



aktiv.

Tollumløkka 22B, 3611 KONGSBERG

**Flott 3-roms selveierleilighet med
en attraktiv beliggenhet og gode
sol- og utsiktsforhold -
Garasjeplass medfølger!**



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



Eiendomsmeglerfullmektig

Cathrine Haraldstad

Mobil 949 82 400

E-post cathrine.haraldstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4

3611 Kongsberg

Velkommen til Tollumløkka 22B

Pent beliggende leiligheten i et attraktivt og godt etablert boligområde. Leiligheten ligger i toppetasjen og er en endeleilighet. Med en vestvendt balkong får du gode solforhold og en fin utsikt. Tollumløkka er et sentralt og barnevennlig boområde på Raumyr, med kort vei til flere nærliggende barnehager og lekeplasser, samt gangavstand til Raumyr barneskole og Raumyrbanen. Gang- og sykkelvei til sentrum og knutepunktet langs Baneveien. Flott turterreng i nærområdet.

Leiligheten inneholder: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, entré og bod. I tillegg har leiligheten et stort loft med god lagringsplass og to fine balkonger hvor du kan nyte solen gjennom dagen. Det medfølger og egen garasjeplass i felles garasjerekke.

Meld deg på til en hyggelig visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 500 000,-	BRA-i/BRA Total	55/71 kvm
Fellesgjeld:	Kr 57 331,-	Tomtstr.:	1483.4 m ²
Omkostn.:	Kr 65 010,-	Soverom:	2
Total ink omk.:	Kr 2 622 341,-	Antall rom:	3
Felleskostn.:	Kr 1 840,-	Gnr./bnr.	Gnr. 8215, bnr. 14
Selger:	Anette Sloth	Snr.	7
	Bjørnstad	Oppdragsnr.:	1305250099
	Isaksen		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	1993		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	64
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 11 m²

Garasje

BRA-e: 16 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 59m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt. Bod har ikke måleverdi areal grunnet for lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1483.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplener, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Pent beliggende leiligheten i et attraktivt og godt etablert boligområde. Leiligheten ligger i toppetasjen og er en endeleilighet. Med en vestvendt balkong får du gode solforhold og en fin utsikt. Tollumløkka er et sentralt og barnevennlig boområde på Raumyr, med kort vei til flere nærliggende barnehager og lekeplasser, samt gangavstand til Raumyr barneskole og Raumyrbanen. Gang- og sykkelvei til sentrum og knutepunktet langs Baneveien. Flott turterreng i nærområdet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger og boligen vil være merket med salgsplakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Raumyr barnehage (1-5 år)
Kampestadlia barnehage (1-5 år)
Skytterløkka barnehage (0-5 år)

Skolekrets

Raumyr skole (1-7 kl.)
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)
Kongsberg videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til bussforbindelse og Kongsberg knutepunkt for togforbindelser.

Bygningssakkyndig

Jon August Reiersrud

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Den besiktigede eiendommen er bestående av en selveierleilighet, oppført i 1993. Leiligheten er beliggende i 3. etasje, med inngang fra bakkleplan på baksiden av bygget. Taktekingen er av betongtakstein. Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes til rør i grunn/terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert takvindu på soverom. Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra 2022. Terrassedør av tre med isolerglass, fra 2007. Boligen har en terrasse på 3 m², ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med mur/trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre. Boligen har en balkong på 8 m², med adkomst fra stue. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre. Tilstandsrapporten omhandler KUN innvendige forhold i leiligheten. Selve bygningens tilstand/fellesarealer er ikke tilstandsvurdert. Utvendige forhold, og bygningen generelt sett er kun generelt vurdert.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3 i tilstandsrapporten:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Balkong > Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Etasjeskille > Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Bad > Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og fare for manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Vinduer > Det er registrert tegn til fuktskade på takvindu. Tørt ved befaring. Det anbefales å holde vinduene under jevnlig tilsyn. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.
- Dører > Terrassedører er hard i klink. Inngangsdør trenger justeringer.
- Balkong (ved inngang) > Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.
- Kjøkkeninnredning > Det er registrert skader på benkeplate. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Elektrisk anlegg > Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Innvendige overflater > Det er påvist skader på overflater.
- Radon > Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige dører > Det er registrert avvik på karm.
- Vannledninger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon > Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er kun friluft via ventiler i vinduer.
- Varmtvannstank > Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Utvendige vann- og avløpsledninger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 2 500 000

Innhold

Leiligheten inneholder: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, entré og bod. I tillegg har leiligheten et stort loft med god lagringsplass og to fine balkonger hvor du kan nyte solen gjennom dagen. Det medfølger og egen garasje plass i felles garasjerekke.

Standard

Boligen holder en god standard og fremstår godt vedlikeholdt alder tatt i betraktning. Innvendig har boligen moderne fargevalg og en fin planløsning. Gulvene er av laminat, belegg og fliser. Veggene har tapet, fliser, panelplater og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater. Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stue med kjøkkeninnredning i lyse profilerte fronter, mørk laminert benkeplate, vaskekum i stål, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Badet er hovedsakelig fra byggeår og inneholder klosett, vask med innredning, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Vegger og gulv er flislagt med varmekabler i gulv. Det ble nylig skiftet ut servant og kran på badet.

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.

Medfølger: Integrerte hvitevarer på kjøkken.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en avtale med Altibox og selger opplyser om at hun kun har internett og betaler ca. 500,- i mnd. for dette.

Parkering

Det medfølger egen garasjeplass i felles garasjerekke.

Solforhold

Svært gode solforhold med balkong på hver side av leiligheten som lar deg følge solen gjennom dagen.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på vedfyring og elektrisitet.

Det er registrert en anmerkning fra sist feiing/branntilsyn hvor det er kommentert at det er beksotdannelse i skorsteinen (den mest brennbare sottomtypen). Dette øker faren for sotbrann. Sørg for tørr- og finkløyvd ved, nok ved, nok tilluft uten ifra til ildstedet, og riktig bruk av trekker på ildstedet. Se vedlagt dokument fra sist tilsyn.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 500 000

Kommunale avgifter

Kr 8 091

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer gebyrer for vann og avløp, 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 641 916

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 567 663

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

64/1140

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker forretningsførsel, bygningsforsikring, snøbrøyting/strøing og event. stell av uteområde. Styret har inngått avtale med Kongsberg Boligbyggelag om HMS-system.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 840

Andel Fellesgjeld

Kr 57 331

Fellesgjeld pr. dato

01.09.2025

Andel fellesformue

Kr 11 685

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Blinken Boligsameie

Organisasjonsnummer

912157296

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12136707947, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05.08.2025: 7.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 156

Saldo per 05.08.2025: 371 135

Andel av saldo: 23 323

Første termin/første avdrag: 30.08.2018 (siste termin 30.07.2038)

Lånenummer: 15160151061, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.08.2025: 7.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 236
Saldo per 05.08.2025: 545 463
Andel av saldo: 34 278
Første termin/første avdrag: 25.04.2025 (siste termin 25.03.2045)
Annuitet 20 år
Utbedring av kaldtloft

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger ikke krav om styregodkjennelse, men eierskifte skal meldes til styret og/ eller forretningsfører.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det foreligger ingen forbud mot dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8215, bruksnummer 14, seksjonsnummer 7 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:

3303/8215/14/7:

29.01.1993 - Dokumentnr: 569 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 64/1140

29.01.1993 - Dokumentnr: 587 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:8066 Bnr:33

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 28.01.1993.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger som kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.01.1993.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplan:

Planid: KPLAN2020

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 22.06.2022

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Formål ny plan: Boligbebyggelse

Reguleringsplan:

Planid: 131R0

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Raumyrområdet

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse (1448,89m²)

Formål: Felles lekeareal (34,66 m²)

Ikraftredelsesdato: 20.05.1987

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Planbestemmelser og plankart ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

57 331 (Andel av fellesgjeld)

2 557 331 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

63 920 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

65 010 (Omkostninger totalt)

75 910 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 710 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 622 341 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 633 241 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 636 041 (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 65 010

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 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. 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. 17 215,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr til forretningsfører, tinglysingsgebyr, fotograf, kommunale opplysninger og opplysninger fra forretningsfører. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

01.09.2025



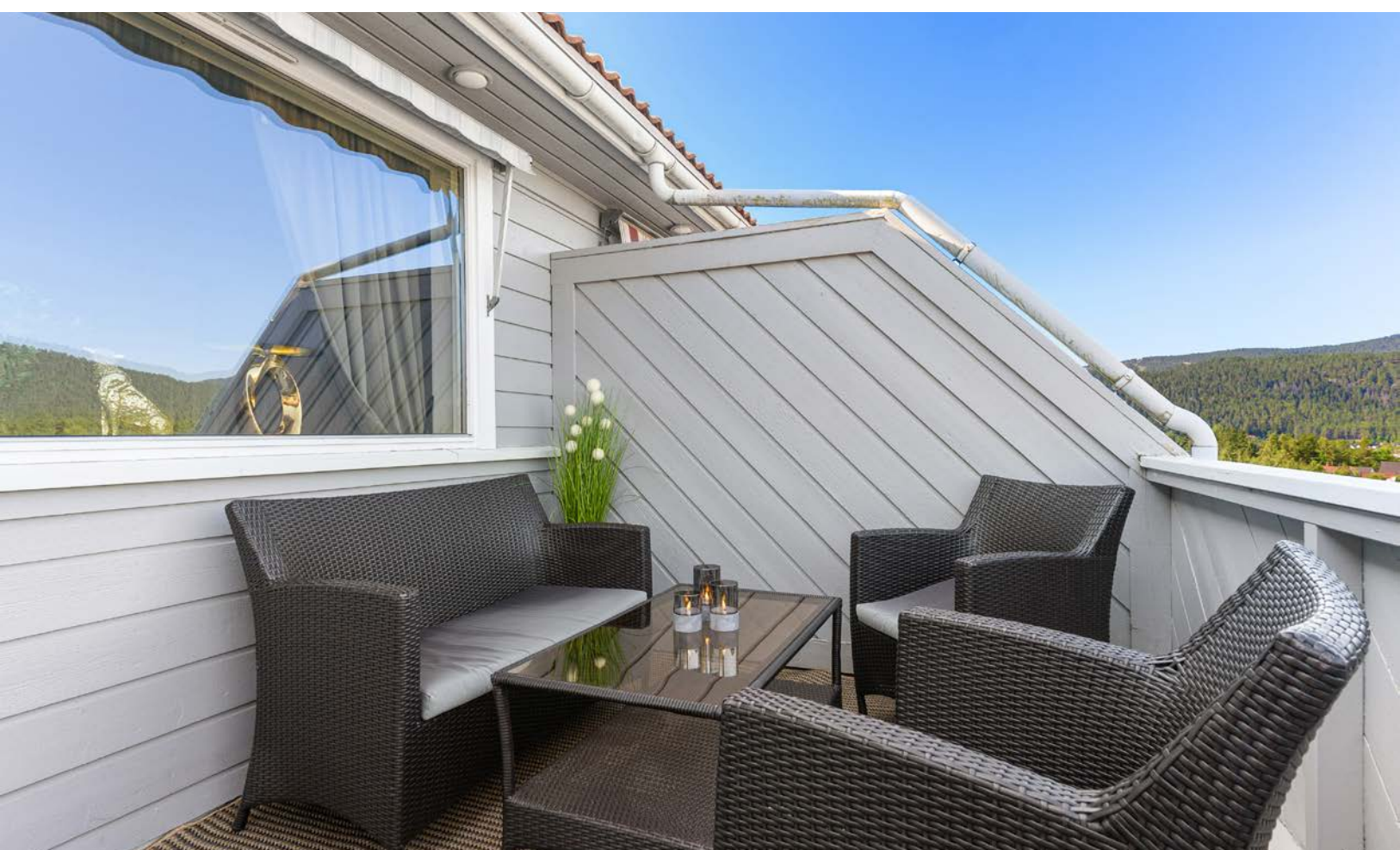


















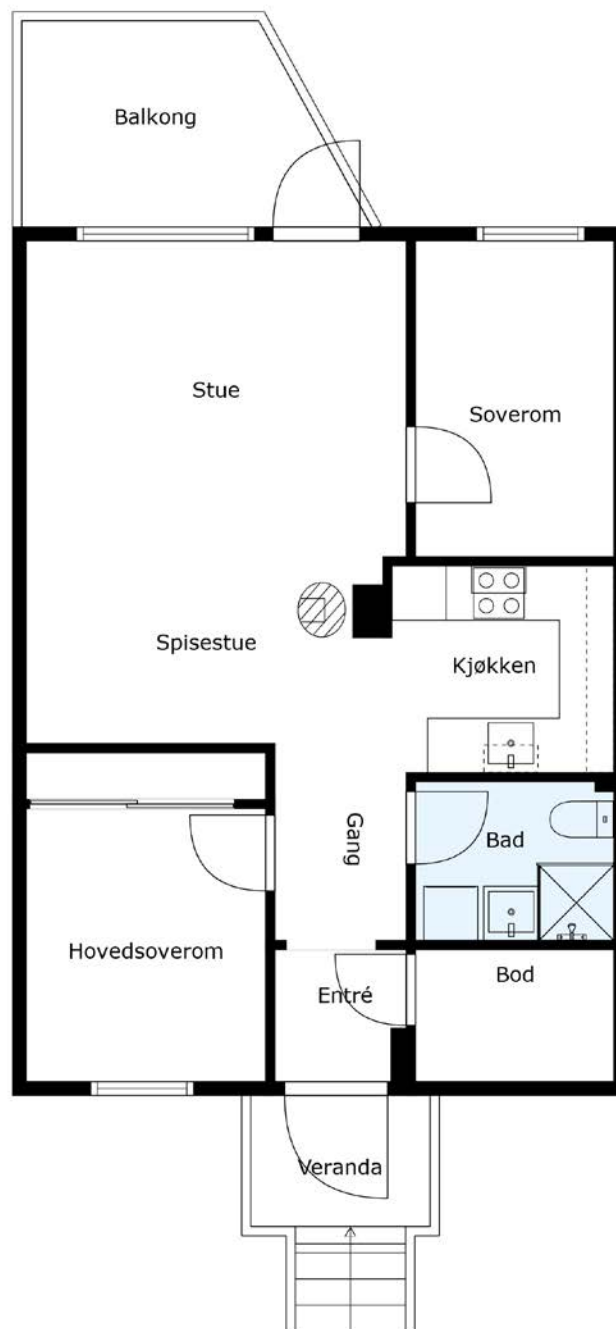








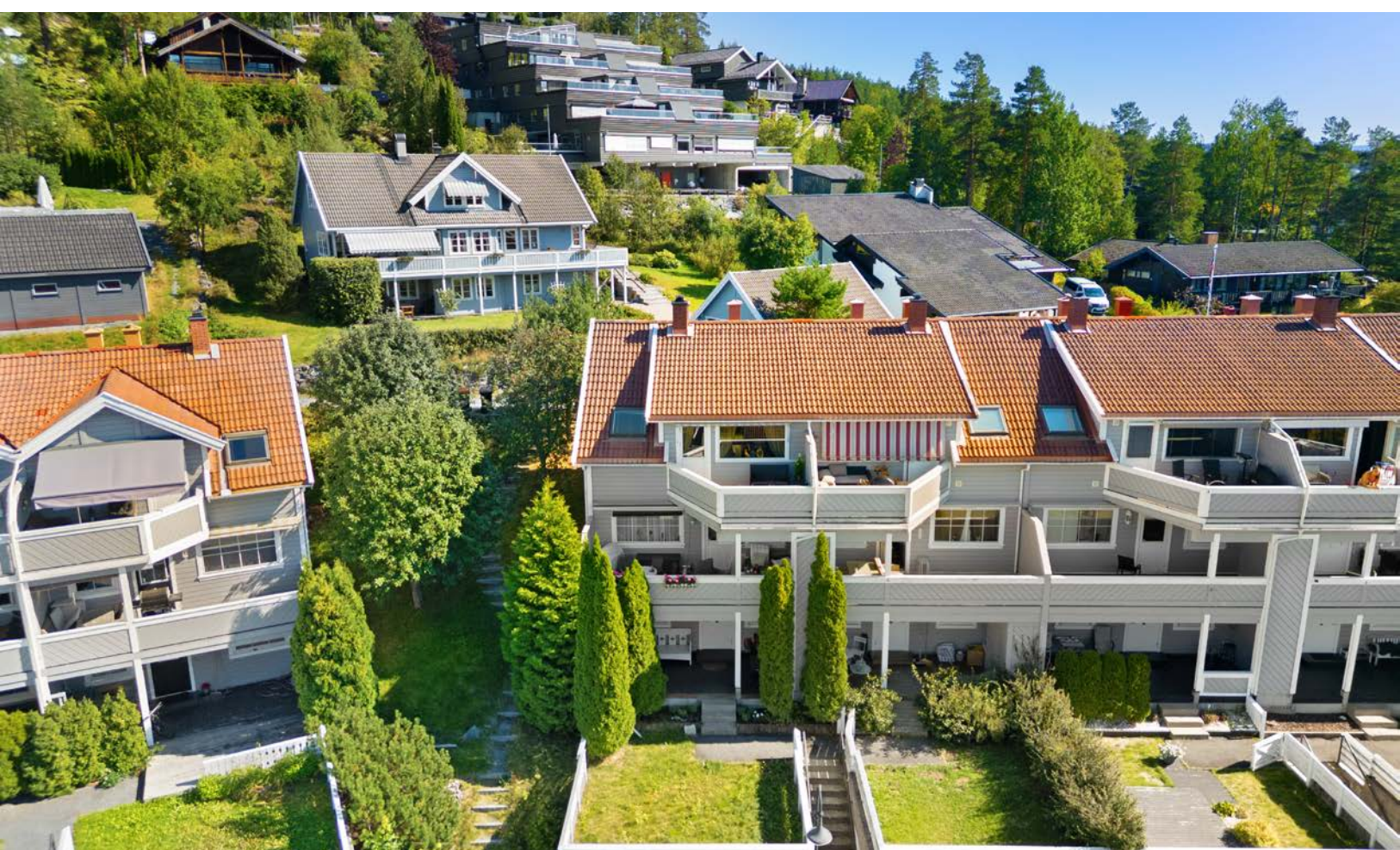




Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning





Vedlegg

Nabolagsprofil

Tollumløkka 22B - Nabolaget Vibehaugen/Liahengslet - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Raumyr skole Linje 421, 431	9 min 0.8 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	16 min 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 22 min
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

Skoler

Raumyr skole (1-7 kl.) 394 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Kongsberg International School (1-10 kl.) 187 elever, 10 klasser	14 min 1.2 km
Madsebakken skole (1-7 kl.) 323 elever, 13 klasser	6 min 2.5 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	9 min 2.9 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	8 min 3.2 km
Kongsberg vgs - Åslandsgate	17 min
Kongsberg vgs - Maren Handler 180 elever, 10 klasser	17 min 1.6 km

«Stille område med nærhet til naturen og byen.
Hyggelige naboer. Flott utsikt og mye sol.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 97/100



Kvalitet på skolene

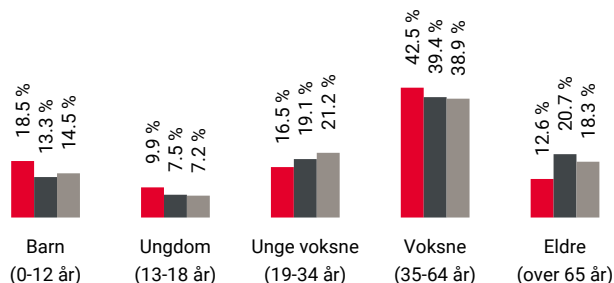
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vibehaugen/Liahengslet	1 057	546
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skytterløkka barnehage (0-5 år) 41 barn	3 min 0.2 km
Kampestadlia barnehage (1-5 år) 40 barn	11 min 0.8 km
Raumyr barnehage (1-5 år) 40 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Baneveien	14 min
Kiwi Sølparken	18 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



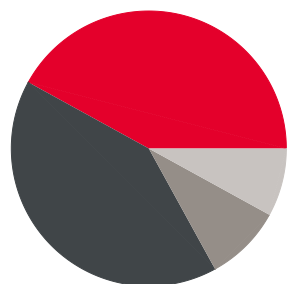
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

Sport

⚽	Tollumløkka nærmiljøanlegg	3 min	🚶
	Ballspill	0.2 km	
⚽	Kampestad ballbane	8 min	🚶
	Ballspill, sandvolleyball	0.5 km	
🚴	EVO Kongsberg	18 min	🚶
🚴	Sense trening og helse	18 min	🚶

Boligmasse



42% enebolig
41% rekkehus
9% blokk
8% annet

Varer/Tjenester



Berja Senter

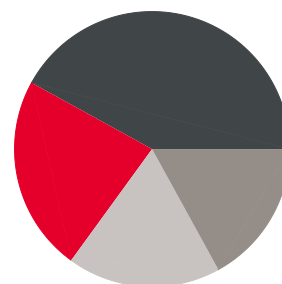
18 min 🚶



Boots apotek Sølvkronen

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
42% 6-12 år
17% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



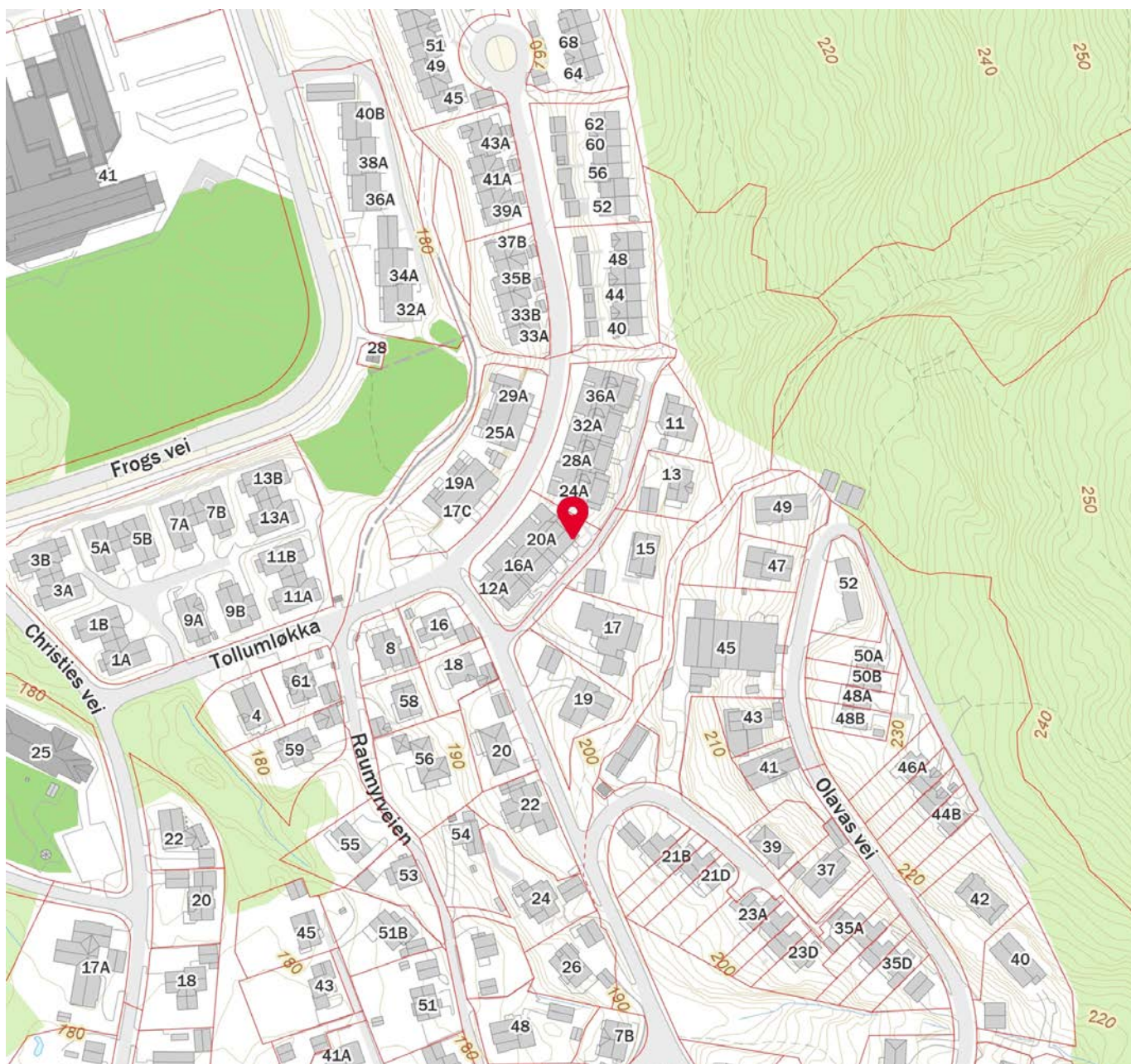
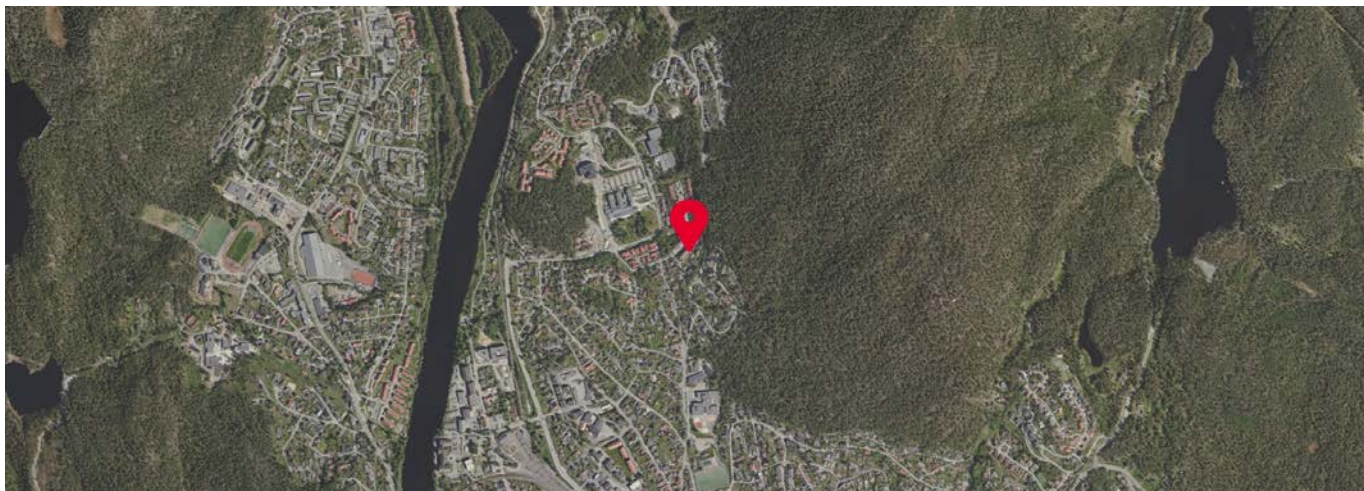
0%

46%

Vibehaugen/Liahengslet
Kongsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Tollumløkka 22 B, 3611 KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 8215, bnr. 14, snr. 7

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 26.08.2025

Oppdragsnr.: 20256-1850

Referansenummer: FG5402

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon August Reiersrud

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Reiersrud Eiendom AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en selveierleilighet, oppført i 1993.

Leiligheten er beliggende i 3. etasje, med inngang fra bakkleplan på baksiden av bygget.

Leiligheten inneholder: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, entre, bod.

Det medfølger også garasjeplass i rekke.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

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

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

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

Selveierleilighet - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

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

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

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert takvindu på soverom.

Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra 2022.

Terrassedør av tre med isolerglass, fra 2007.

Boligen har en terrasse på 3 m2, ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med mur/trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

Boligen har en balkong på 8 m2, med adkomst fra stue. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

Tilstandsrapporten omhandler KUN innvendige forhold i leiligheten. Selve bygningens tilstand/ fellesarealer er ikke tilstandsvurdert. Utvendige forhold, og bygningen generelt sett er kun generelt

vurdert. Det bør innhentes en tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe og vedovn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er fra byggeår. Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Badet inneholder: klosett, vask med innredning, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med takessplater.
Vegger er belagt med fliser.
Gulvet har varmekabler, og er belagt med fliser.

Rommet er naturlig ventilert. Tilluft i dør.

Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er av ukjent alder.

Himling er belagt med takessplater.
Vegger er belagt med tapet.
Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate, vaskesum i stål, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll/frys.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

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

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder:

Leiligheten har en varmtvannsbereder plassert på kjøkken

Fabrikkår: 1993
Volum: 120 liter.

Beskrivelse av eiendommen

El-anlegg:

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen antas å være oppført på støpte fundamenter.

Eiendommen er beliggende i et skrånet terrengforhold.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	55 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

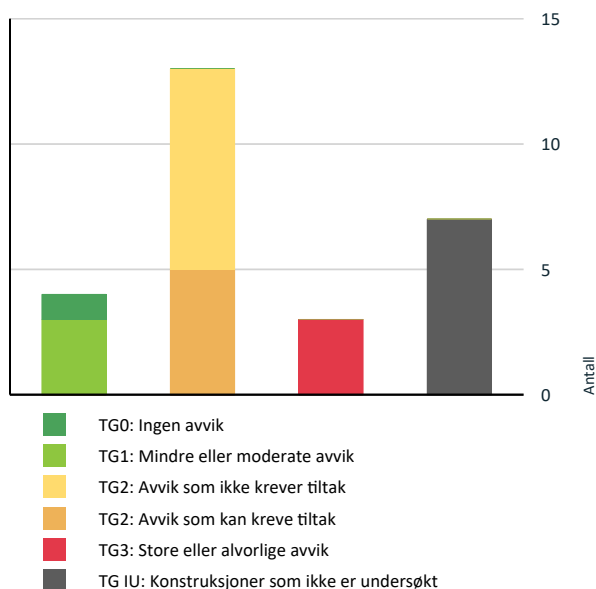
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt. Evt avvik er derfor ikke kontrollert.

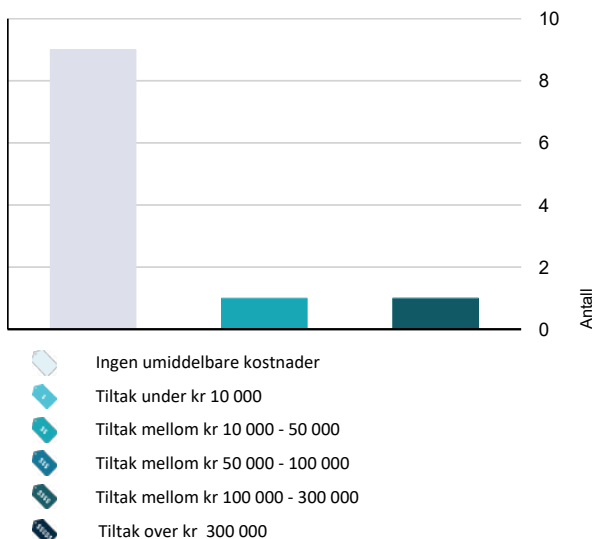
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

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

Tilstandsrapporten omhandler kun innvendige forhold i leiligheten. Selve bygningens tilstand/ fellesarealer er ikke tilstandsvurdert. Utvendige forhold, og bygningen generelt sett er kun generelt vurdert. Det bør innhentes en tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1993

Kommentar
Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no Byggetegninger er
datert 14.02.1992

Anvendelse
Selveierleilighet

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Bygningens takteking er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes
til rør i grunn/ terreng.
Bygningens takrenner nedløp og beslag er ikke nærmere
tilstandsvurdert.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning
har liggende bordkledning.
Bygningens veggkonstruksjoner og fasade er ikke nærmere
tilstandsvurdert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Takkonstruksjonen er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert
takvindu på soverom.

Vurdering av avvik:

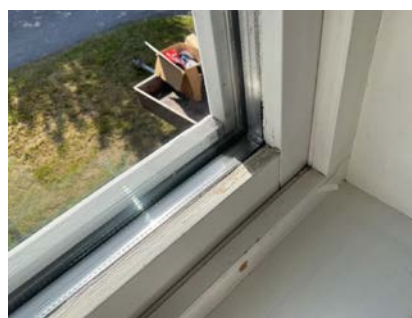
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Med tanke på garantitid og vinduenes faktiske alder vil punkteringer
være påregnelig.

Det er registrert tegn til fuktskade på takvindu. Tørt ved befaring. Det er
erfaringsmessig noen utfordringer med tetting rundt takvinduer og det
anbefales å holde vinduene under jevnlig tilsyn.
Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
 - Vinduer må justeres.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Fremtidig vedlikehold/ utskifting bør påregnes.



Dører

Tilstandsrapport

Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra 2022.
Terrassedør av tre med isolerglass, fra 2007.

Vurdering av avvik:

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

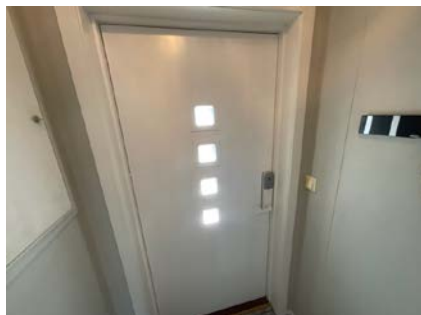
Terrassedører er hard i klinke.

Inngangsdør trenger justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

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



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse på 3 m2, ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med mur/trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

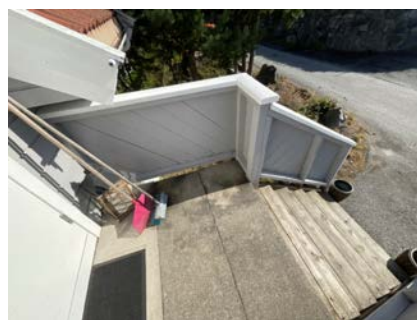
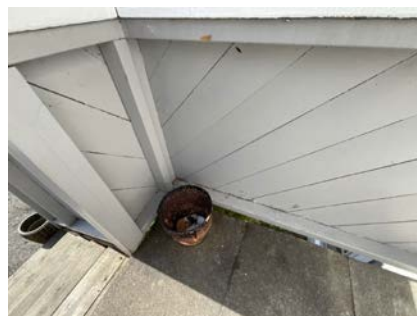
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.



TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Boligen har en balkong på 8 m2, med adkomst fra stue. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

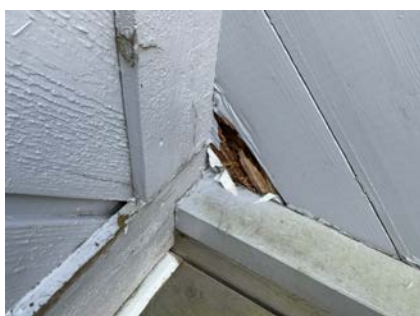
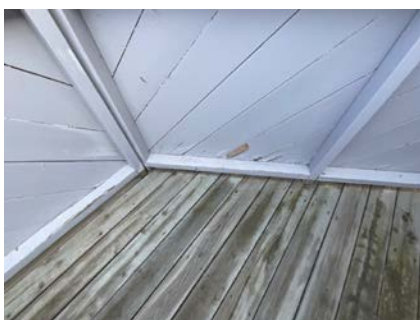
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG IU Andre utvendige forhold

Tilstandsrapporten omhandler KUN innvendige forhold i leiligheten. Selve bygningens tilstand/ fellesarealer er ikke tilstandsvurdert. Utvendige forhold, og bygningen generelt sett er kun generelt vurdert. Det bør innhentes en tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

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

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

Det skal nevnes at leiligheten var fullt møblert ved befaringsdato, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

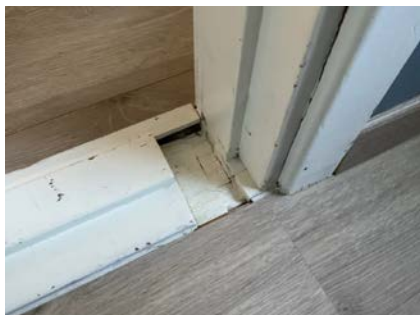
Det er registrert avvik på karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring etter eget ønske om standardheving.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Badet er fra byggeår. Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Badet inneholder: klosett, vask med innredning, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med takessplater.

Vegger er belagt med fliser.

Gulvet har varmekabler, og er belagt med fliser.

Rommet er naturlig ventilert. Tilluft i dør.

Sluk av plast. Sluk er plassert under dusjkabinett, og er ikke nærmere kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og fare for manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Det er registrert fuktmerker rundt ventil i tak.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er av ukjent alder.

Himling er belagt med takessplater.

Vegger er belagt med tapet.

Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate, vaskekum i stål, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er registrert skader på benkeplate.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

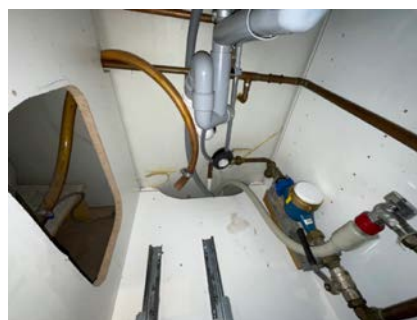
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Komfyrvakt bør monteres

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.



3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun frislutt via ventiler i vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder:

Leiligheten har en varmtvannsbereder plassert på kjøkken

Fabrikkår: 1993

Volum: 120 liter.

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

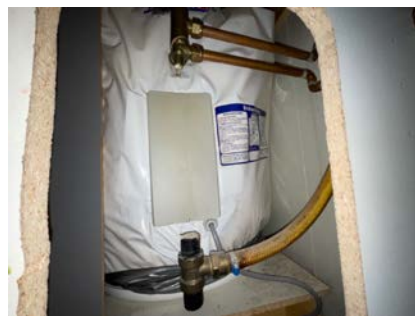
Vurdering av avvik:

- Det er 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: Ingen umiddelbar kostnad



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

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

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

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

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk.



Tilstandsrapport

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Bygningen antas å være oppført på støpte fundamenter.

Bygningens fundamenter og grunnmur er ikke nærmere tilstandsvurdert.

! TG IU Terrengforhold

Eiendommen er beliggende i et skrånet terrengforhold.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1993

Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er enkelt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

55 m²/55 m²

Selveierleilighet: Stue, Kjøkken, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, Entré, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Avløp	Kr.	1 357
Feiing	Kr.	462
Renovasjon	Kr.	3 688
Vann	Kr.	1 620
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	7 000

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.	1 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 810 000

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3.etasje	55			55	11	4	59
SUM	55				11	4	59
SUM BRA	55						

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

Bod har ikke måleverdi areal grunnet for lav takhøyde.

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Evt avvik er derfor ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Selveierleilighet	55	0
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Jon August Reiersrud	Takstingeniør
	Anette Sloth Bjørnstad Isaksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8215	14		7	1483.4 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Tollumløkka 22 B							
Hjemmelshaver							
Isaksen Anette Sloth Bjørnstad							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i et etablert og populært boligområde på Raumyr. Det er gode bussforbindelser og gangavstand til sentrum, med kort avstand til fine turområder, barnehage, skole og dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Skrånet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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/FG5402>

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.	
1305250099	

Selger 1 navn
Anette Sloth Bjørnstad Isaksen

Gateadresse	
Tollumløkka 22B	

Poststed	Postnr
KONGSBERG	3611

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

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1305250099

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 ut servant og kran på baderom

Arbeid utført av

Rørleggermester Åge K. Haugerud

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ 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

Beskrivelse

Kan se ut som om det kan være råde på balkonggulvet.

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

Beskrivelse

Har vært fuktskade tidligere i takvindu på soverom før jeg kjøpte.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Skal være snakk om å bytte ut takvindu på soverom og kanskje verandadører på sikt.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Har vært fuktskader på loft i noen av leilighetene som er utbedret.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1305250099

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: 1305250099

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Isaksen	1eb0fcab3f0b8bc776b29 b7d5068f81038864e30	04.08.2025 10:35:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250099

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Christiane Gripp

Dato utkjørt: 01.09.25 Side 1 av 2

Blinken Boligsameie	Vår ref.:	70/7	Fødselsdato eier:	09.10.1978
Tollumløkka 22 B	Type:	SAMEIE		
3611 KONGSBERG	Eiere:	Anette Sloth Bjørnstad Isaksen		
Organisasjonsnr: 912 157 296	Seksjonsnr:	7		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 1 840

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	1 636
	RENTER FELLESGJELD	124
	AVDRAG FELLESGJELD	80

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	57 331	Gjeld siste årsoppg.	20 925
Klient ajourf. lån:	912 326,20	Klient gj. s. årsoppg.	380 469

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136707947, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.09.2025: 6.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 155

Saldo per 01.09.2025: 367 946

Andel av saldo: 23 122

Første termin/første avdrag: 30.08.2018 (siste termin 30.07.2038)

Lånenummer: 15160151061, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.09.2025: 6.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 235

Saldo per 01.09.2025: 544 380

Andel av saldo: 34 210

Første termin/første avdrag: 25.04.2025 (siste termin 25.03.2045)

Annuitet 20 år

Utbedring av kaldtloft

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anne Kari Voldum Simonsen

Adresse: Tollumløkka 12 B

Postnr/-sted: 3611 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 91134325

E-post: simonse3@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 01.09.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	11 685	Gjeld:	20 925	Andre inntekter:	33
		Utgifter:	1 555		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 7		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1992
Gårds/bruksnr: 8215/14
Bygningstype: REKKEHUS

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Christiane Gripp

Dato utkjørt: 01.09.25 Side 2 av 2

Blinken Boligsameie	Vår ref.:	70/7	Fødselsdato eier:	09.10.1978
Tollumløkka 22 B	Type:	SAMEIE		
3611 KONGSBERG	Eiere:	Anette Sloth Bjørnstad Isaksen		
Organisasjonsnr: 912 157 296				

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

Antall leiligheter: 12

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring Polisenr: SP0000674559

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.10.1993		
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	EL. MED PIPE
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Egen garasje i rekke ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms

Fasiliteter:

Felleskostnadene dekker forretningsførsel, bygningsforsikring, snøbrøyting/strøing og event. stell av uteområde. Styret har inngått avtale med Kongsberg Boligbyggelag om HMS-system.

Felleskostnadene øker fra og med september 2021 med 50% grunnet dårlig likviditet i sameiet

Det er planlagt vedlikeholdsarbeider i 2021/2022 som vil bli finansiert ved låneopptak, og felleskostnadene vil øke gunnet det.

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR BLINKEN BOLIGSAMEIE

Oppdatert april 2018

Sameiet gnr. 8215, bnr. 14 med adresse Tollumløkka 12-22, 3611 Kongsberg. Eiendommen ligger på Raumyr i Kongsberg kommune. Vedtektene er likelydende for samtlige eierandeler av eiendommen.

Pkt. 1

Eierandelene

Eiendommen gnr. 8215, bnr. 14 i Kongsberg er et sameie mellom eierne av de ideelle 12 partene. De ideelle 12 parter knytter seg til eiendomsrett/ bruksrett til bestemte boligseksjoner i bebyggelsen. Sameiet er delt opp i 12 seksjoner av eiendommen. Disse kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver enkelt sameier er eier av en bestemt seksjon og får alene grunnbokshjemmel til denne seksjon og herigjennom den fulle og hele disposisjonsrett over seksjonen.

Pkt. 2

Formål

Sameiets formål er å sikre eiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Pkt. 3

Sameiebrøken

128/1140 : 12A og 22A

126/1140 : 14A, 16A, 18A og 20A

64/1140 : 12B og 22B

63/1140 : 14B, 16B, 18B og 20B

Pkt. 4

Bruk av boligen, omsetning m.v.

Sameierne har full disposisjonsrett over sine respektive seksjoner som bestemt i skjøte for de enkelte eierandeler. Med hensyn til bruken av disse er den enkelte forpliktet til å følge vanlig regler for god husorden, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Eierandelen kan skilles fra bruksretten til seksjonen kun ved overdragelse og pantsettelse. Eierne har den fulle rådighetsrett slik at eierandelene kan omsettes fritt, pantsettes eller disponeres på annen måte. Boligene eller garasjen kan fritt utleies. Eierskifte skal meldes til sameiets styre og/ eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av bolig eller garasje, dog ikke for enkeltrom av boligen. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen.

Pkt. 5

Vedlikehold og fellesanlegg

Det påhviler hver enkelt seksjonseier den fulle indre vedlikeholdsplikt av seksjonen knyttet til eierandel. Den indre vedlikeholdsplikt omfatter også det evt. uteareal som er knyttet til hver enkelt eierandel. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskrifter.

Det ytre vedlikehold av eiendommen bekostes som hovedregel av sameiet. Her menes tak med tilhørende piper, luftehatter og takrenner, gjerdet på vestsiden, treverk rundt garasjeporter, utskifting av dører (ikke innvendige) og vinduer, treverk på verandaer (inkludert verandagulv), og trappeoppganger. Utover denne oppramsingen står årsmøtet fritt til å bestemme hvilket annet vedlikehold sameiet skal finansiere. Det forventes dog at den enkelte sameier melder ifra om evt. vedlikeholdsbehov som sorterer vedlikeholdsmessig under sameiet. For øvrig vises det til vedlikeholdsplikten for både den enkelte sameier og sameiet beskrevet i Eierseksjonsloven.

Sameiet bekoster ikke vedlikehold/ bytting av garasjeportene så sant ikke sameierne i fellesskap iverksetter et prosjekt.

Utvendig arrangement på bygningen er ikke tillatt uten etter forutgående godkjenning av styret.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Pkt. 6

Fellesutgifter

Fellesutgifter knyttet til eiendommen dekkes av sameierne og fordeles etter sameiebrøken, dvs. B-leilighetene betaler 33 prosent og A-leilighetene 67 prosent. Hver sameier skal betale fellesutgifter månedlig innen den 20.

Pkt. 7

Administrasjon

Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer (1 styreleder og 2 styremedlem) som velges av og blant sameierne. Medlemmene velges for 2 år av gangen, hvis ikke det foreligger særlige grunner. Disse velges på årsmøtet. Styret kan meddele spesialfullmakt, blant annet til forretningsfører. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styreleder. Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen. Hvis mulig skal dyrere vedlikehold/ påkostninger være sak på årsmøte før det iverksettes.

Pkt. 8

Årsmøte – stemmerett

Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse i henhold til Eierseksjonsloven. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret eller minst 2 av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Det fastsettes innkallelsesfrist for slikt møte på samme måte som for årsmøte. På årsmøtet har hver seksjon en stemme. Alle vedtak treffes med simpelt flertall, unntatt vedtektsendring som krever minimum 2/3 av de avgitte stemmene. Selv ved lav møtedeltakelse vil årsmøtet alltid være beslutningsdyktig både ved avgjørelser som krever simpelt og 2/3 flertall. Unntak til dette er beskrevet i Eierseksjonsloven. Enkelte beslutninger krever full enighet blant sameierne.

På årsmøte behandles/ informeres det om:

1. Styrets arbeid
2. Regnskap foregående år og budsjett for kommende år
3. Valg av styre, samt fastsettelse av godtgjørelse for disse
4. Innmeldte saker

Pkt. 9

Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter disse vedtekter. Skyldig beløp kan sameiet dog inndrive på vanlig måte.

Dersom en eier gjør seg skyldig i grove eller gjentatte misligheter, herunder også ting som ikke er av økonomisk art, kan styret med 6 måneders varsel, kreve at seksjonen fraflyttes.

På vegne av styret

Styreleder Stein-Olav Kaasa



KONGSBERG KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 § 99

Byggherre: Øberg bygg A/S Askeladden 2 3600 KONGSBERG		
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE GIS FOR		
Eiendom/byggested: Tollumløkka 12 - 22	G.nr./B.nr./F.nr.: 8215/14 (tidligere del av b.nr. 1)	
Deres søknad av: 17.01.1992	Vår ref.: 92/014500 SOG	J.nr.: 92/00170
Arbeidets art: Nybygg	Byggets art: Rekkehus og garasjer	
Behandling/vedtak: Teknisk direktør Teknisk hovedutvalg Teknisk direktør	Dato: 04.03.1992 21.12.1992 04.01.1993	Sak nr: 92/0015 184/92 brev

BRUKSTILLATELSEN GJELDER FOR FØLGENDE DEL AV BYGGET/LEILIGHETER:

**TOLLUMLØKKA 12 A, 14 B, 16 A, 16 B, 18 A, 18 B, 20 A, 20 B,
22 A OG 22 B.**

Jfr. Midlertidig brukstillatelse av 2.12.1992 for resten av bygget, Tollumløkka 12 B og 14 A.

Besiktigelse av bygget er foretatt av Svein Ole Grønli den 10., 15. og 17.12.1992 og 25.01.1993.

FØLGENDE MANGLER MÅ RETTES STRAKS:

- 1 Alle A leiligheter/bruksenheter over 2 etasjer skal ha røykvarsler i hver etasje.
- 2 Utvendige konstruksjoner må sikres/gjøres sikre inntil konstruksjonen oppfyller kravene i byggeforskrift 87.

FØLGENDE MANGLER MÅ RETTES INNEN 1.03.1993:

Bygningstekniske arbeider

- 3 Utvendig verandavegg mellom boenheter under tak skal forlenges til oppunder tak i minst B 30 konstruksjon.
- 4 Søylesko må festes.
- 5 Takrennenedløp skal føres til overvannsledning.

A leiligheter

Tollumløkka 12 A

Postadresse:
Postboks 115
3601 Kongsberg

Telefon:
03 73 46 80

Telefax:
03 72 40 17

Bankgiro:
2250.07.80030

Postgiro:
0808 5498100
0000 1206044 (skatt)

- 6 Bod skal ha tilfredsstillende ventilasjon.

Tollumløkka 16 A

- 7 Bod - armeringsjern må kuttes jævnt med gulv.
- 8 Baderom - gulvbeleggsarbeider ved rørgjennomføring under håndvask må ferdigstilles.0
- rørgjennomføring i tak over håndvask må tettes.

Tollumløkka 18 A

- 9 Vaskerom - overgang gulv-vegg ved rør/ters må ferdigstilles.

Tollumløkka 20 A

- 10 Baderom - det må settes inn luke i vegg for stakepunt.
- rørgjennomføringer i vegg må tettes.

- 11 Bod - vannledning må kasses inn.

Tollumløkka 22 A

- 12 Vaske-/dusjrom - montering av utstyr må ferdigstilles.
- 13 Baderom - det må settes inn luke i vegg for for stakepunt.

B leiligheter

- 14 Utvendig trapp skal ha forsvarlig stigningsforhold. Inntrinn i ganglinje skal være minst 0,25 m. Trappen skal ha håndlist på begge sider med rekkverk med høyde minst 0,9 m.

Åpninger mellom sprosser eller bredde på spalter i rekkverket skal være mindre enn 0,1 m. Horisontale åpninger mellom rekkverk og trappetrinn/trappevange skal ikke være større enn 0,05 m. Jfr. byggeforskrift 87, kap. 44:3 og :4 og Norsk Standard nr. 3232.

- 15 Hull i brann-/betongskille i utvendig gangrampe til innganger må tettes.

Tollumløkka 22 B

- 16 Takluke skal ha list som tetter.
- 17 Ventilasjonsskanaler skal føres over tak.

Rørleggerarbeider

- 18 Skilt som med mål viser utvendig stoppekrans beliggenhet må settes opp.
- 19 Reduksjonsventil må monteres.

Tollumløkka 18 B

- 20 Fleksibelt avløpsrør i benk må legges med fall.

Tollumløkka 22 A

- 21 Avløpsrør i benk må klamres.

FØLGENDE MANGLER MÅ RETTES INNEN 1.07.1993:

- 22 Opprydding, plantering av terreng og justering av kummer. Terreng sal ha fall fra bygning.

- 23 Garasjetak/utearealer/inngangspartier foran A leilighetene skal fylles opp.

- 24 Trapp fra garasjeplan til inngangsplan skal ha håndlist på begge sider med rekkverk med høyde minst 0,9 m. Åpninger mellom sprosser eller bredde på spalter i rekkverket skal være mindre enn 0,1 m. Horisontale åpninger mellom rekkverk og trappetrinn/trappevange skal ikke være større enn 0,05 m. Jfr. byggeforskrift 87, kap. 44:3 og :4 og Norsk standard nr. 3232.

Tegninger som viser utførelse som oppfyller kravene i byggeforskrift 87 må sendes inn.

- 25 Røykkanal skal ha tilfredsstillende feiemulighet. Der feiing skal utføres over tak skal det være forsvarlig atkomst for feier. Jfr. byggeforskrift 87, kap. 49:333.

For teknisk direktør, 28.01.1993

T. Midttun
Tormod Midttun
byggesaksjef

Jon Vatnebryn
Jon Vatnebryn

Kopi: Arnold Øberg, Konvallveien 6, 3600 Kongsberg
Brannsjefen, her
Folkeregisteret, Nymoens Torg 8, 3600 Kongsberg



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 04.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8215	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Tollumløkk 22B, 3611 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
5587780030	310	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	55

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 04.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8215	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Tollumløkka 22B, 3611 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	1 357,09 kr
Feiing	462,50 kr
Renovasjon	3 688,08 kr
Vann	1 620,13 kr
Sum	7 127,80 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Standard renovasjon	25%	1 stk	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr
Felles pipe	0%	1 Stk	497.00	1/1	0 %	497,00 kr
Forskudd vann	15%	53 m3	23.00	1/1	0 %	1 219,00 kr
Forskudd kloakk	15%	53 m3	35.88	1/1	0 %	1 901,64 kr
Målerleie	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr
					Sum	8 090,64 kr

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

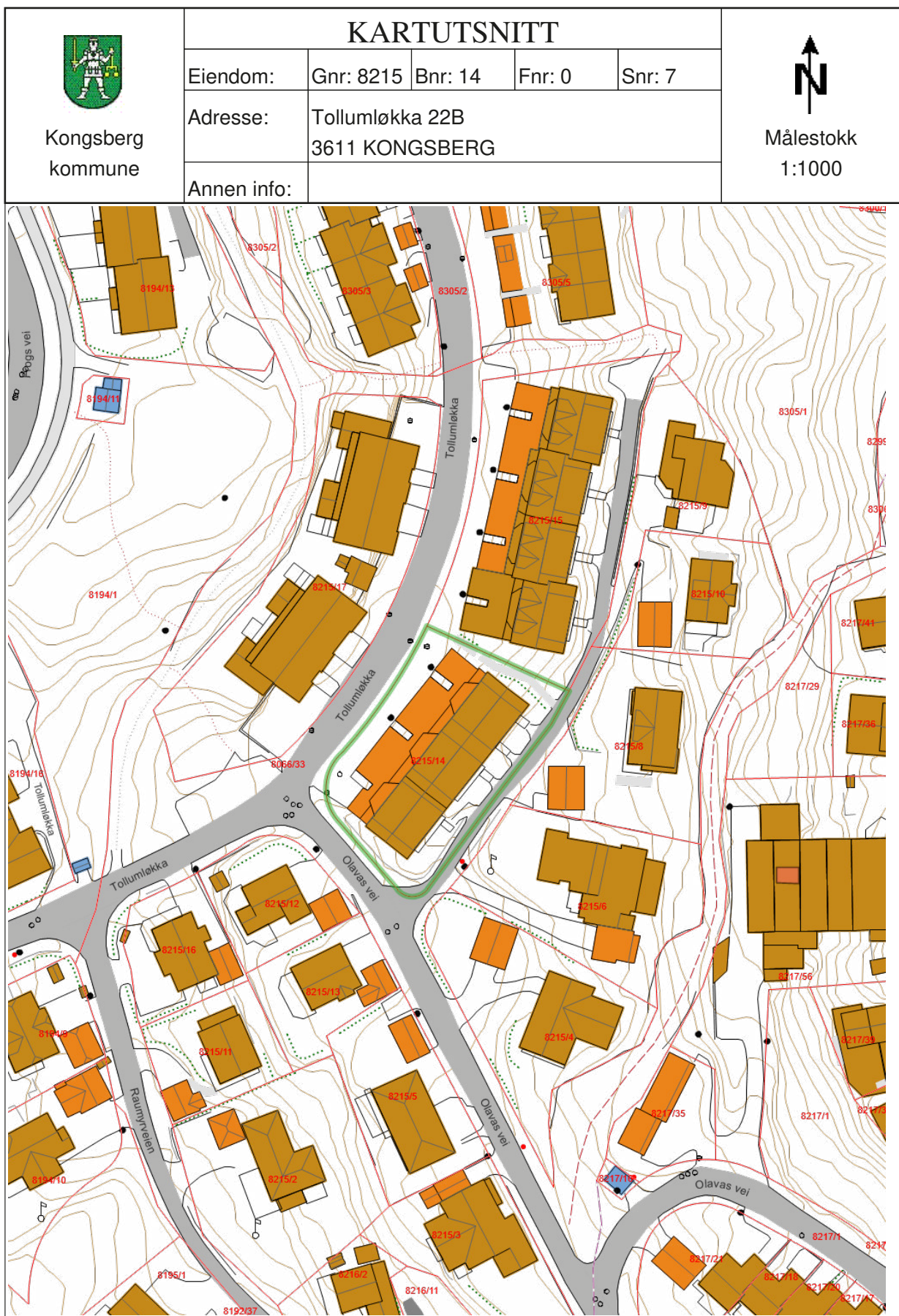
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

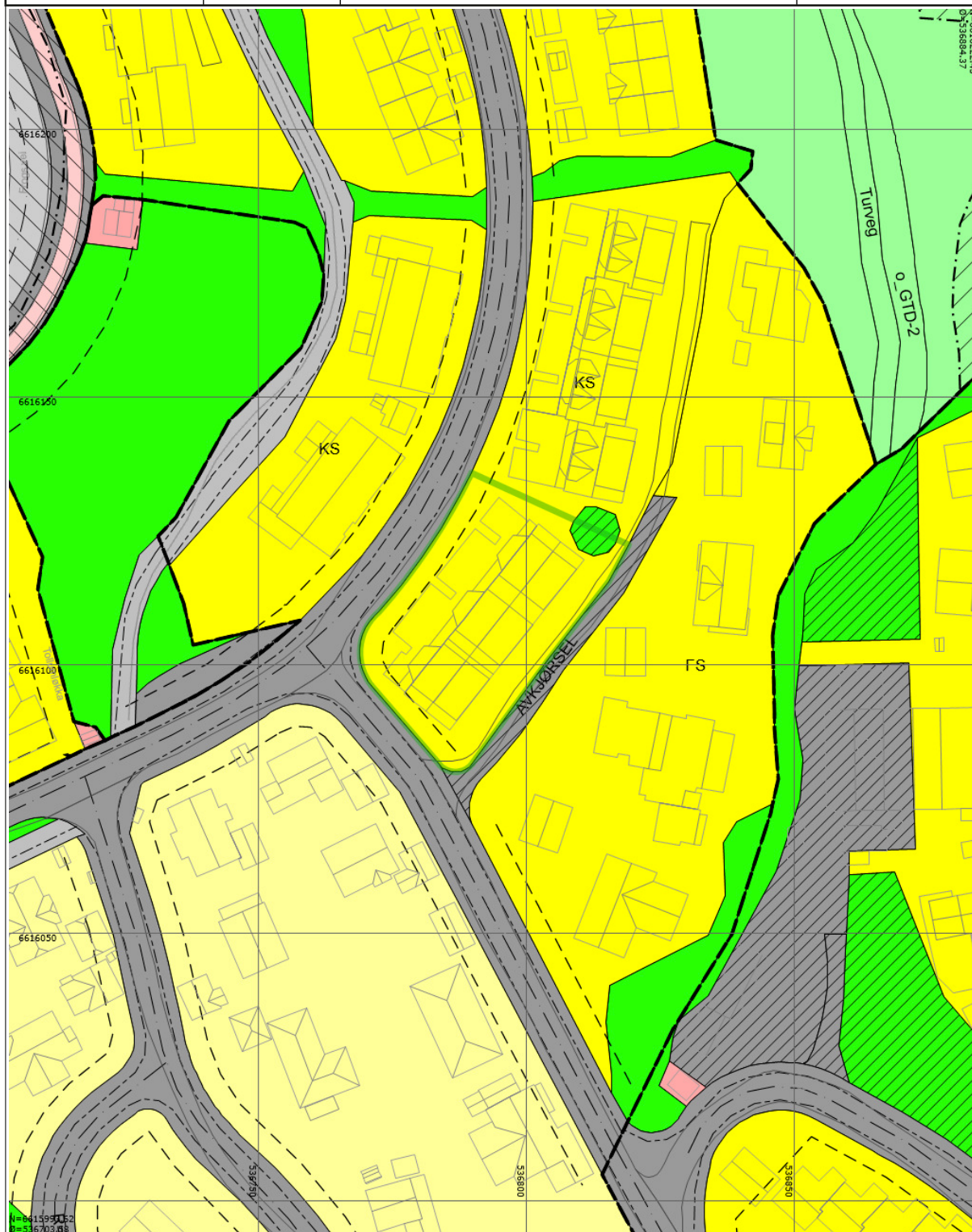
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker		
	Sluk		Gatelys (belysningspunkt)		Kumlokk
	Mast		Skap		Hekk
	Flaggstang		Steingjerde		Gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Voll
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Traktorveg		Merket sti
	Sti		Trapp		Skrå forstøtningsmur
	Godkjente byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Gang- og sykkelveg		Veg		Høydekurve Kongsberg
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		

 Kongsberg kommune	Reguleringsplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 8215	Bnr: 14	Fnr: 0		Snr: 7
	Adresse:	Tollumløkka 22B 3611 KONGSBERG				
	Annen info:	Raumyrområdet				



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Traktorveg midtlinje		Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Traktorveg
	Veg		RpAngittHensynGrense		RpGrense
	RpStøyGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane		Boligområde
	Frittliggende småhusbebyggelse		Konsentrert småhusbebyggelse		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde		Kommunalteknisk virksomhet
	Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass		Felles lekeareal
	Bevaring kulturmiljø		Rød sone iht. T-1442		Gul sone iht. T-1442
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Turdrag		Turveg		Kommunalveg gatenavn_
	Privatveg gatenavn_				



**Kongsberg
kommune**

Reguleringsbestemmelser til Byplan 131-0, Raumyrområdet.

Side 1

Bestemmelsene er vedtatt egengodkjent:

20.05.87

§ 1

Planens begrensing.

Det regulerte området er vist med reg.grense.

Planområdet omfatter i sør g.nr. 8194, b.nr. 1 og Vibehaugen.

Grensen i sør går i Christies vei - Skytterveien - Olavs vei.

I nord avgrenses området av en linje øst/vest beliggende like bord for Lia Hengsle.

Indre begrensning er den reserverte vegsone for evt. fremtidig RV-8 (omkjøringstrase).

§ 2

Krav til byggemelding.

Ved byggemeldingen skal bygningens beliggenhet i forhold til eksisterende terreng og adkomstveg fremgå av fasadetegninger, snitt og situasjonsplan.

Det skal fremgå hvorledes oppfylt terreng er tenkt arrondert.

Garasje(r) skal anmeldes sammen med øvrige bebyggelse.

§ 3

Området for konsentrert boligbebyggelse, merket A, B, C.

Boliger kan bygges som terrassehus eller 1. etg. + evt. sokkel og innredet loft. Høyeste gesimshøyde over sokkel er 3,6 m målt fra underkant gesims.

Bebygget grunnflate, inkl. garasje og uthus kan være 20% - 40% av regulert tomteareale.

§ 4

Områder for åpen eneboligbebyggelse

Boliger kan bygges 1. etg. + evt. sokkel og innredet loft. Høyeste gesimshøyde over sokkel er 3,6 m målt fra underkant gesims.

Bebygget grunnflate, inkl. garasje og uthus kan være 25% av regulert tomteareal.

§ 5

Område for off. bebyggelse, forr./kontorbeb. og almennyttige formål

Bygninger for off. formål kan ha inntil 4 etasjer.

Kontor/forr.bebyggelse og bygninger for almennyttige formål kan ha opptil 2 etasjer.

Bebygget grunnflate, inkl. evt. garasjer o.l. skal ikke overstige 20% av regulert areal.

Almennyttige formål kan gjelde samf.hus/grendehus.

§ 5 b

I henhold til § 26 i plan- og bygningslovens bestemmes det at merket område i planens venstre del (se tegnforklaring) ikke skal bygges ut før kompetansesenterets fremtidge arealbehov, eller evt. areal for lettere industri er klarlagt.

§ 6

Takvinkel.

Bebyggelsen skal ha skråtak med helningsvinkel mellom 22° og 40°.

Bygningsrådet kan i visse tilfeller bestemme møneretning og takvinkel for å oppnå den best mulige virkning mellom de enkelte byggverk.

§ 7

Tette gjerder kan plasseres i eiendomsgrense. Gjerdenes høyde må tilpasses den øvrige bebyggelse og skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Siktforhold.

Det må ikke plantes trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan bli sjenerende for den offentlige ferdsel.

De regulerte frisiktsområder holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander og byggverk som rager mer enn 0,5 m opp over de tilstøtende vegers nivå.

Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan dog tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 9

Plass til bilen.

For boligbebyggelse skal det minst avsettes plass for en garasje samt en biloppstillingsplass pr. boligenhet.

Dersom boligen også inneholder en hybelleilighet, skal det avsettes en biloppstillingsplass også for denne.

For bebyggelse med felles garasjeanlegg og parkeringsplass skal det avsettes plass for en garasje pluss en biloppstillingsplass for annenhver leilighet.

For forr./kontor-bebyggelse skal det være 1 bilplass pr. 50m² gulvflate.

For skoler med elever over 18 år skal anordnes 0,3 bilplasser pr. elev.

Fellesavkjørsler eies av brukerne, og vedlikeholdes av disse.

§ 10

Vegetasjon, terreng, steingjerder.

Eksisterende steingjerder og trær skal stå så langt som råd, bevares.

De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 14

Unntak.

Når særlige grunner taler for det, kan reguleringsrådet gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Kongsberg kommune.



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 04.08.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8215	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	7
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	---

Bruksenhetld	103307756	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	7851715	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Tollumløkka 22B, 3611 KONGSBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
29.02.2012	Tilsyn	07.09.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Skorstein 1. Type: Element. Produsent: Icopal AS. Modell: Icopal Pipe Pi, Ø 20 Cm
Beskrivelse	Det er beksotdannelse i skorsteinen (den mest brennbare sotypen). Dette øker faren for sotbrann. Den vanligste årsaken til pipebrann er at forbrenningen i ildstedet er ufullstendig. Sørg for tørr- og finkløyvd ved, nok ved, nok tilluft uten ifra til ildstedet, og riktig bruk av trekker på ildstedet. Les bruksanvisningen for ditt ildsted. Du finner flere fyringstips her: https://www.feiermester.org/privat/riktig-fyring/

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.



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tollumløkka 22B
3611 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