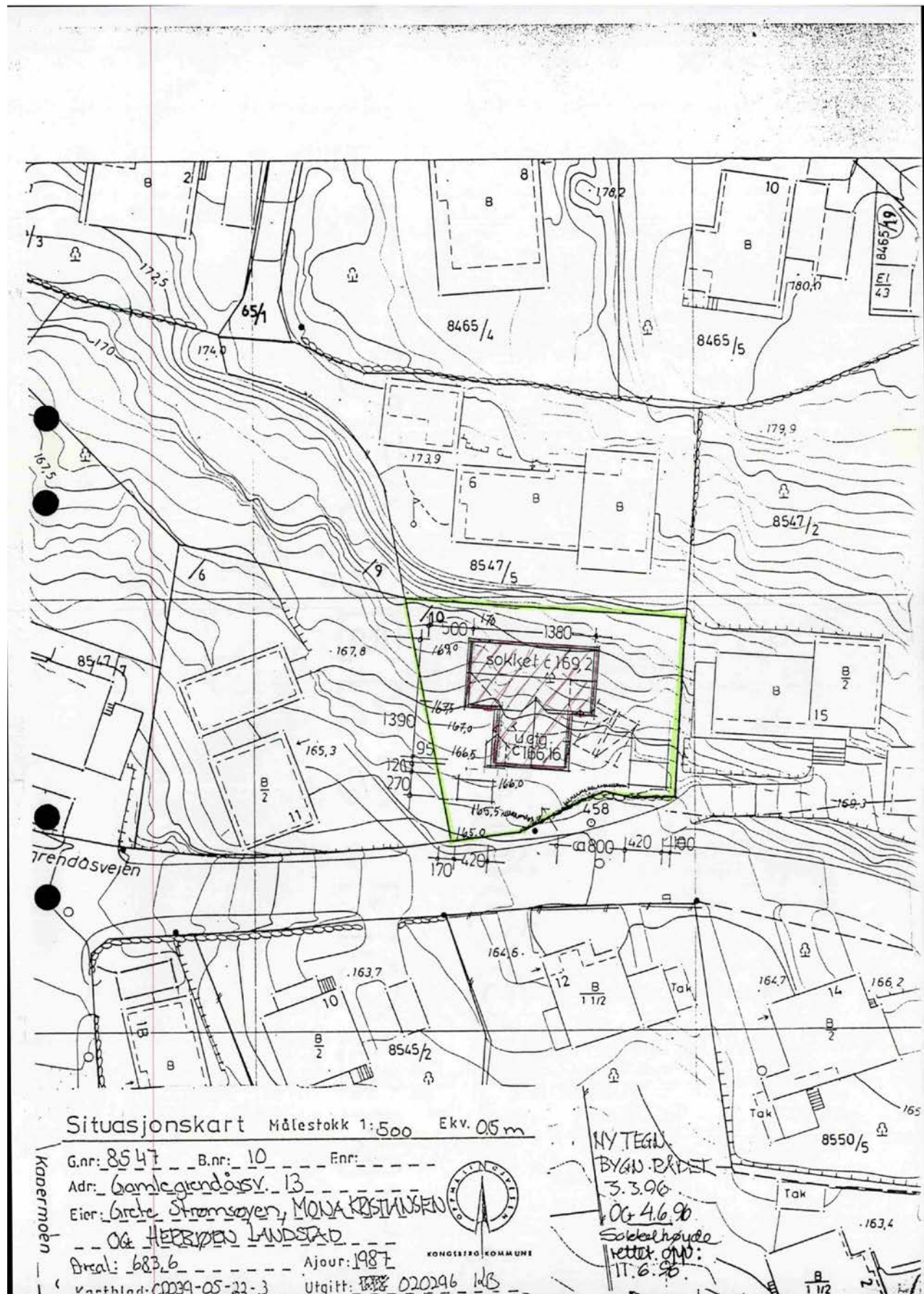
☒ ☐ ☒ ☐ Jeg er ugift

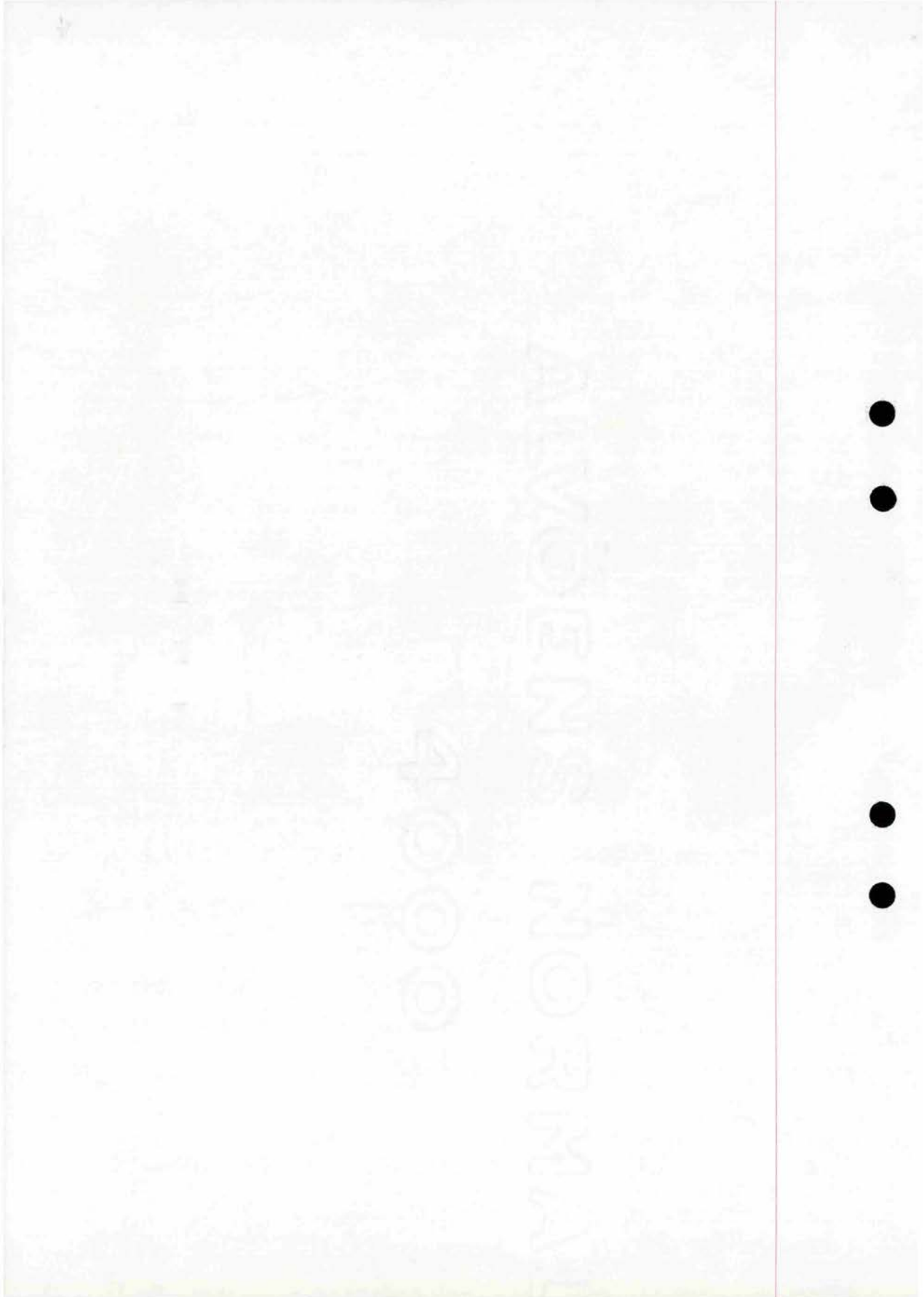
☐ ☐ ☐ ☐ Jeg er gift, og ektefellen har samtykket i oppløsningen

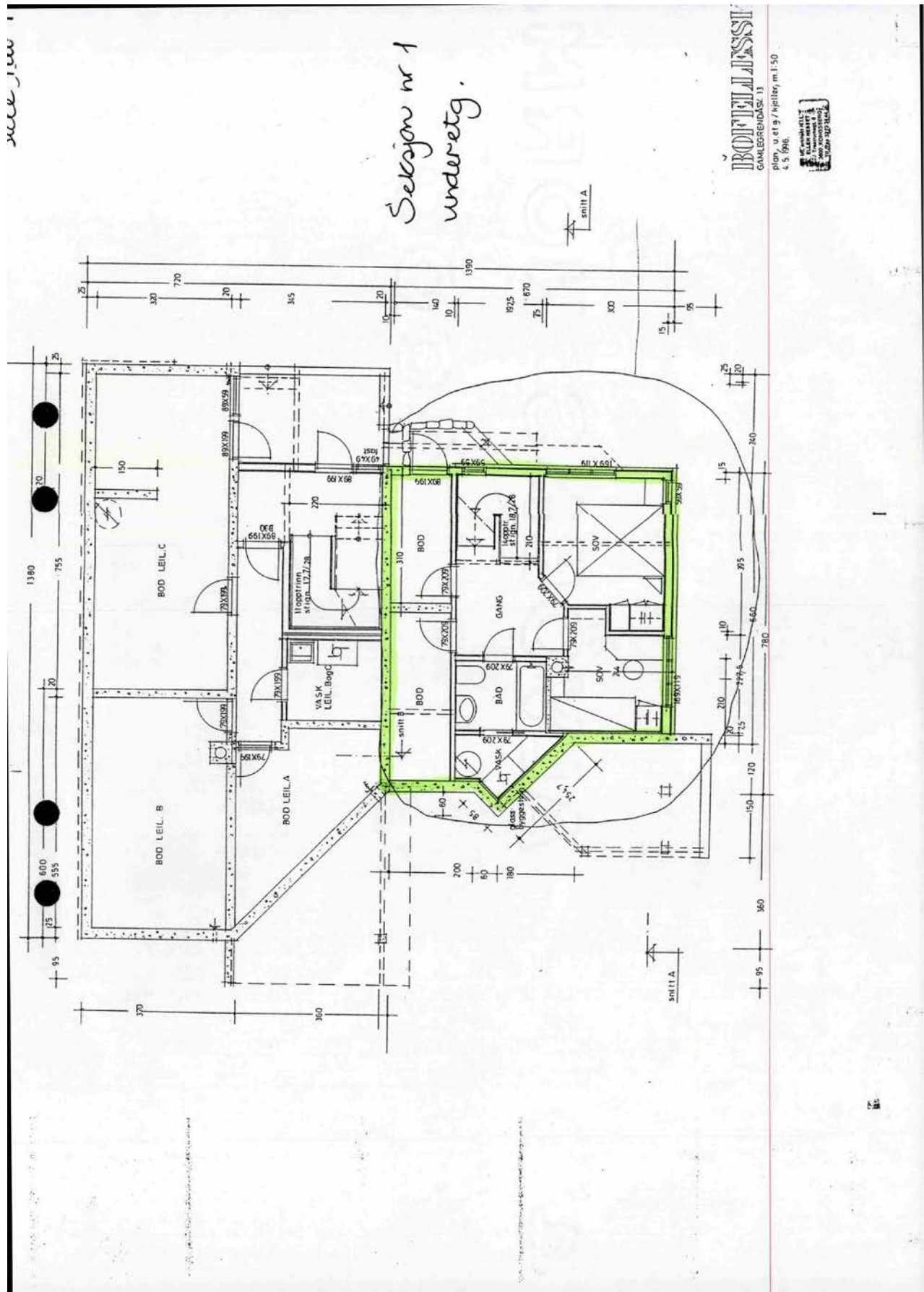
Vi bekræfter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær, og at underskrifterne er over 18 år.

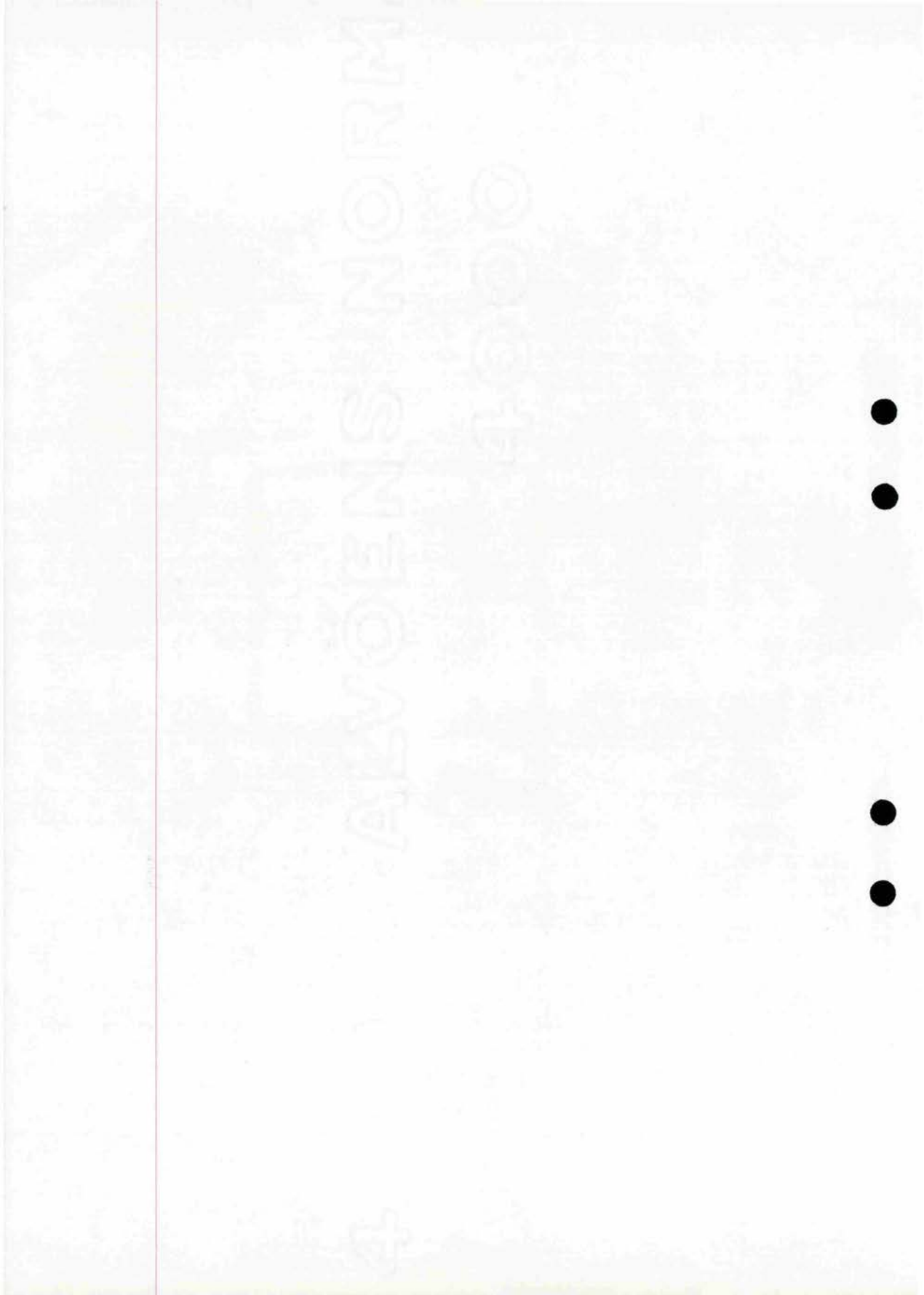
Tommy Landsted Orvar Landsted
Begge vitner er over 18 år og bosatt i Norge





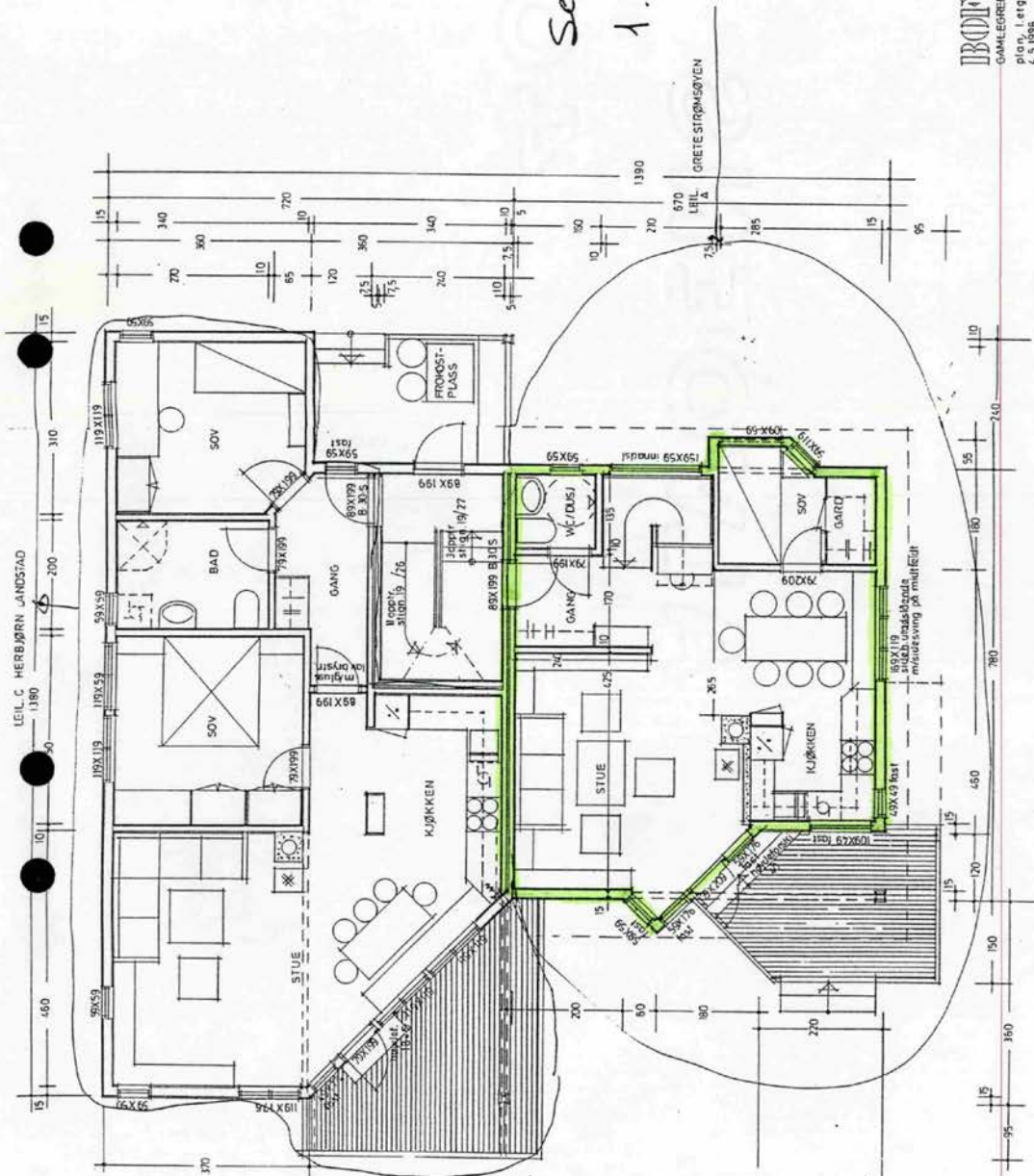






Side 2 av 2

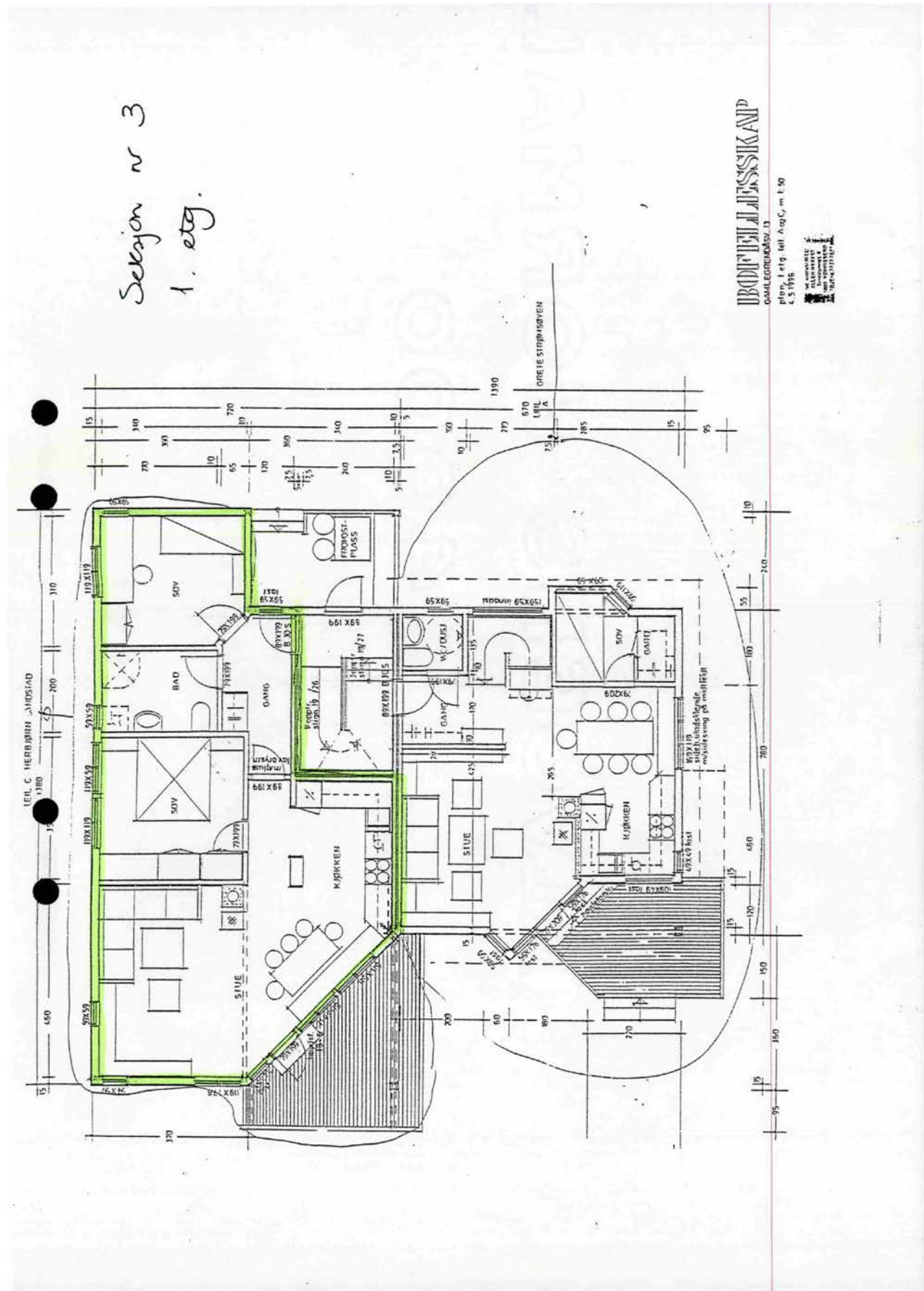
Seksjon nr 1
1. etg.

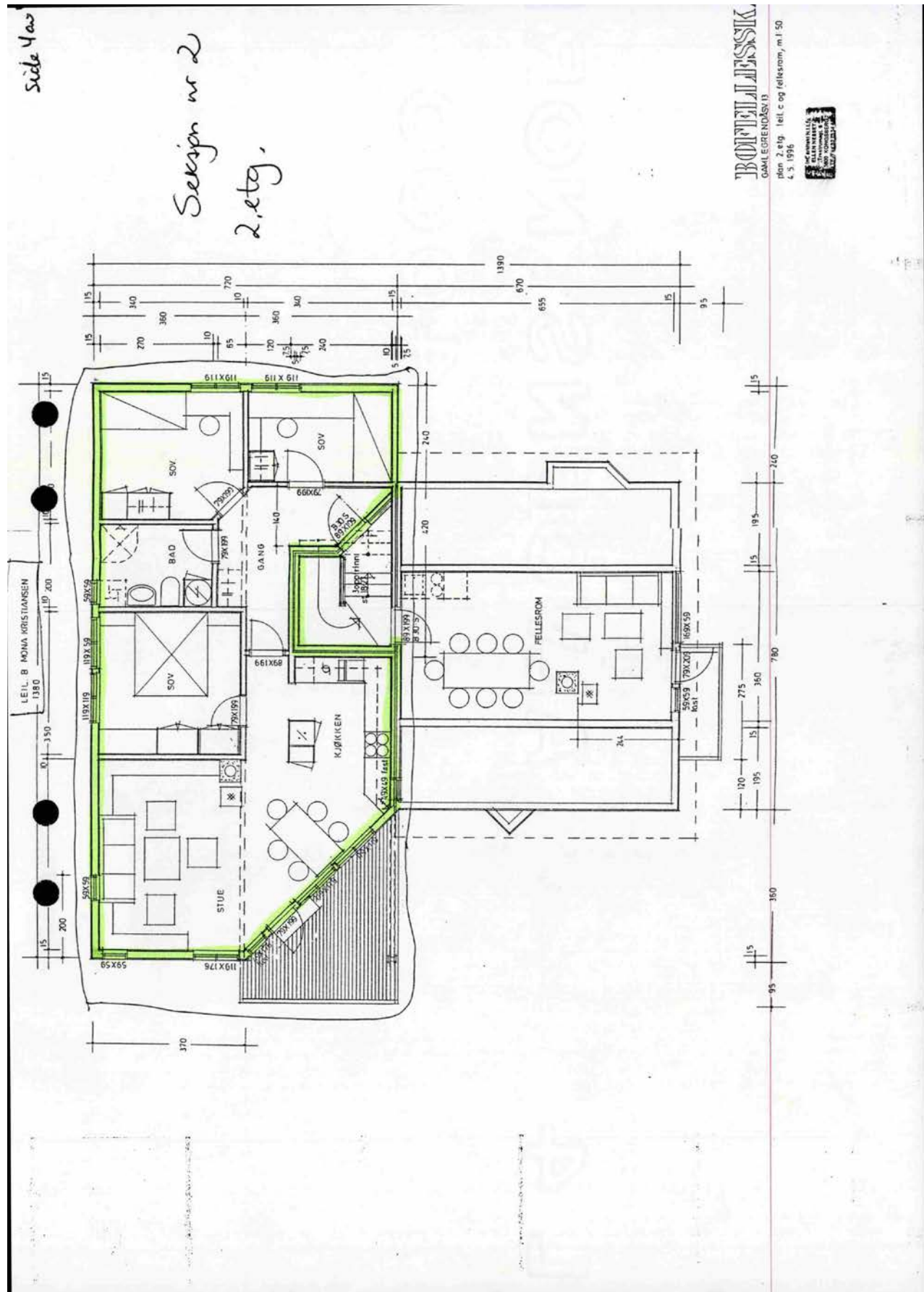


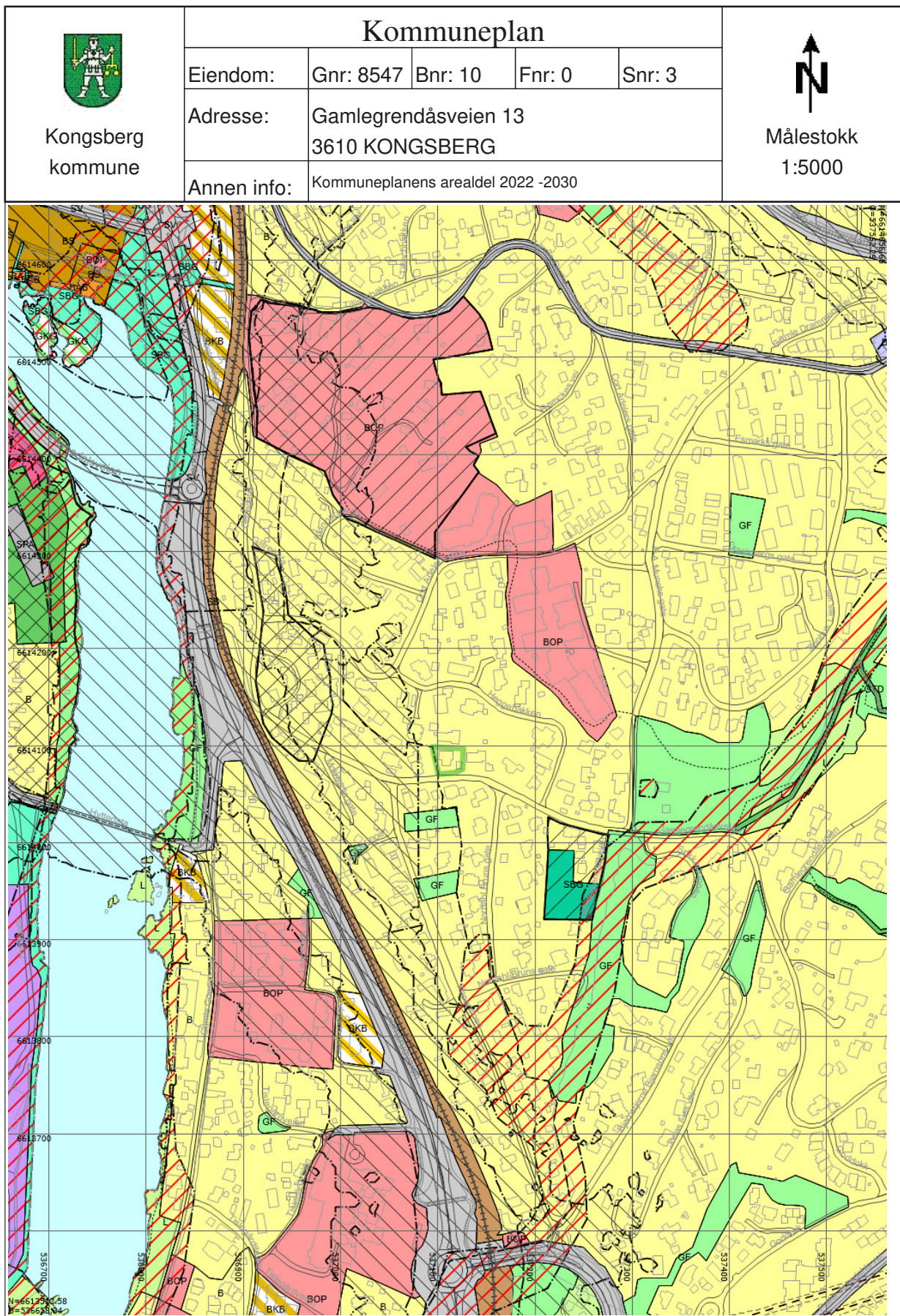
BROTTEJUSKAP

GAMLEGRUNNEN 13
plan, 1. etg. lei. Avg. C, m. 1:50
4.5.1998



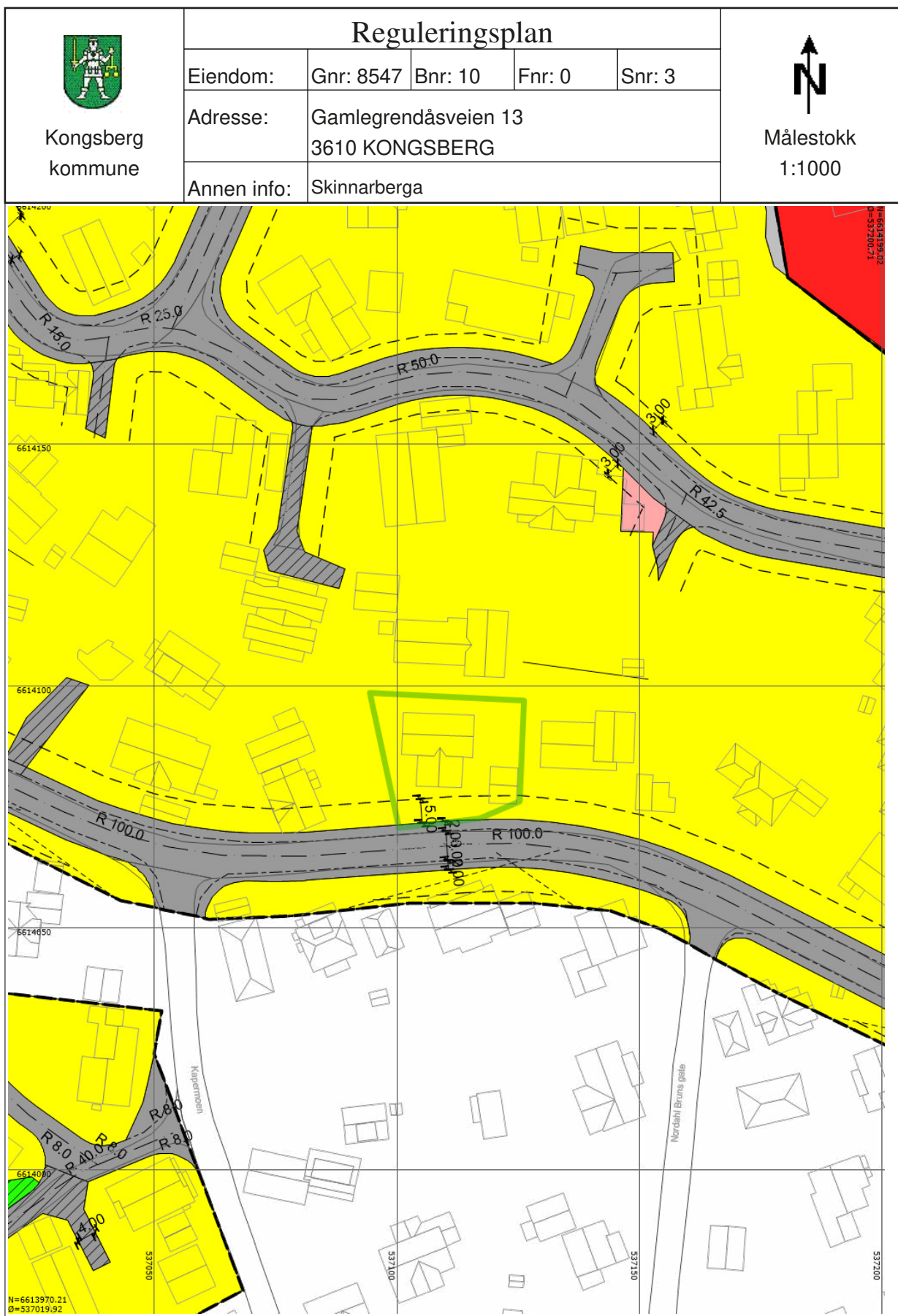






Tegnforklaring

	TakoverbyggKant		Jernbane		Traktorveg midtlinje
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Kanal og grøft		Elv og bekk		Gang- og sykkelveg
	Traktorveg		Veg		Tunell
	Bru		Elv		Innsjø
	KULTURMINNELINJE		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	Fjernveg - Tunnel - Nåværende		Fjernveg - Tunnel - Fremtidig		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Hovedveg - Bro mv. - Nåværende		Samleveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - Bro mv. - Nåværende
	Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - Bro mv. - Nåværende
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Jernbane - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Grense for faresoner		Grense for gjennomføringssoner
	Grense for støysoner		Bevaring kulturmiljø		Flomfare
	Krav om felles planlegging		Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442
	Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende		Forretninger - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig		Kombinert bebyggelse og anlegg
	Veg - Nåværende		Bane - Nåværende		Parkering - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		Friområde - Nåværende		Kombinerte grønnstrukturformål - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Fremtidig		Turdrag - Fremtidig		Park - Fremtidig
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		
Fylkesveg gatenavn_		Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_	



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Bygning		Veg
	RpGrense		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Måle- og avstandslinje		Boligområde		Offentlig bebyggelse
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Kommunalteknisk virksomhet
	Felles avkjørsel		Felles lekeareal		Kommunalveg gatenavn_
	Privatveg gatenavn_				

	Reguleringsbestemmelser til Byplan 55, Skinnarberga, som begrenses av Lågen, Tillischbakken, Gamle Drammensvei, P.A. Munchs gate og Gamlegrensåsveien Bestemmelsene er vedtatt egengodkjent:	Side 1 av 2 12.08.97
Kongsberg kommune	Bestemmelsene er datert 27.06.94	

§1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§2

Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og garasje (uthus) i en etasje. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m.

For eiendom Cort Adlers vei 35, 37, 39 skal maks. gesimshøyde være 5,2 m målt i henhold til byggeforskriftene. Mønehøgden skal ikke overstige 7 m. Utnyttelse BYA skal ikke overstige 25 %.

§3

Våningshuset skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lengre inn på tomten og fastsetter garasjens plassering. Garasje skal oppføres av samme materiale og med samme form som våningshuset. Garasje skal ligge minst 5 m innenfor regulert veikant. Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien kan avstanden være minst 3 m fra veikant.

§4

I tilknytning til tomtens garasjeplass skal det opparbeides minst en parkeringsplass pr. garasje på egen grunn.

§5

Med byggemelding skal det være lagt ved situasjonsplan som viser avkjørsel, parkeringsplass, tørkestativ, søppeldunker og garasje.

§6

Gjerdets utførsel, høyde og farge skal godkjennes av bygningrådet. Gjerdene må ikke være over 80 cm høye. Bygningsrådet kan godkjenne annen innhegning.

§7

Våningshusenes grunnflate må være innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovens § 73. Garasjens, uthusenes grunnflate må ikke overstige 50 m².

§8

Bygningene skal dimensjoneres ut fra eksisterende terrengforhold. Mulige endringer i terrenget skal framgå av situasjonsplan. Nåværende og ferdig terrenghøyde skal framgå av snitt og fasade.

§9

Takopp bygg innenfor rammen av bygningslovgivningen kan tillates på 1 etasjes hus. Nedskjæring i takflaten unntatt takluke tillates ikke.

§ 10

Lager og mindre verksted m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende.

§ 11

Innenfor areal farget lys rødbrunt på planen skal det legges ut til offentlig formål.

§ 12

Bygningenes farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 13

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer, eller for den offentlige ferdsel.

§ 14

Frisiktområdene må holdes fri for sikthindrende vegetasjon, byggverk og gjenstander som rager mer enn 0,5 m over de tilstøtende veiers nivå.

§ 15

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kongsberg, jfr. § 117 nr. 1 i

bygningsloven av 18. juni 1965



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8547	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Gamlegrendåsveien 13, 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	102,50 kr
Eiendomsskatt	996,29 kr
Feiing	679,12 kr
Renovasjon	2 269,92 kr
Vann	695,03 kr
Sum	4 742,86 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	332500 Prom	3.00	1/1	0 %	998,00 kr
Fellesrenova pr liter	25%	240 liter	24.00	1/3	0 %	1 920,00 kr
Feie- og tilsynsavg.	0%	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr
Forskudd vann	15%	48 m3	23.00	1/1	0 %	1 104,00 kr
Forskudd kloakk	15%	48 m3	35.88	1/1	0 %	1 722,24 kr
Målerleie	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr
					Sum	7 072,24 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.

**KONGSBERG KOMMUNE**Plan- og næringstjenesten
Byggesak**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**
etter plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 § 99

Byggherre: Mona Helen Kristiansen Herbjørn Landstad Grete Strømsøyen Gamlegrendåsveien 13 3600 KONGSBERG		
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE GIS FOR		
Eiendom/byggested: Gamlegrendåsveien 13	G.nr./B.nr./F.nr.: 8547/10 seksjon 1-3	
Deres søknad av: 05.02.96	Vår ref.: 97/011147 SOG	J.nr.: 96/00874
Arbeidets art: Nybygg	Byggets art: Boligbygg med 3 leiligheter	
Behandling/vedtak: Plan- og næringssjefen Plan- og næringssjefen/ Godkjent reviderte tegninger stemplet 10.06.97	Dato: 24.05.96 20.06.97	Sak nr.: 96/0180

Besiktigelse av bygget er foretatt av Svein Ole Grønli og Arne Ueland den 19.06.97.

Oppførte skorsteiner 2 stk : Produktnavn: LECA PIPE, STANDARD, ettløps,. Brann teknisk godkjenning av SINTEF 121-032.

Det er ikke montert ildsteder. Oppføring av ildsted krever tillatelse etter søknad. Jfr. plan- og bygningslovens § 87.

FØLGENDE MANGLER MÅ RETTES SNAREST/INNEN FASTSATT TID:

Bygningstekniske arbeider

- 1 Planering av terreng og ferdigstilling av utearealer, innen 01.05.98.
 - 1.1 Skråninger brattere enn 1:1 skal sikres på en forsvarlig måte snarest !
 - 1.2 Avkjørsel skal opparbeides i samsvar med kommunens regler. Ved privat avkjørsel kreves en horisontal lengde på 2 m fra kjørebane kant før fallet/stigningen på avkjørselen begynner. Der avkjørsel krysser veigrøft skal grøften igjen legges med 20 cm kjørestærkt anleggsrør eller betongrør.

Postadresse:
Postboks 115
3601 KongsbergTelefon:
32 86 60 00Telefax:
32 86 62 08Bankgiro:
2250.07.80030Postgiro:
0808 5498100
0827 5806049 (skatt)Organisasjonsnr.:
NO 942 402 465 MVA

- 1.3 Fuktsikring av bygning. Terreng må planeres slik at overvann ikke renner inn til bygningen. Takrennedløp skal ferdigstilles. For utførelse anbefales Norges Byggeforskningsinstitutt (NBI), Byggetaljer A 514.221, Fuktsikring av bygninger.
- 2 Bygningens utvendige trekonstruksjoner skal være beskyttet mot fuktskader som sopp og råte og mot angrep av skadeinsekter.
- 3 Bekreftelse for at bærekonstruksjoner oppfyller kravene i byggeforskrift 87 skal sendes inn.
- 4 Utvendige verandatrapper og -rekkverk skal ferdigstilles. Verandaene skal fysisk være avspærret/åpninger i rekkverk lukket fram til arbeidene er ferdige.
- 5 Brannskillekonstruksjoner skal ferdigstilles.
- 5.1 Tegning med beskrivelse av branncelleinndeling og for at kravene i byggeforskrift 87 er oppfylt skal sendes inn.
- 5.2 Gjennomføringer i brannskillekonstruksjoner skal oppfylle kravene i byggeforskrift 87. Tegning og beskrivelse skal innsendes.
- 5.3 Innvendig dør fra trapperom til kjeller/felles bod skal være B 30 S.
- 5.4 Inngangsdør til felles trapperom i underetasje skal være B 30. *UT ÅN 814-92 80G*
- 6 Dører til felles trapperom skal være lydisolerte. Jfr. Byggeforskrift 87, kap. 52. Dokumentasjon for at kravet er oppfylt skal sendes inn.
- 7 Skorstein høyere enn 1,2 m over tak skal ha stigeanordning/plattform av bestandig, ubrennbart materiale, eller ha feieluke. Arbeidene skal godkjennes av brannsjefen.
- 8 Feieluke skal ha stengevrider, -bunn skal være jamn og ha fall innover.
- 9 Brannsløkkeutstyr skal henges opp på et lett synlig og tilgjengelig sted.
- 10 Vindu over 1. etasje skal ha barnesikring.
- 11 Felles trapperom skal ha tilfredsstillende ventilasjon
- 12 Fellesrom i underetasje skal ferdigstilles.
- 12.1 Vaskerom skal ha ventilasjon. Anbefalte verdier er angitt i vedlagte kopi av tabell 47:53 i Veiledning til byggeforskrift 87.
- 12.2 Bod skal ha tilfredsstillende ventilasjon.
- 13 Fellesrom i 2. etasje skal ferdigstilles før det tas i bruk. Isolasjonsarbeider og dampspærre skal ferdigstilles; tiltak som hindrer svevestøv fra isolasjon å trenge inn i trappeløp/leiligheter skal utføres straks!

Seksjon 1 (Bolignummer H0102)

- 14 Gulv i gang skal ferdigstilles.
- 15 WC/dusjrom. Vegg- og gulvarbeider skal ferdigstilles.
- 16 Bad/vaskerom skal ha vanntett gulv. Rørgjennomføringer i gulv skal ferdigstilles.
- 17 Bod. Vegg- og gulvarbeider skal ferdigstilles. Boden skal ha tilfredsstillende ventilasjon.

Seksjon 3 (Bolignummer H0101)

- 18 WC/dusjrom. Våtsoner av vegg skal oppfylle kravene i byggeforskrift 87. Rørgjennomføringsarbeider i vegg skal ferdigstilles. For utførelse anbefales Norges Byggeforskningsinstitutt (NBI), Byggdetaljer A 527.204 Bad og andre våtrom.
- 19 Kjøkken. Ventil- og vindusarbeider skal ferdigstilles

Seksjon 2 (Bolignummer H0201)

- 20 WC/dusjrom skal ha avtrekk. Anbefalte verdier er angitt i vedlagte kopi av tabell 47:53 i Veiledning til byggeforskrift 87.

Rørleggerarbeider

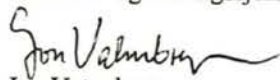
- 21 Tegninger skal innsendes.
- 22 Skilt som med mål viser utvendig stoppekrans beliggenhet skal settes opp.
- 23 Utvendig stake- og drenskum må sikres med kjele og lokk.

Dokumentasjon

- 24 Bekreftelse for at og når manglene er rettet skal sendes inn.

Med hilsen

For Plan- og næringssjefen, 24.06.97



Jon Vatnebryn
seksjonsleder

Kopi: Runar Formo, Skiferveien 15, 3070 Sande
Folkeregisteret, Nymoens Torg 8, 3600 Kongsberg
Brannsjefen, her



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet		Eiendomsteig
	Sluk		Gatelys (belysningspunkt)		Kumlokk
	Mast		Skap		Hekk
	Flaggstang		Steingjerde		Gjerde
	Loddrett mur		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Låvebru		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Trapp		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Veg		Forskningskurve Kongsberg		Høydekurve Kongsberg
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		



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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Gamlegrendåsveien 13
3610 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre