

aktiv.



Fløterveien 8, 3617 KONGSBERG

**Innholdsrik enebolig på stor tomt i
et rolig og barnevennlig område -
Frittstående dobbelgarasje**



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.

TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 100 840,-
Total ink omk.: Kr 4 090 840,-
Selger: Ole Morten Løver

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 256/333 kvm
Tomtstr.: 1312.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 7718, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1305250113

Velkommen til Fløterveien 8!

Stor enebolig med en attraktiv beliggenhet på Skavanger ca. 3 km fra Kongsberg sentrum. Her har du kort avstand til dagligvarebutikk, treningssenter, Kongsberghallen idrettsanlegg, barnehage og barneskole. Gode bussforbindelser og fine gang og sykkelstier til sentrum, Universitetet i Sørøst- Norge og Fagskolen i Viken. Det er også kort avstand til marka som gjør det enkelt å komme seg ut på tur.

Boligen består av to deler, en gammel del (1964) og en ny del (2000). Delen fra 2000 holder en fin standard mens delen fra 1964 fremstår som et oppussingsobjekt. Passer perfekt for deg som ønsker å bo i den ene delen mens den andre pusses opp.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	73
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 256 m²

BRA - e: 77 m²

BRA totalt: 333 m²

TBA: 40 m²

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 120 m² (NY DEL: Teknisk rom, vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, 2 soverom)
(GAMMEL DEL: Hobbyrom, 2 boder, fyrrom, toalettrom, gang)

BRA-e: 35 m² (GAMMEL DEL: Garasje, garasje 2)

1. etasje

BRA-i: 136 m² (NY DEL: Stue/kjøkken, bod)
(GAMMEL DEL: Vindfang, 2 soverom, gang, bad, kjøkken, stue, spisestue)

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 40 m²

Garasje

BRA-e: 42 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i gjelder begge enheter i begge etasjer.

Det er ikke adkomst mellom enhetene i dag.

BRA-e gjelder 2 stk garasjer i underetasjen og bod utenfor nydel.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1312.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gruset adkomstvei og romslig gårdsplass. Plenarealer og beplantning gir et trivelig og brukervennlig uteområde, med godt potensial for videre utvikling - enten du ønsker mer hage, uteplasser eller andre tilpasninger etter egne behov.

Beliggenhet

Stor enebolig med en attraktiv beliggenhet på Skavanger ca. 3 km fra Kongsberg sentrum. Her har du kort avstand til dagligvarebutikk, treningssenter, Kongsberghallen idrettsanlegg, barnehage og barneskole. Gode bussforbindelser og fine gang og sykkelstier til sentrum, Universitetet i Sørøst- Norge og Fagskolen i Viken. Det er også kort avstand til marka som gjør det enkelt å komme seg ut på tur.

Adkomst

Se kartskisse. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning og boligen vil være merket med salgsplakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Idrettsparken barnehage (1-5 år)

Sølvstuppen barnehage (0-5 år)

Skolekrets

Skavanger skole (1-7 kl.)

Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse fra Rådyrveien, linje 401.

Bygningssakkyndig

Rua Bygg & Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Enebolig bestående av 2 deler. En original del fra 1964 og tilbygget del fra 2000. Delen fra 1964 fremstår som et oppussingsobjekt og må påregnes totalrenovert. Delen fra 2000 er løpende oppgradert og vedlikeholdt.

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Takrenner i galvanisert stål i gammel del. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Takrenner og nedløp i plast på overbygget veranda. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bindingsverk i veggene fra 2000 i tilbygget. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra 1964. Takstolene er plassbygget. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra 2000. Bygningen (gammel del) har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Bygningen (gammel del) har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen (ny del) har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen (gammel del) har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Ytterdøra i underetasjen er fra 2009. Ytterdør i 1. etg fra byggeår i 1964. Balkongdør fra antatt fra 1980. Overbygget veranda utenfor stue i 1. etg. Støpt gulv. Veranda ligger over garasjedel. Rekkverk i tre med 86 cm høyde. Overbygget inngangsparti i 1. etg (gammel del). Overbygget inngangsparti samt veranda utenfor 1. etg i ny del. Rekkverk i tre med 90 cm høyde. Støpte trapper ved inngang til begge enheter på baksiden. Trapp til terreng fra veranda ved inngang i 1. etg i ny del.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Innvendige trapper > Det er ikke montert tilfredstillende rekkverk i trapp.
- Generelt, bad, gammel del > Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Avtrekk, kjøkken, gammel del > Avtrekk fungerer ikke.
- Overflater gulv, bad/vaskerom, ny del > Det er ikke fall til sluk i hele rommet. Motfall på ca 10 mm i deler av rommet.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Tilliggende konstruksjoner våtrom, gammel del > Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Overflater og innredning, kjøkken, gammel del > Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Overflater og konstruksjon, toalettrom, gammel del > Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Sluk, membran og tettesjikt, ny del > Det er ikke synlig mansjett som er klemmt i slukene. Ved rørgjennomføringer i gulv er det ikke synlig membran. Mer enn halvparten

av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Taktekking > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.
- Nedløp og beslag (gammel del) > Takrenner er over 60 år. Det er ikke montert takstige til piper. Ved befaring på loft, er det lokale fuktgjennomslag ved pipe og rørgjennomføringer.
- Nedløp og beslag (ny del) > Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Nedløp og beslag (overbygget veranda 1980) > Det er skader i nedløp.
- Veggkonstruksjon > Det gjøres oppmerksom på at det var andre krav til isolering og veggtykkelse for byggeår enn det er iht dagens forskrifter.
- Takkonstruksjon/loft > Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det var andre krav til dimensjonering og isolering for byggeår enn det er i dag, slik at det påregnes avvik etter dagens standard.
- Vinduer > Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. TG 2 settes grunnet alder og tilstand.
- Dører > Balkongdør fra antatt fra 1980. Ytterdør i 1. etg fra 1964.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Utvendige trapper > Det er tegn til at fundamenter har sunket mot grunnmur.
- Overflater > Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Radon > Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Vannledninger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank > Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Varmtvannstank - 2 > Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Fuktsikring og drenering > Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter > Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Utvendige vann- og avløpsledninger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Elektrisk anlegg > Samsvarserklæringer er ikke mottatt.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 4 000 000

Innhold

Ny del:

1.etasje: Stue, kjøkken og bod. Adkomst til delvis takoverbygget terrasse.

Underetasje: Teknisk rom, vindfang, hall med trapp, bad/vaskerom og 2 soverom.

Gammel del:

1.etasje: Vindfang, gang, 2 soverom, bad, kjøkken samt 2 stuer. (I dag 2 stuer, på byggetegninger er det tegnet inn soverom i stuen nærmest trappen). Fra stuen er det adkomst til en stor takoverbygget terrasse.

Underetasje: Hobbyrom, 2 boder, fyrrom, toalettrom og gang.

Frittstående dobbelgarasje som ble satt opp i 2005.

Standard

Eneboligen er bestående av to deler, en originaldel fra 1964 og en tilbygget del fra 2000.

Originaldelen fra 1964 fremstår som et oppussingsobjekt, og totalrenovering må påregnes. Tilbygget fra 2000 holder en god standard, og fremstår både godt vedlikeholdt og oppgradert.

TILBYGG -> Det er laminat, fliser og betong på gulv, med vegger i tapet og trepanel. Himlinger har trepanel. Overflater er oppgradert, og fremstår som godt vedlikeholdt. Bad/vaskerom har flislagte vegger og gulv, himling har panel. Badet har vannbåren gulvvarme, og er innredet med nedfelt servant fra 2025, toalett fra 2023, nytt dusjkabinett fra 2025 samt opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og fikk ny benkeplate av laminat i 2025. For praktisk oppvarming er det montert luf til luft varmepumpe i stuen.

ORIGINALDEL -> Gulv består av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending, mens himlingene består av trepanel, gipsplater og himlingsplater. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og nyere benkeplater av laminat. Veggene mellom benkeplate og overskap er flislagt. Sikringsskapet i originaldelen av boligen ble skiftet i 2022.

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.

Følgende medfølger:

Kjøleskap

Oppvaskmaskin

Hyller og oppbevaringsmøbler i bod og garasjer

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025 -> Følgende oppgraderinger er i ny del: Ny ytterdør, ny dusj og innredning samt ny avtrekksvifte på bad, nye benkeplater på kjøkken

2023 -> Ny WC i ny del

2022 -> Nytt sikringsskap i gammel del

2014 -> Installert varmepumpe

2000 -> Boligen er påbygget

1980 -> Boligen er påbygget med tak over veranda

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber (til både gammel og ny del).

Parkering

Dobbelgarasje fra 2005 med elektrisk leddport, samt parkering på egen gårdsplass.

Det er og to garasjer i underetasje på opprinnelig del av eneboligen.

Solforhold

Boligen ligger østvendt med fin morgensol som strekker seg gjennom dagen.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7387425

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. 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.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen består av vedfyring og elektrisitet. Varmepumpe og vannbåren gulvvarme i den nye delen av boligen. Varmepumpe befinner seg i 1. etasje og vannbåren gulvvarme gjelder alle rom i underetasjen med unntak av teknisk rom.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Energimerket gjelder den nye delen av boligen. Selger har også energimerket den gamle delen av boligen, denne fikk energimerket rød G.

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 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 16 793

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 261 351

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 045 405

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7718, bruksnummer 3 i Kongsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/7718/3:

06.05.1964 - Dokumentnr: 997 - Bestemmelse om gjerde

06.05.1964 - Dokumentnr: 997 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0604 Gnr:7718 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger byggetegninger hos kommunen for opprinnelig del, tilbygg, overbygget veranda og frittstående garasje. Byggetegninger kan fås ved henvendelse til megler. Det foreligger byggesøknad og vedtak på tilbygg (se vedlegg).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan/Kommunedelplan:

Plan: Kommuneplanens arealdel 2022 -2030

Vedtaksdato: 22.06.2022

Formål: fysisk utforming av anlegg - Areal: 1310.77m²

Formål: Gul sone iht. T-1442 - Areal: 499.06m²

Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende - Areal: 1310.77m²

Reguleringsplan:

Plannavn: Skavangerskogen

ID: 063R0

Vedtaksdato: 18.9.1973

Formål: Boliger

Areal: 1310.47m²

Plankart og planbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

100 840 (Omkostninger totalt)

116 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 090 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 106 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 540 (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 100 840

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9900,- markedspakke kr. 14 900,- oppgjørshonorar kr. 4900,- og visninger kr. 1750,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 7445,-. Utleggene omfatter tinglysingsgebyr, fotograf og kommunale opplysninger. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.10.2025

Bilder

























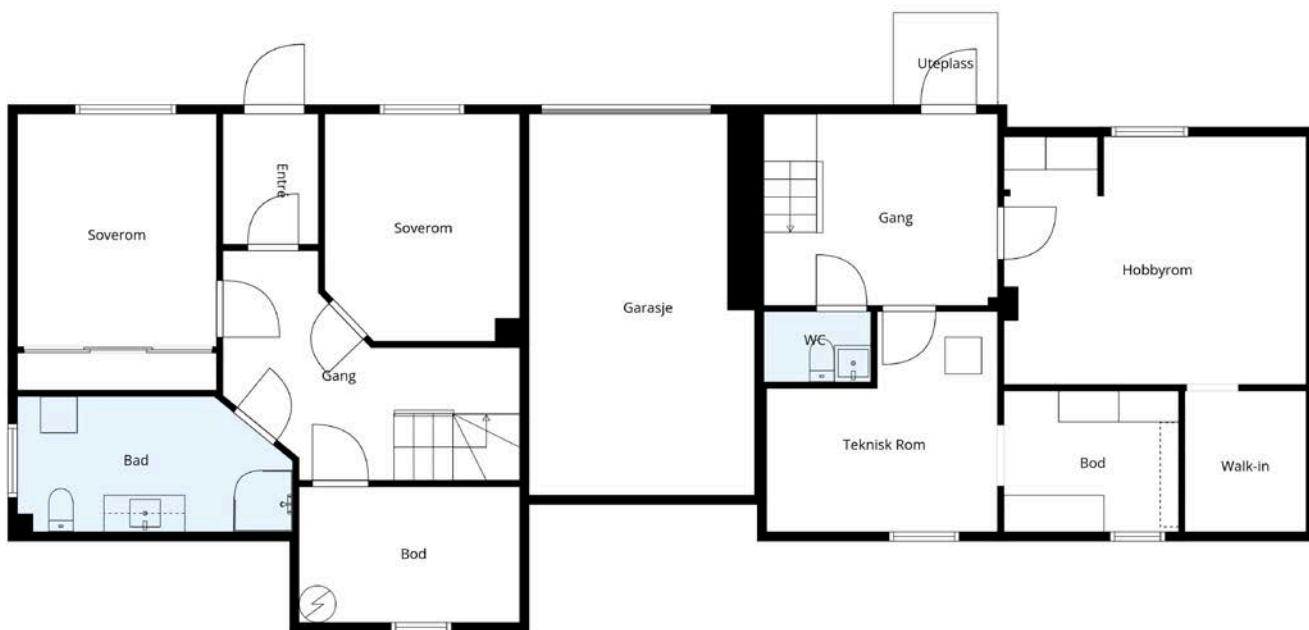












Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning underetasje



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning 1. etasje

Vedlegg

Nabolagsprofil

Fløterveien 8 - Nabolaget Skavangerskogen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rådyrveien Linje 401	3 min 0.3 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	9 min 4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 22 min
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

Skoler

Skavanger skole (1-7 kl.) 198 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	22 min 2 km
Kongsberg vgs - Åslandsgate	21 min
Kongsberg vgs - Maurits Hansen 400 elever, 14 klasser	22 min 2 km

«Stille og rolig. Fine tur
muligheter»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

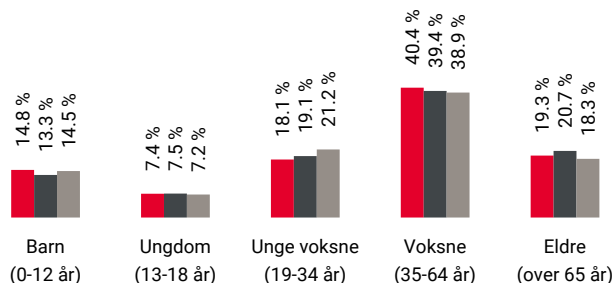
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skavangerskogen	650	299
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 74 barn	10 min 0.8 km
Dampsaga barnehage (1-5 år) 74 barn	22 min 1.9 km
Sølvstuppen barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 3.1 km

Dagligvare

Kiwi Kongsberg PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Hasbergsveien	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Gateparkering

Lett 84/100

Sport

⚽	Kongsberghallen	6 min	🚶
	Aktivitetshall, bordtennis, squash, tenn...	0.5 km	
⚽	Skavanger skole	7 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
🚴	Family Sports Club KMT	7 min	🚶
🚴	EVO Kongsberg	7 min	🚗

Boligmasse



85% enebolig
12% blokk
3% annet

Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

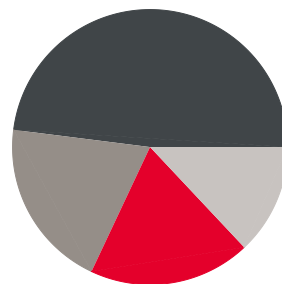
6 min 🚗



Apotek 1 Mynten

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



19% i barnehagealder
48% 6-12 år
20% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



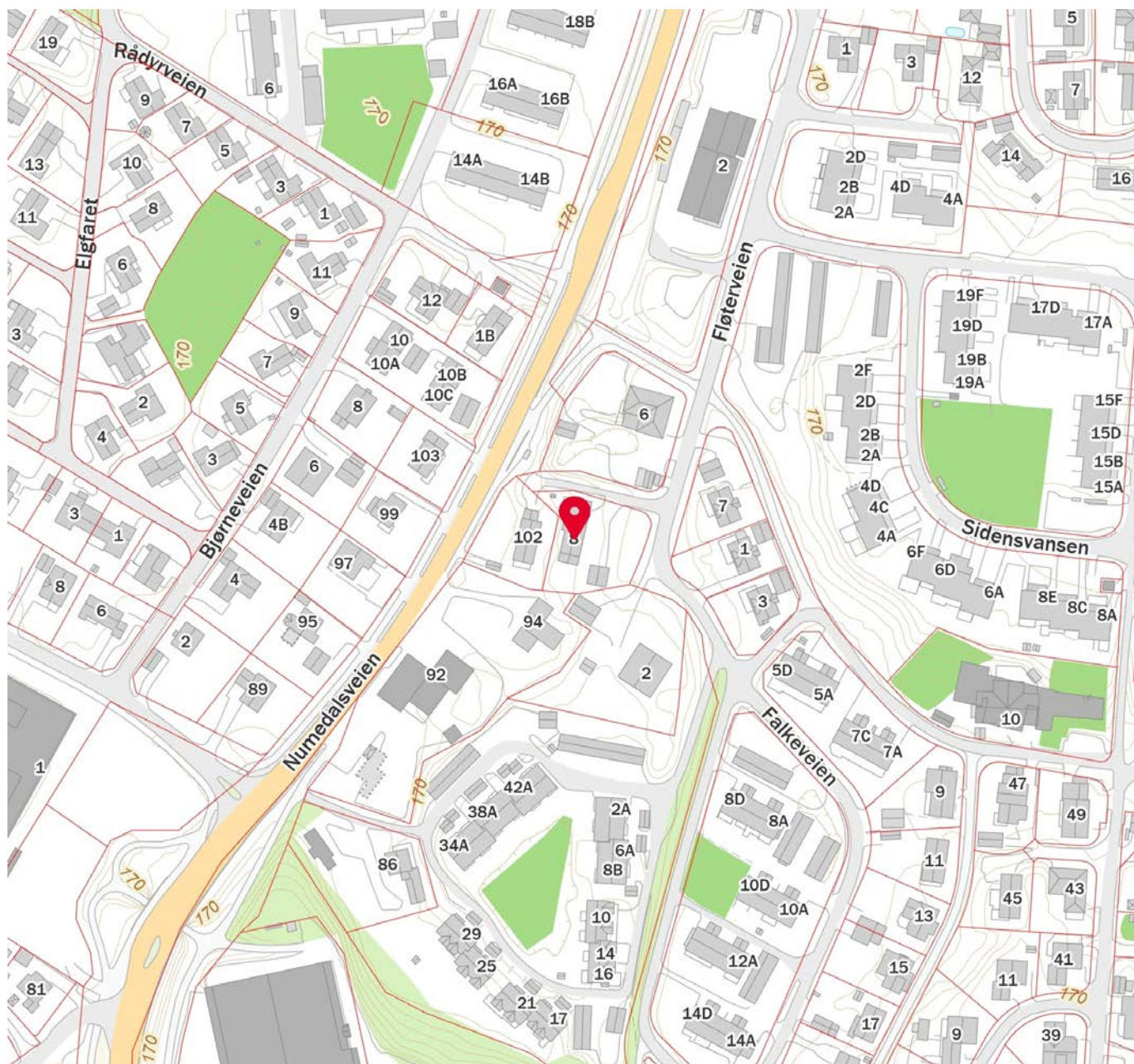
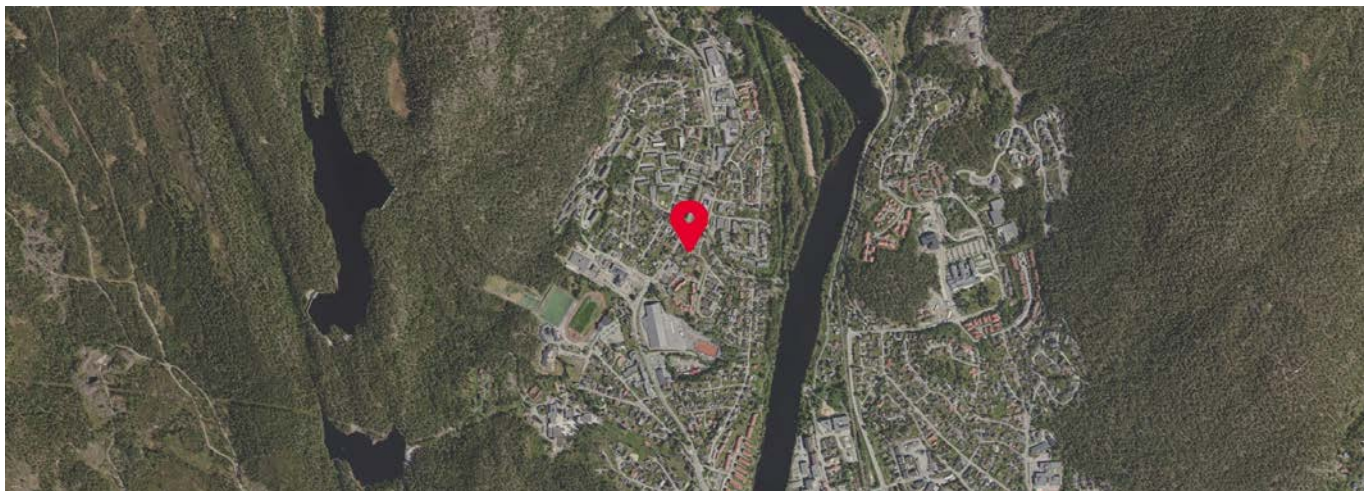
0%

46%

Skavangerskogen
Kongsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport



Enebolig



Fløterveien 8, 3617 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 7718, bnr. 3

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 333 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 20197-1902

Referansenummer: CT2157

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Ole Morten Løver



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua

Uavhengig Takstingeniør

sigbjorn.rua@gmail.com

916 93 669



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bestående av 2 deler.

En original del fra 1964 og tilbygget del fra 2000.

Delen fra 1964 fremstår som et oppussingsobjekt og må påregnes totalrenovert.

Delen fra 2000 er løpende oppgradert og vedlikeholdt.

Det er vannbåren gulvvarme i ny del (underetasje).

Gammel fyrkjele med radiatorer i gammel del. Denne er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Taktekkingen er eldre og det må påregnes å skiftet taktekkning om kort tid grunnet alder og tilstand.

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

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Taktekking er fra 1964 og 2000. Det er benyttet gammel takstein på tilbygget. Grunnet alder må taket påregnes skiftet om få år.

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Takrenner i galvanisert stål i gammel del.

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Det er ikke tilfredstillende løsning ved et nedløp. Stige til pipe er ikke montert.

Takrenner og nedløp i plast på overbygget veranda.

Det er skader i nedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bindingsverk i veggene fra 2000 i tilbygget.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra 1964.

Takstolene er plassbygget.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra 2000.

Bygningen (gammel del) har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen (gammel del) har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen (ny del) har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen (gammel del) har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Ytterdøra i underetasjen er fra 2009. Ytterdør i 1. etg fra byggeår i 1964. Balkongdør fra antatt fra 1980.

Overbygget veranda utenfor stue i 1. etg. Støpt gulv. Veranda ligger over garasjedel.

Rekkverk i tre med 86 cm høyde.

Overbygget inngangsparti i 1. etg (gammel del).

Overbygget inngangsparti samt veranda utenfor 1. etg i ny del.

Rekkverk i tre md 90 cm høyde.

Støpte trapper ved inngang til begge enheter på baksiden.

Det er tegn til at fundamenter har sunket mot grunnmur.

Trapp til terreng fra veranda ved inngang i 1. etg i ny del.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gammel del:

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel, gipsplater og himlingsplater.

Overflater fremstår med slitasje og behov for renovering.

Ny del:

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Overflater er renovert / skiftet og fremstår i god stand.

Etasjeskiller er av betongdekke. I gammel del er det en kombinasjon av trebjelkelag og støpt dekke i 1. etg.

Ved måling er det 10 mm høydeforskjell i enkelte rom. det gjøres oppmerksom på at det kan være steder med større høydeforskjell, da det kun er gjennomført stikkmålinger.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved måling er det 10 mm høydeforskjell i enkelte rom. det gjøres oppmerksom på at det kan være steder med større høydeforskjell, da det kun er gjennomført stikkmålinger.

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

Området har ukjente forekomster av radon iht kart på nett.

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.

Det er montert en kombiovn for ved, olje og strøm i fyrrom i underetasjen.

Underetasje/rom under terreng:

Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Gammel del:

Boligen har lakkert tretrapp.

Det er ikke montert tilfredstillende rekkverk i trapp.

Ny del:

Boligen har lakkert tretrapp.

Gammel del:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Gammel del:

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Ny del:

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (gammel del)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet har passert forventet brukstid og må oppgraderes for å tåle normal bruksbelastning etter dagens krav.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad/vaskerom (ny del)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 40 mm.
Det er ikke fall til sluk i hele rommet. Motfall på ca 10 mm i deler av rommet.
Det er 2 stk plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ikke synlig mansjett som er klemt i slukene. Ved rørgjennomføringer i gulv er det ikke synlig membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant (2025), toalett (2023), dusjkabinett (2025) og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er murvegger i alle rommets vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ny del:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Benkeplaten er ny i 2025.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gammel del:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og platetopp.
Plass til kjøleskap og stekeovn.
Flislagt vegg mellom benkeplate og overskap.
Innredningen bærer preg av bruksslitasje og alder.
Nyere benkeplater.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg på gulv og malte plater på veggene.
Trepanel i himlingen.
Toalett på gulv, servant på vegg og naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Gammel del:

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i rom i underetasjen.

Ny del:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besikket i rørskap. Samlestokker på teknisk rom.
Stoppekran i teknisk rom.

Gammel del:

Det er avløpsrør av støpejern.

Ny del:

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er fyrkjele som er kombinert type til både strøm, olje og ved

med innebygget bereder.

Anlegget er ikke testet eller vurdert på tilstandsnivå da undertegnede ikke innehar kompetanse om slike anlegg. For mer info henvises det til fagkyndige på slik anlegg.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter som gjelder vannbåren varme i boligen fra 2000.

Det er montert varmepumpe (luft til luft) i stue i ny del.
Utstyret er ikke kontrollert.

Det er vannbåren gulvvarme i ny del.

Fyres med strøm. Varmesløyfer i alle rom i underetasjen med unntak av teknisk rom.

Nytt sikringsskap i gammel del i 2022.

Anlegget er i følge eier da gjennomgått og godkjent.

Anlegget i ny del fra 2000. Sikringsskap i teknisk rom.

Anlegget er gjennomgått og godkjent i følge eier.

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

Eldre boliger enn Tek 10:

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

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

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

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

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser fra 1964 og 2000.

Dreneringen på gammel del er fra 1964.

Dreneringen i ny del er fra 2000.

Gammel del.

Bygningen har betonggrunnmur.

Ny del:

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Terrenget er skrånende og faller i all hovedsak fra grunnmur.

Gammel del:

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1964. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ny del:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	333 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	291 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Mottatte tegninger for tilbygg fra 2000 stemmer med dagens bruk.

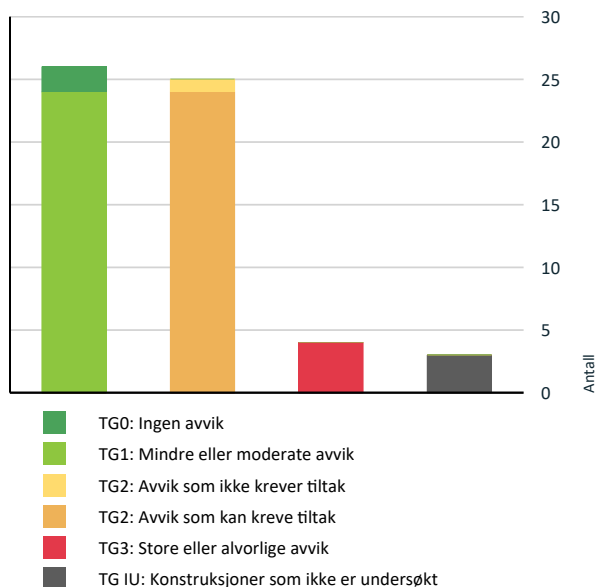
Det gjøres oppmerksom på at det er avvik i romdeling i underetasjen i gammel del, ut fra tegninger.

Garasje

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

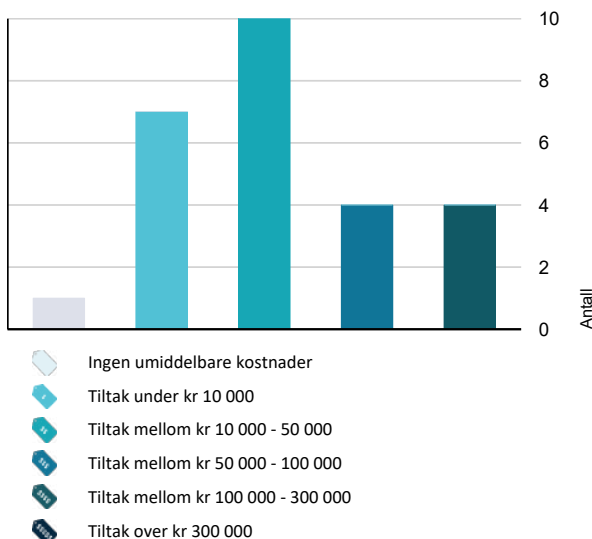
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad (gammel del) > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken (gammel del) > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (ny del) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (ny del) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad (gammel del) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken (gammel del) > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (ny del) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom (gammel del) > Overflater og konstruksjon	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1964

Kommentar

Godkjente tegninger.

Standard

Boligen er 2-delt. E del som i hovedsak er original fra 1964 og en del fra 2000.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. det må påregnes oppgradering og vedlikehold av del fra 1964.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny ytterdør i ny del.
2025	Modernisering	Ny dusj og innredning samt ny avtrekksvifte på bad i ny del. Ny wc i 2023.
2025	Modernisering	Nye benkeplater på kjøkken i ny del.
2022	Modernisering	Nytt sikringsskap i gammel del.
2014	Modernisering	Varmepumpe.
2000	Tilbygg	Boligen er påbygget.
1980	Tilbygg	Boligen er påbygget med tak over veranda.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Takteking er fra 1964 og 2000. Det er benyttet gammel takstein på tilbygget. Grunnet alder må taket påregnes skiftet om få år.

Vurdering av avvik:

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

Takteking er fra 1964 og 2000. Det er benyttet gammel takstein på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Grunnet alder må taket påregnes skiftet om få år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Takrenner i galvanisert stål i gammel del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner er over 60 år.

Det er ikke montert takstige til piper

Ved befaring på loft, er det lokale fuktgjennomslag ved pipe og rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Tiltak med beslag rundt pipe/rørgjennomføringer må sjekkes/utbedres. Stige til piper må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag - 2

Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Det er ikke tilfredsstillende løsning ved et nedløp. Stige til pipe er ikke montert.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke tilfredsstillende løsning ved et nedløp. Stige til pipe er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må det monteres stige til pipe og utbedring av nedløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Nedløp og beslag - 2 - 3

Takrenner og nedløp i plast på overbygget veranda.
Det er skader i nedløp.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er skader i nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Nedløp må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at det var andre krav til isolering og veggtykkelse for byggeår enn det er iht dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med etterisolering kan ikke utelukkes. Forholdet må ses i sammenheng med renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Bindingsverk i veggene fra 2000 i tilbygget.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra 1964.
Takstolene er plassbygget.

Vurdering av avvik:

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

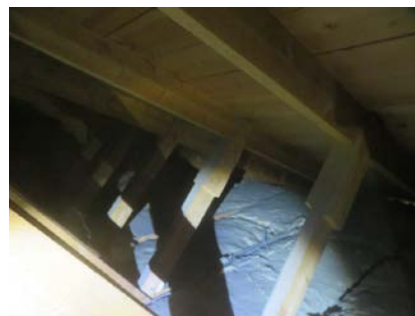
Det var andre krav til dimensjonering og isolering for byggeår enn det er i dag, slik at det påregnes avvik etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med etterisolering må påregnes i forbindelse med renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

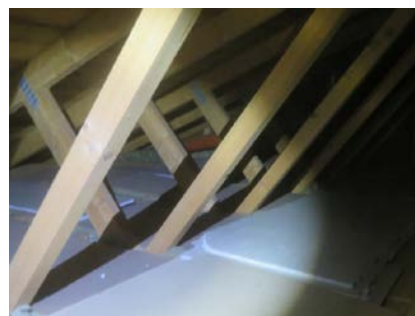


TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



TG 2 Vinduer

Bygningen (gammel del) har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

TG 2 settes grunnet alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Bygningen (gammel del) har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer - 2 - 3

Bygningen (ny del) har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

TG 2 Dører

Bygningen (gammel del) har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Ytterdøra i underetasjen er fra 2009. Ytterdør i 1. etg fra byggeår i 1964. Balkongdør fra antatt fra 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør fra antatt fra 1980. Ytterdør i 1. etg fra 1964.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder må balkongdør og ytterdør i 1. etg påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkongdør.



Ytterdør i 1. etg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda utenfor stue i 1. etg. Støpt gulv. Veranda ligger over garasjedel.

Rekkverk i tre med 86 cm høyde.

Overbygget inngangsparti i 1. etg (gammel del).

Overbygget inngangsparti samt veranda utenfor 1. etg i ny del.

Rekkverk i tre md 90 cm høyde.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Overbygget veranda utenfor stue i 1. etg. Støpt gulv. Veranda ligger over garasjedel.

Rekkverk i tre med 86 cm høyde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Grunnet alder må det påregnes løpende vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige trapper

Støpte trapper ved inngang til begge enheter på baksiden.

Det er tegn til at fundamenter har sunket mot grunnmur.

Trapp til terreng fra veranda ved inngang i 1. etg i ny del.

Støpt trapp ved overbygget veranda ved stue i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til at fundamenter har sunket mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet bør følges opp for å avdekke om det er pågående ustabilitet i grunn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekkdannelse ved murtrapp til gammel del.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gammel del:

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og murt forblending. Innvendige tak har trepanel, gipsplater og himlingsplater.

Overflater fremstår med slitasje og behov for renovering.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

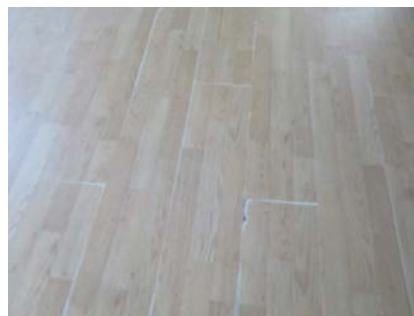
Overflater fremstår med slitasje og behov for renovering.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må påregnes skiftet/pusses opp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Overflater - 2

Ny del:

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Overflater er renoveret / skiftet og fremstår i god stand.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. I gammel del er det en kombinasjon av trebjelkelag og støpt dekke i 1. etg.

Ved måling er det 10 mm høydeforskjell i enkelte rom. det gjøres oppmerksom på at det kan være steder med større høydeforskjell, da det kun er gjennomført stikkmålinger.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved måling er det 10 mm høydeforskjell i enkelte rom. det gjøres oppmerksom på at det kan være steder med større høydeforskjell, da det kun er gjennomført stikkmålinger.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Området har ukjente forekomster av radon iht kart på nett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat gjelder radonmålinger og ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.
Det er montert en kombiovn for ved, olje og strøm i fyrrom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Fyr.



Sotluke.

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, har belegget og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

1 TG 3 Innvendige trapper

Gammel del:
Boligen har lakkert tretrapp.
Det er ikke montert tilfredstillende rekkverk i trapp.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert tilfredstillende rekkverk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 1 Innvendige trapper - 2

Ny del:
Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Gammel del:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

! TG 1 Innvendige dører - 2

Gammel del:
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

! TG 1 Innvendige dører - 2 - 3

Ny del:
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD (GAMMEL DEL)

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet har passert forventet brukstid og må oppgraderes for å tåle normal bruksbelastning etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

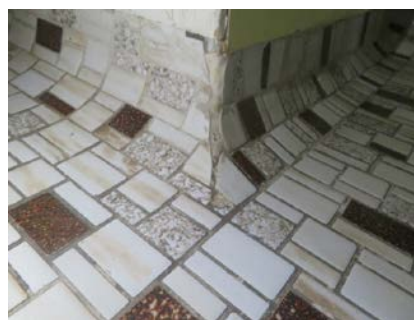
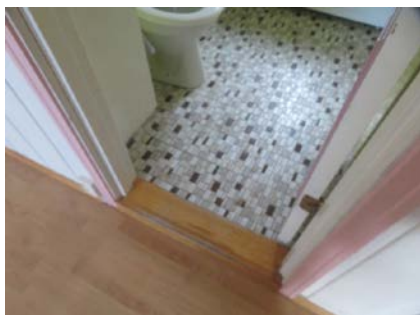
Våtrommet har passert forventet brukstid og må oppgraderes for å tåle normal bruksbelastning etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet må oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD (GAMMEL DEL)

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnad er ikke vurdert/relevant.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (NY DEL)

Generell

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

Årstall: 2000 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (NY DEL)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (NY DEL)

! TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm. Det er ikke fall til sluk i hele rommet. Motfall på ca 10 mm i deler av rommet.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke fall til sluk i hele rommet. Motfall på ca 10 mm i deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må det etableres fall til sluk i hele rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (NY DEL)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ikke synlig mansjett som er klemt i slukene. Ved rørgjennomføringer i golv er det ikke synlig membran.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig mansjett som er klemt i slukene. Ved rørgjennomføringer i golv er det ikke synlig membran.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Følg med på forholdene. Tiltak med membran kan ikke utelukkes grunnet synlig tilstand og alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (NY DEL)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant (2025), toalett (2023), dusjkabinett (2025) og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (NY DEL)

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (NY DEL)

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er murvegger i alle rommets vegger.

Årstall: 2000 Kilde: Andre opplysninger

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (NY DEL)

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Benkeplaten er ny i 2025.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN (NY DEL)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN (GAMMEL DEL)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og platetopp. Plass til kjøleskap og stekeovn. Flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Innredningen bærer preg av bruksslitasje og alder. Nyere benkeplater.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Innredningen bærer preg av bruksslitasje og alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Grunnet alder og tilstand må innredningen påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > KJØKKEN (GAMMEL DEL)

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM (GAMMEL DEL)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulv og malte plater på veggene. Trepanel i himlingen.

Toalett på gulv, servant på vegg og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Gammel del:

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i rom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Vannledninger - 2

Ny del:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besikket i rørskap. Samlestokker på teknisk rom.

Stoppekran i teknisk rom.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Gammel del:

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

! TG 1 Avløpsrør - 2

Ny del:

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG II Varmesentral

Det er fyrkjele som er kombinert type til både strøm, olje og ved med innebygget bereder.
Anlegget er ikke testet eller vurdert på tilstandsnivå da undertegnede ikke innehar kompetanse om slike anlegg. For mer info henvises det til fagkyndige på slik anlegg.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter som gjelder vannbåren varme i boligen fra 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av beredere til varmtvann og vannbåren varme.

! TG II Andre installasjoner

Det er montert varmepumpe (luft til luft) i stue i ny del.
Utstyret er ikke kontrollert.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

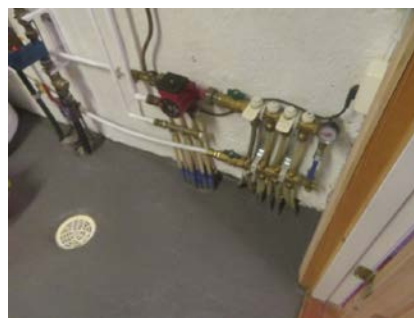
! TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i ny del.

Fyres med strøm. Varmesløyfer i alle rom i underetasjen med unntak av teknisk rom.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Nytt sikringsskap i gammel del i 2022.

Anlegget er i følge eier da gjennomgått og godkjent.

Anlegget i ny del fra 2000. Sikringsskap i teknisk rom.

Anlegget er gjennomgått og godkjent i følge eier.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæringer er ikke mottatt eller fremvist.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



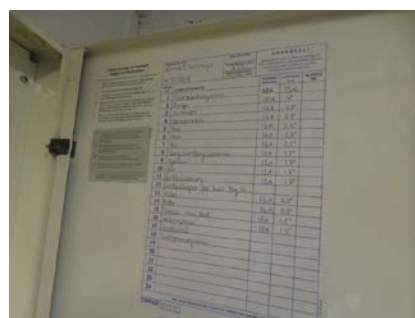
Sikringsskap i gammel del



Kursoversikt i gammel del.



Sikringsskap i ny del.



Kursoversikt i ny del.

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

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

Eldre boliger enn Tek 10:

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

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

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

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

Anbefales at røykvarsler er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

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 røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser fra 1964 og 2000.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen på gammel del er fra 1964.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Fuktsikring og drenering - 2

Dreneringen i ny del er fra 2000.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Ny del:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Gammel del.

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen umiddelbare tiltak ang forholdet.



Mindre sprekker i grunnmur i garasje i gammel del.

TG 0 Terrengforhold

Terreng er skrånende og faller i all hovedsak fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Gammel del:

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1964. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vanninntak i ny del.



Avløp i gammel del.



Vannledning i gammel del.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger - 2

Ny del:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje bygget i 2005.

Støpt plate på mark.

Ringmur i lettklinker.

Veggene er oppført med bindingsverk og er kledd med liggende trepanel utvendig.

Saltak med tasktoler.

Taket er tekket med takstein.

Elektrisk leddport.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 291 m²/256 m² <i>Enebolig: Stue/kjøkken, 3 Bod, 2 Vindfang, 4 Soverom, 2 Gang, Bad, Kjøkken, 2 Stuer, Teknisk rom, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, 2 Garasjer, Fyrrom, Toalettrom, lager/rom (gammel del)</i> <i>Andre bygg: Garasje</i> <i>Bruksareal andre bygg: 42 m²</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 4 000 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 5 150 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 4 000 000 Konklusjon markedsverdi 4 000 000

Markedsvurdering

Enebolig bestående av 2 enheter. En del er i hovedsak original fra 1964 og må påregnes renoveret.

En del fra 2000 som fremstår i normal god stand.

Dobbel garasje fra 2005.

Det er kort avstand til skole og barnehage samt idrettshall, idrettsplass, matbutikk og turområder.

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lerkeveien 2 ,3617 KONGSBERG 169 m ² 1975 5 sov	19-03-2024	4 600 000	4 500 000		4 500 000	26 471
2 Falkeveien 19 ,3617 KONGSBERG 157 m ² 1976 2 sov	06-02-2025	3 800 000	4 300 000		4 300 000	25 444
3 Frogs vei 16 ,3611 KONGSBERG 157 m ² 1962 3 sov	27-08-2025	5 950 000	5 650 000		5 650 000	22 510
4 Mårveien 8 ,3617 KONGSBERG 147 m ² 1969 4 sov	13-05-2025	3 450 000	3 750 000		3 750 000	19 330
5 Skavangerveien 10 ,3617 KONGSBERG 217 m ² 1948 3 sov	25-01-2023	3 950 000	3 800 000		3 800 000	17 512
6 Måltrostveien 2 ,3617 KONGSBERG 198 m ² 1977 5 sov	30-11-2023	3 390 000	3 300 000		3 300 000	16 667
7 Måltrostveien 5 ,3617 KONGSBERG 174 m ² 1974 3 sov	16-06-2025	3 500 000	3 850 000		3 850 000	16 667

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser.	Kr.	16 800
Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	47 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 850 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 300 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 150 000
--	------------	------------------

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

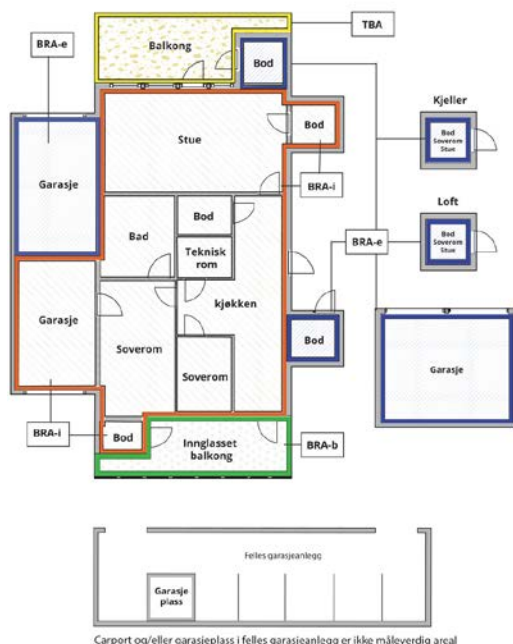
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	136			136	40
Underetasje	120	35		155	
SUM	256	35			40
SUM BRA	291				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken (ny del), bod (ny del), vindfang (gammel del), soverom (gammel del), soverom 2 (gammel del), gang (gammel del), bad (gammel del), kjøkken (gammel del), stue (gammel del), stue 2 (gammel del)		
Underetasje	Teknisk rom (ny del), vindfang (ny del), hall m/trapp (ny del), bad/vaskerom (ny del), soverom (ny del), soverom 2 (ny del), lager/rom (gammel del), bod (gammel del), bod 2 (gammel del), fyrrom (gammel del), toalettrom (gammel del), gang (gammel del)	Garasje (gammel del), garasje 2 (gammel del)	

Kommentar

BRA-i gjelder begge enheter i begge etasjer.
Det er ikke adkomst mellom enhetene i dag.
BRA-e gjelder 2 stk garasjer i underetasjen og bod utenfor nydel.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger for tilbygg fra 2000 stemmer med dagens bruk.
Det gjøres oppmerksom på at det er avvik i romdeling i underetasjen i gammel del, ut fra tegninger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke kjent om det er tilfredsstillende branncelleinndeling mellom enheter. Eier opplyser at det er spalte mellom vegger mellom enheter.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny ytterdør i ny del.
Nytt sikringsskap i gammel del.
Nye benkeplater på kjøkken i ny del.
Ny innredning på bad i ny del.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje		42		42
SUM		42		
SUM BRA	42			

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	216	75
Garasje	0	42

Kommentar

Enebolig

S-rom gjelder 2 stk garasjer, enkelte rom i gammel del samt bod/teknisk som i del fra 2000 (underetasje)
Kott ved soverom i 1. etg er vurdert som S-rom.

Garasje

Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Sigbjørn Rua	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7718	3		0	1312.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fløterveien 8

Hjemmelshaver

Løver Ole Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Skavanger, ca 3 km nord for sentrum.

Det er kort gangavstand til skole og barnehage samt idrettsplass, matbutikk og fine turområder.

Adkomstvei

Felles privat adkomstvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset adkomstvei og gårdsplass samt plenarealer og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen. Garasje er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 350 000	2008	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.10.1962	Tegninger av originalt bygg.	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	26.02.0975		Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	12.09.2025		Gjennomgått		Nei
Skjøte	06.05.1964		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.03.2005	Tegninger av garasje.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.06.1999	Tegninger av tilbygg.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.06.1980	Tegninger av takoverbygg på veranda.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	
2	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CT2157>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250113	

Selger 1 navn
Ole Morten Løver

Gateadresse	
Fløterveien 8	

Poststed	Postnr
KONGSBERG	3617

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

15

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polise/avtalnr.

7387425

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet klosett.
Arbeid utført av	Bademiljø Kongsberg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet sikringsskap, el-opplegg til garasje
Arbeid utført av	Krødern elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	El-kontroll for noen år siden. Etter dette ble det byttet sikringsskap og gjort noen oppgraderinger.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eneboligen har to boenheter. Den ene kan leies ut.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tillbygg med ny boenhet bygget i 1999/2000

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1305250113

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

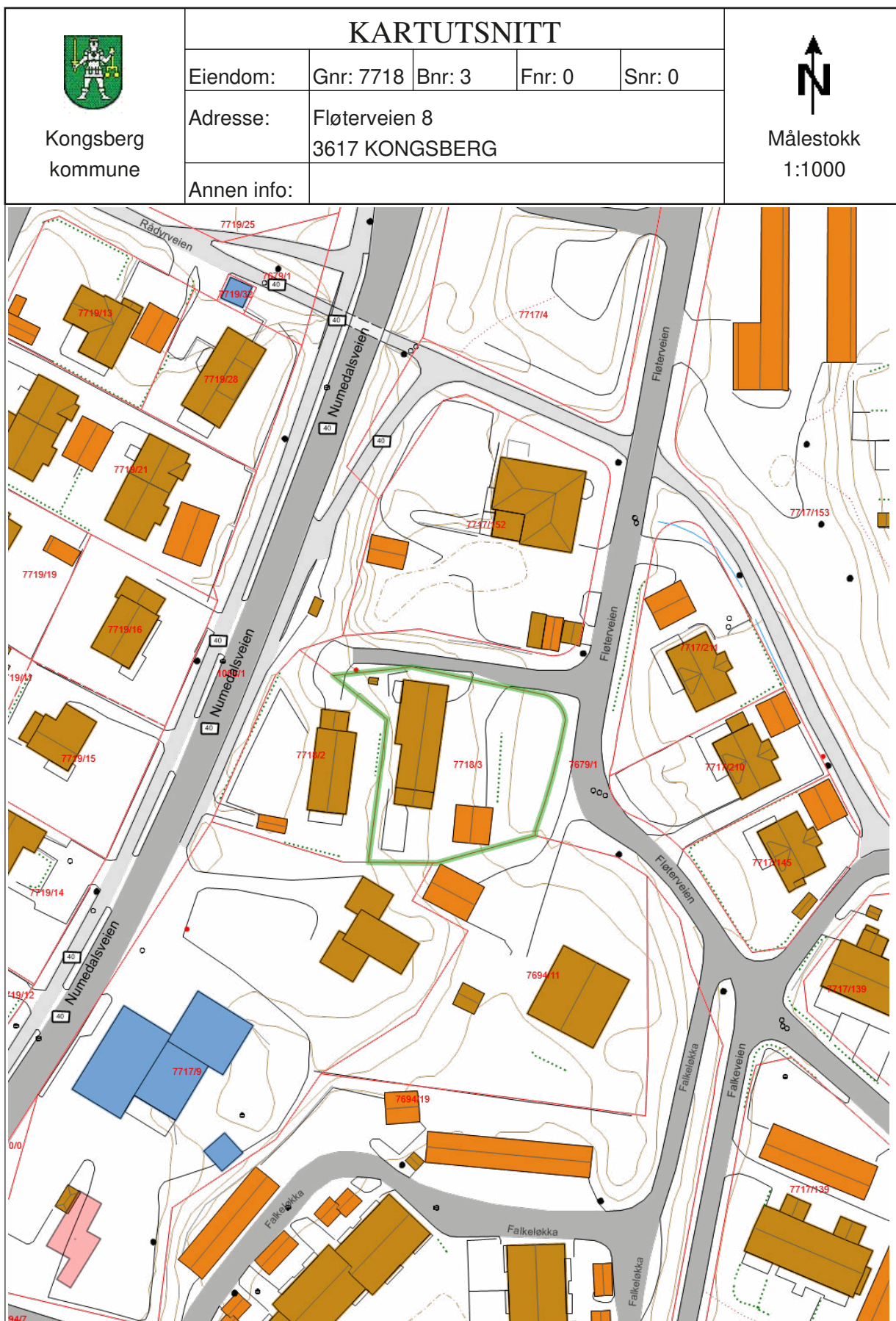
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1305250113

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Morten Løver	5be33f913480b31dab5ce 0ab4f3252bf2050e3ef	08.09.2025 07:18:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250113

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



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet		Eiendomsteig
	Sluk		Gatelys (belysningspunkt)		Kumlokk
	Mast		Skap		Hekk
	Gjerde		Loddrett mur		Voll
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Vegdekkekan undergang		Sti
	Godkjente byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Gang- og sykkelveg		Gang- og sykkelveg undergang		Veg
	Kanal og grøft		Forsenkingskurve Kongsberg		Høydekurve Kongsberg
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 04.09.2025

Bellet
8/9-25
KJK

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7718	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fløterveien 8, 3617 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	18 205,02 kr
Eiendomsskatt	4 437,93 kr
Felling	1 358,38 kr
Renovasjon	5 531,16 kr
Vann	13 971,82 kr
Sum	43 504,31 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	1480500 Prom	3.00	1/1	0 %	4 442,00 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr
Utvidet volum restavf	25%	1 stk	1935.00	1/1	0 %	<u>1 843,00 kr</u>
Feie- og tilsynsavg.	0%	2 Stk	730.00	1/1	0 %	1 460,00 kr
Forskudd vann	15%	109 m3	23.00	1/1	0 %	2 507,00 kr
Forskudd kloakk	15%	109 m3	35.88	1/1	0 %	3 910,92 kr
Målerleie	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr
Forskudd vann	15%	109 m3	23.00	1/1	0 %	2 507,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Forskudd kloakk	15%	109 m3	35.88	1/1	0 %	3 910,92 kr
Målerleie	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr
					<u>Sum</u>	25 651,84 kr

Ny Sum 16 792,92

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 UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 04.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7718	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fløterveien 8, 3617 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
32461762	3364	30.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	106

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 04.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7718	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	103410587	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	158954222	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Fløterveien 8, 3617 KONGSBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	2	0	1	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.06.2021	Tilsyn	11.05.2015	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Pulverapparat har ikke hatt 10-års service. Det må utføres service på apparatet, eller anskaffes nytt.

Type	Detaljer
------	----------

Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Skumapparat har ikke vært på 5-års service. Det må utføres service på apparatet, eller det må anskaffes nytt med 6 liter skum og effektivitetsklasse minimum 21A.

Informasjon for bruksenhetId 103410587

BruksenhetId	103410640	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	158954222	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Fløterveien 8, 3617 KONGSBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103410640.

BruksenhetId	103349143	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	23462303	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103349143.

FORBEHOLD VED UTEVERING 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

Byggpartner
v/Arne Hvamb
Sexes gate 203616

Vår dato
28.07.1999

Vår ref.
99/013259

J.nr.
99/02865

A.nr.
/L42/

Deres dato
08.07.1999

Deres ref.

Vår saksbehandler:
Svein Ole Grønli
Tlf. 32 86 64 70

SAK 99/0392

FLØTERVEIEN 8 - 7718/3 - HJEMMELSHAVER ODDVAR LØVER - SØKNAD OM ENKLE TILTAK/TILBYGG TIL BOLIG MED SØKNAD OM DISPENSASJON - TILTAKSHAVER ODDVAR LØVER - OMGJØRING AV SØKNAD OM ENKLE TILTAK TIL ORDINÆR SØKNAD

Deres søknad om enkle tiltak vedrørende tilbygg til bolig/ny leilighet datert 08.07.1999 er mottatt 09.07.1999.

Tiltaket kan ikke behandles som søknad etter plan- og bygningslovens § 95 b fordi dette krever dispensasjon og søknaden er mangelfull.

Tiltaket behandles derfor som en ordinær ett-trinns søknad etter plan- og bygningslovens § 93.

Avgjørelse om sakstype kan ikke påklages, jfr.plan- og bygningslovens § 95 b.

SAKSVURDERING - VEDTAK

Søknaden:

Søknaden gjelder tillatelse til oppføring tilbygg til frittliggende enebolig, med en ny leilighet. Bebygd areal (BYA) er beregnet til 78 m², bruksareal (BRA) er beregnet til: 1.etasje 57 m², underetasje 59 m².

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med - bestemmelser, Byplan 63 Skavangerskogen. Eiendommen er regulert til boligformål.

Postadresse:	Telefon:	Telefax:	Bankgiro:	Postgiro:	Organisasjonsnr:
Postboks 115	32866000	32866402	2250.17.32633	0808 5498100	NO 942 402 465 MVA
3601 Kongsberg				0827 5806049 (skatt)	

Estetiske krav:

Plan- og bygningsloven § 74 Planløsning og utseende.

Beliggenhet og høydeplassering:

Bygningens plassering skal ikke stikkes ut i marka av representant fra kart- og oppmålingsseksjonen.

Tekniske krav:

Det vises til innleverte ansvarsoppgaver og kontrollplaner for prosjektering og utførelse.

Ansvar:

SØK - Ansvarlig søker:

Byggpartner

Daglig leder Arne Hvamb

Søker om ansvarsrett for ansvarsområder. Egenerklæring er sendt inn.

PRO/KPR - Søknad om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen,

SAM/UTF/KUT - Søknad om ansvarsrett for ansvarlig samordner for utførelsen, ansvarlig for utførelsen, ansvarlig kontrollerende for utførelsen er fordelt på følgende foretak:

Byggpartner

Daglig leder Arne Hvamb

Søker om ansvarsrett for ansvarsområder. Egenerklæring er sendt inn.

Bademiljø ROAR OMHOLT AS

Daglig leder Roar Omholt

Søker om ansvarsrett for ansvarsområder.

Det er ikke søkt om ansvarsrett for alle oppgaver, andre oppgaver er feil. Ansvarsrett er, av kommunen, rettet og manglende oppgaver i søknaden er tillagt Byggpartner i vedtaket nedenfor.

Kontroll:

Kontroll med prosjektering kan utføres som egenkontroll.

Kontroll med utførelse kan utføres som egenkontroll.

Protester/bemerkninger:

Varslede naboer har gitt samtykke til tiltaket.

Uttalelse fra annen myndighet:

Arealplanseksjon mener tiltaket bør godkjennes.

Dispensasjoner:

- Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense langs veg.

Vurdering av søknaden:

Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense langs veg bør godkjennes. Dette fordi bygget ligger i enden av en overdimensjonert regulert snuplasshammer og ny snuplass er regulert lenger syd i vegen.

Søknaden er mangelfull, men kan godkjennes på vilkår.

Det er ikke søkt om installasjon av ildsted.

Avfallsplan:

Avfallsplan er ikke sendt inn, må innsendes

Avgjørelse :

På bakgrunn av foranstående fattes følgende

VEDTAK:

Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av tilbygg til bolig/ny leilighet med søknad om dispensasjon av 08.07.1999 med tegninger stemplet 09.07.1999 godkjennes på følgende vilkår:

- 1 Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense langs veg. Begrunnelsen for avgjørelsen går fram av saksutredningen.
- 2 Sikkerhet ved brann risikoklasser og brannklasser skal være: risikoklasse 4, brannklasse 1. Jf. Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK) § 7-22.
- 3 Den del av bygningen som er nærmere nabogrense enn 4 m, skal utføres med brannmotstand som branncellebegrensende konstruksjon mellom bruksenheter, minimum i samsvar med TEK § 7-26.
- 4 Skorstein. Dokumentasjon som viser at kravet i TEK er oppfylt skal innsendes. Typegodkjent elementpipe skal monteres i henhold til godkjenningsvilkårene. Godkjenningsbevis for elementpipe skal sendes inn.
- 5 Avfallsplan må sendes inn for godkjenning. Jfr. TEK § 10-35.
- 6 Byggearbeidene skal i sin helhet utføres etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter, og på de vilkår som går fram av tillatelsen.
- 7 Bygningen eller deler av den kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jfr. plan- og bygningslovens § 99.

Søknad om ansvarsrett og lokal godkjenning. Godkjenning av følgende foretak:

Byggpartner

Daglig leder Arne Hvamb

Søknad om ansvarsrett av 28.06.1999, stemplet 09.07.1999.

Ansvarsområde/godkjenningsområde: SØK.210.1, PRO/KPR.210.1, 221.2, 222.1, 223.2, 231.1, 232.1, 233.1, 322.1 røykkanal, 844.1

SAM.210.1 og UTF/KUT.111.1, 210.1, 222.1 skorstein, 230.1, 254.2, 260.2

Roar Omholt

Søknad om ansvarsrett av 25.06.1999, stemplet 09.07.1999.

Ansvarsområde/godkjenningsområde:

PRO/KPR.310.1 og UTF/KUT. 311.2

ORIENTERING OM KLAGEADGANG - ANDRE OPPLYSNINGER

Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningslovens § 15, jfr. også forvaltningslovens kap. VI. Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak følger vedlagt.

Arbeidene kan igangsettes.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år etter vedtaksdato. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Regning for behandling av søknaden følger kopien til tiltakshaver.

Kommunen er pålagt å sende melding til GAB-registeret om når arbeidet igangsettes og er ferdig. I denne forbindelse bes De gi melding til kommunen, gjerne på telefon.

Eventuelle henvendelser rettes til saksbehandler.

Med hilsen

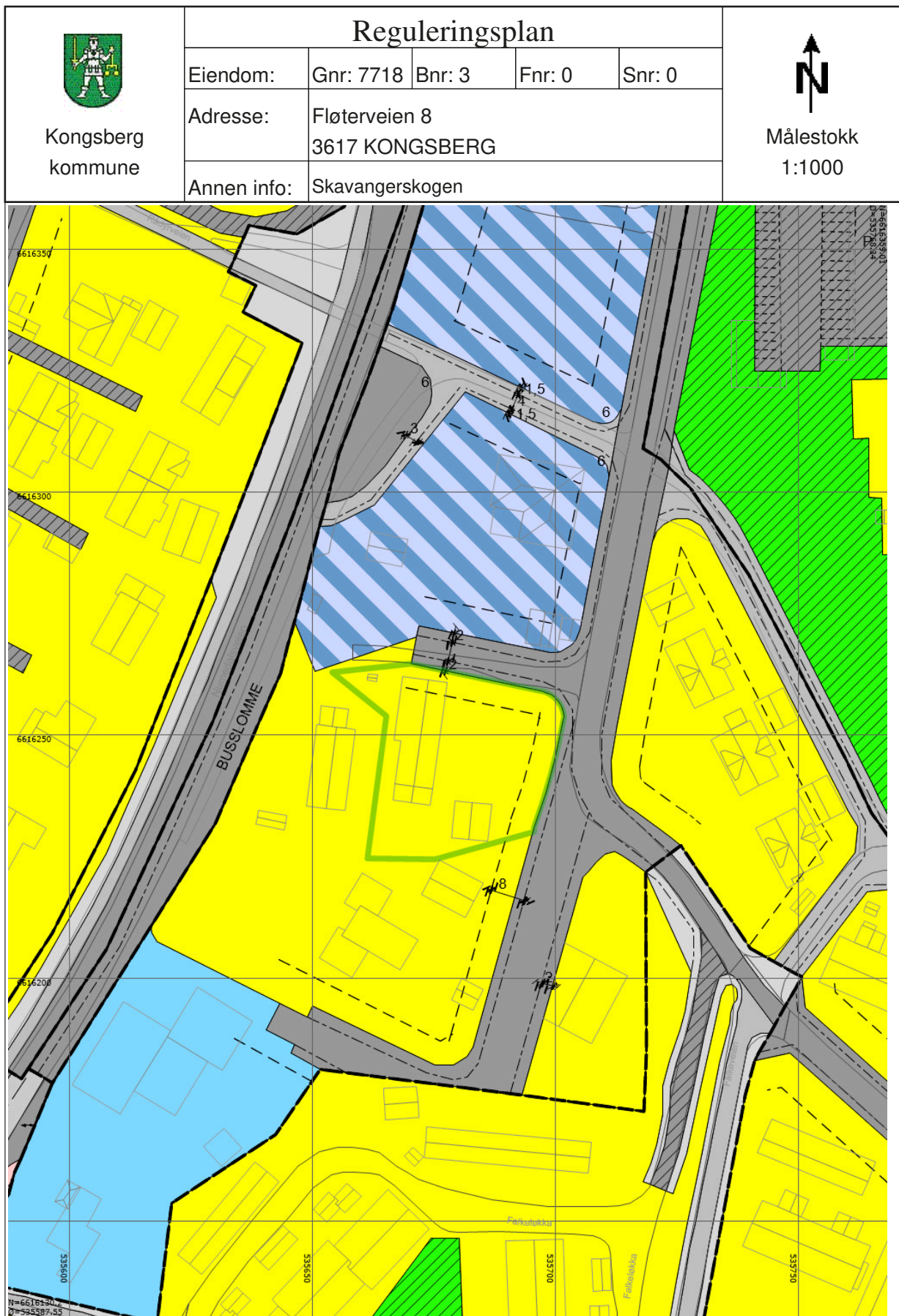
Björg Totland
Plan- og næringssjef

Vedlegg

Kopi u/vedlegg:

Oddvar Løver, Fløterveien 8, 3617 Kongsberg

Bademiljø, ROAR OMHOLT AS, Hermann Fossgt 6, 3600 Kongsberg



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg		Veg
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane		Regulert parkeringsfelt
	Måle- og avstandslinje		Boligområde		Bensinstasjon
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass		Felles lekeareal
	Felles gårds plass		Felles garasjeanlegg		Felles grøntareal
	Forretning/Kontor		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Fylkesveg gatenavn_		Kommunalveg gatenavn_
	Privatveg gatenavn_				



**Kongsberg
kommune**

Reguleringsbestemmelser til Byplan 63-0, Skavangerskogen

Side 1 av 2

Bestemmelsene er stadfesta:

18.09.73

Det er vedtatt egne bestemmelser for deler av Byplan 63:

Felt 3 (63-1) stadfesta 26.02.75 og
Skavanger camping (63-3) vedtatt 11.08.98.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

- a) Boligfeltene nr. 1 og 4 skal utbygges med frittliggende bolighus på ikke over 2 etasjer. U = ca. 0,10 for disse områdene.
- b) Boligfelt nr. 2 skal utbygges med rekkehus eller kjedehus på ikke over 2 etasjer. U = ca. 0,15 - 0,20.
- c) Boligfelt nr. 3 kan utbygges med blokkbebyggelse på 3 etasjer. U = ca. 0,32.

§ 3

For boligfeltene 2 og 3 skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan, som skal godkjennes av bygningsrådet før anmeldelse av et enkelt bygg kan behandles.

For boligfeltene 1 og 4, som skal bebygges med frittliggende bolighus, skal det, før godkjenning av bygningsrådet, foreligge en samlet bebyggelsesplan før anmeldelse av enkelt bygg behandles.

§ 4

Avkjørsel fra boligenhetene skal skje til boliggate. Fra forretning og industri til samlevei der hvor ikke annet er angitt i planen.

§ 5

Forretningsbygg skal legges nær opp til det sentrale gangveisystem og bebyggelsesplan(ene) samordnes av reguleringsvesenet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet en samlet bebyggelsesplan for hele området før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Forretningsbyggenes høyde skal ikke overstige 2 etasjer max. 7,0 m over ferdig planert nivå.

§ 6

På industriområdet kan bare anlegges lettere industri som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører lukt, støy og støvnedfall. Gesimshøyden på industribyggene skal ikke overstige 9,0 m fra planert nivå. Reguleringsvesenet samordner bebyggelsesplan(ene) for industriområdene etter hvert som de bygges ut.

Bebyggelsesplan(ene) skal utarbeides av byggherren og fremmes for bygningsrådet i god tid før byggearbeidet igangsettes. En tilstrekkelig antall oppstillingsplasser for biler skal skje på egen tomt, jfr. vedtektene til bygningsloven for Kongsberg.

§ 7

Fritidsbebyggelse av et hvert slag godkjennes av bygningsrådet og fremmes i god tid før byggearbeidet igangsettes.

§ 8

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

§ 9

Utvendig farger på byggene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 11

Det skal anlegges 1 garasje, biloppstillingsplass pr. leilighet for rekke-, kjedehusene. Garasjene skal prosjekteres og anmeldes sammen med boligenhetene, men kreves ikke oppført samtidig med disse.

§ 12

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved privat servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 14

Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Kongsberg kommune



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fløterveien 8
3617 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre