

aktiv.



Magna Bugges vei 6, 3610 KONGSBERG

Attraktiv enebolig over 3 plan med godkjent hybel. Populær og solrik beliggenhet på pent opparbeidet tomt - Garasje!



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 900 000,-
Omkostn.: Kr 173 850,-
Total ink omk.: Kr 7 073 850,-
Selger: Ivar Irgens

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 201/242 kvm
Tomtstr.: 859.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 8616, bnr. 73
Oppdragsnr.: 1305250082

Velkommen til Magna Bugges vei 6!

Flott enebolig med en solrik og attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Gamlegrendåsen syd. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til både barnehage, skole og flotte friområder. Rett i nærheten finner du lysløype og et godt utvalg av turstier, perfekt for både små og store naturopplevelser året rundt. Det er gangavstand til matbutikk, apotek og Teknologiparken, samt enkel adkomst til offentlig transport med busstopp like i nærheten og hyppige avganger til sentrum.

Verdt å nevne:

- > Utleiemulighet i godkjent hybel
- > Utmerket familiebolig med totalt 5 soverom
- > Frittstående garasje med elbillader
- > Vaskerom med egen inngang
- > Svært gode sol og utsiktsforhold
- > Mange fine uteplasser

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	56
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	91
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 242 m²

TBA: 52 m²

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje:

Underetasje

BRA-i: 40 m² (Hall m/trapp, 2 boder, soverom/arbeidsrom, entré)

BRA-i: 37 m² (Hybel: Stue, kjøkken, entré, soverom, bad/vaskerom)

1. etasje

BRA-i: 74 m² (Stue, spisestue, kjøkken, vaskerom m/toalett)

2. etasje

BRA-i: 50 m² (Bad, 3 soverom, bod, gang)

Garasje

1. etasje

BRA-e: 41 m² (Bod, garasje)

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 209 m².

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

Garasjens GUA er 62 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

859.4 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig eiet tomt, med gruset gårdsplass og pent opparbeidet hage med flere uteplasser, plen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen har en solrik og attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Gamlegrendåsen syd. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til både barnehage, skole og flotte friområder. Rett i nærheten finner du lysløype og et godt utvalg av turstier, perfekt for både små og store naturopplevelser året rundt. Det er gangavstand til matbutikk, apotek og Teknologiparken, samt enkel adkomst til offentlig transport med busstopp like i nærheten og hyppige avganger til sentrum.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Mormors Have barnehage (0-5 år)

Gamlegrendåsen barnehage (1-5 år)

Løvås barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.)

Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg vgs

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse.

Linje 401.

Bygningssakkyndig

Jon August Reiersrud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

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. Boligen har inngangsdører av tre med isolerglass, fra byggeår. Terrassedører av tre med isolerglass, fra byggeår. Boligen har en terrasseplattning ved inngangsparti, konstruert med trekonstruksjon. Boligen har en terrasseplattning ved inngangsparti til hybel, konstruert med trekonstruksjon. Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 40 m², med adkomst fra kjøkken, vaskerom og terreng. Terrasse er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Nedløp og beslag > Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger > Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.
- Våtrom 2.etasje > Det har vært lekkasje fra bad, rundt gjennomføring i vegg i dusj. Avvik på membranløsning. Midlertidig tettet med silikon.
- Våtrom 1.etasje > Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.
- Våtrom hybel > Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Taktekking > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Det er enkelte knekte taksten. Det mangler avslutning med pipehatt ved avslutning ved gjennomføring i taket.
- Takkonstruksjon/loft > Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Innvendige trapper > Slitasje i trinn. Vindu bør sikres mtp fall ulykker.

- Grunnmur og fundamenter > Det ble registrert enkelte sprekker/riss, og dette kan tyde på at det er/har vært jordtrykk/ settninger.
- Forstøtningsmurer > Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Kjøkken, overflater og innredning > Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet. Noe slitasje.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Veggkonstruksjon > Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendige vinduer > Enkelte vinduer subber i karm.
- Utvendige dører > Enkelte dører subber noe i karm, og bør påregnes justeringer.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger > Konstruksjonene har skjevheter.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 > Konstruksjonene har skjevheter
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2- 3 - 4 > Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Overflater > Stedvis skader/ slitasje på overflater. Det er registrert stedvis «bom» i fliser.
- Etasjeskille/gulv mot grunn > Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Rom under terreng > Målingene på viste på befaringsdagen 15,2 vekt% fuktighet. Fuktmålingen viser nivå tett opp mot det som defineres som fuktig.
- Innvendige dører > Enkelte dører subber i 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.
- Varmesentral > Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Varmtvannstank > Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg > Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk.
- Fuktsikring og drenering > Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Terrengforhold > Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og på utvendige vannledninger.
- Hybel, kjøkken, overflater og innredning > Noe slitasje på overflater. Fuktsvelling på benkeplate.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 6 800 000

Innhold

Eiendommen inneholder:

1.etasje: Stue, spisestue, kjøkken og vaskerom m/toalett.

2.etasje: Bad, 3 soverom, bod og gang.

Underetasje: Hall m/trapp, 2 boder/ teknisk rom, soverom og entré.

Hybel: Stue, kjøkken, entré, soverom og bad/vaskerom.

Garasje: Bod, garasjeplass og loft til lagring.

Standard

Boligen holder en fin standard og framstår godt vedlikeholdt alder tatt i betraktning.

Innvendig er det gulv av parkett, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, fliser og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Det er lagt ny parkett i stue. Romslig kjøkken i hoveddel med innredningen i profilerte fronter, heltre benkeplate, vaskekum i stål, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys. Frontene på kjøkkenet har nylig blitt malt i en moderne og fin farge. Kjøkkenet i hybel har innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, vaskekum i stål, komfyr, ventilator. Boligen har tre våtrom herunder bad i 2. etasje, bad i hybel og vaskerom i 1. etasje.

Våtrommene er hovedsakelig fra byggeår og oppgraderinger må påregnes. Bad i hybel og bad i 2. etasje har elektriske varmekabler i gulv. Det er og varmekabler i gulvet i stuen i hybelen og i hovedentré. Nytt blandebatteri på vaskerom, samt belg/trykktank m.m. installert i teknisk rom i 2020. Ny servant og armatur, og nytt dusjkabinett i hybel i 2022, oppkobling utført av rørlegger. Kran til vaskemaskin i leiligheten byttet av rørlegger i 2023. Det er godt med lagringsplass i boligen med flere boder og lagringsmuligheter bak flere knevegger i 2. etg. samt loft i garasjen.

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: Kjøleskap, kjøleskap i hybel, oppvaskmaskin, vaskemaskin, vaskemaskin i hybel og tørketrommel.

Hundegården følger med, men er laget med tanke på at den skal enkelt kunne demonteres hvis man ikke har behov for den.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2020

- Montert inspeksjonsluke til kryploft
- Garasjeportåpner installert
- Installert elbillader i garasje.
- Installert LED-spotlights på bad.
- Montert permanent strømførsel til varmepumpe.
- Nytt blandebatteri på vaskerom, samt belg/trykktank m.m. installert i teknisk rom.

2021

- Soverom sør i 2. etg pusset opp med blant annet ny himling og ny parkett.
- Fornyet beslag under takvindu.

2022

- Ny rentbrennende peisovn i stue.
- Ny parkett i stue.
- Hybel pusset opp.
- Ny komfyr, platetopp og ventilator.

2024

- Montert pipehatt.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Det er strukket nettverskabel fra huset til garasjen, dersom man f.eks. ønsker å sette opp et eget wifi nett i garasjeboden.

Parkering

Garasje med elbillader. Ladeanlegg/ladeboks: Easee-lader med 16A 3-fase.

Det er og god plass til parkering på gruset gårdsplass.

Solforhold

Eiendommen ligger vestvendt med svært gode solforhold.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

84908117

Radonmåling

Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 79 Bq/m³.

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på vedfyring og elektrisitet. Det er og installert varmepumpe i stuen.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 900 000

Kommunale avgifter

Kr 15 826

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 397 106

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 588 423

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8616, bruksnummer 73 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:

3303/8616/73:

30.03.1998 - Dokumentnr: 1419 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1998 - Dokumentnr: 1485 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1998 - Dokumentnr: 1485 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:8616 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:8616 Bnr:248

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:8616 Bnr:249

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:8616 Bnr:250

Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1998 - Dokumentnr: 2536 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:8616 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:8616 Bnr:248

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:8616 Bnr:249

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:8616 Bnr:250

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.05.2003.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.05.2003.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Kommuneplaner:

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Ikrafttredelse: 22.06.2022

Areal 859,78 m²

KPBestemmelseHjemmel: fysisk utforming av anlegg

Delareal 859,78 m²

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:

Id: 3303 180R

Navn: Gamlegrendåsen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 01.02.1995

Delareal 859,56 m²

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Planbestemmelser og plankart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Eiendommen har godkjent hybel med egen strømmåler, varmtvannstank og egen inngang.

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

172 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

173 850 (Omkostninger totalt)

189 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

192 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 073 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 089 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 092 550 (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 173 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9900,- markedspakke kr. 14 900,- oppgjørshonorar kr. 4900,- og visninger kr. 1750,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 3945,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger og tinglysingsgebyr. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

28.08.2025













































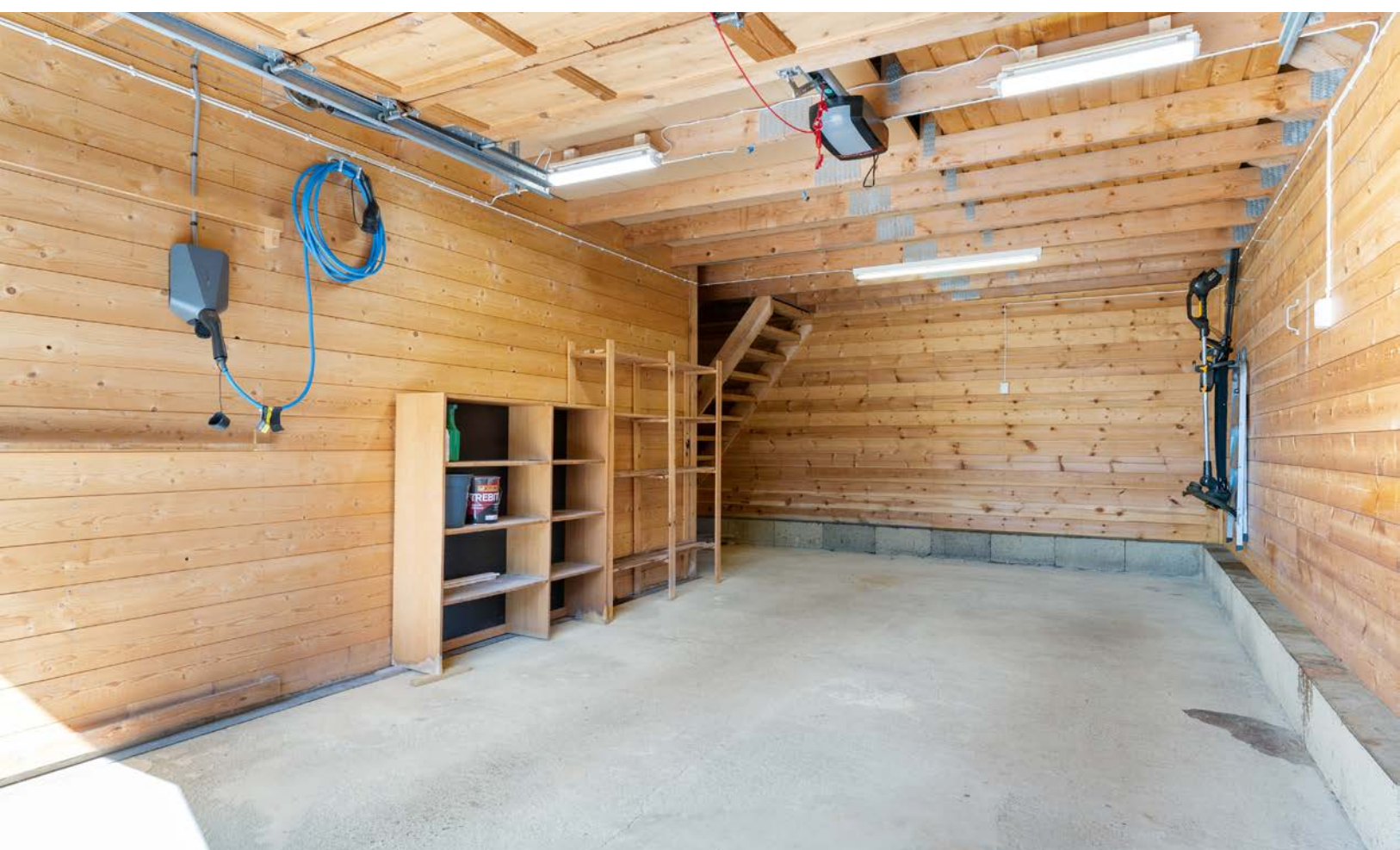














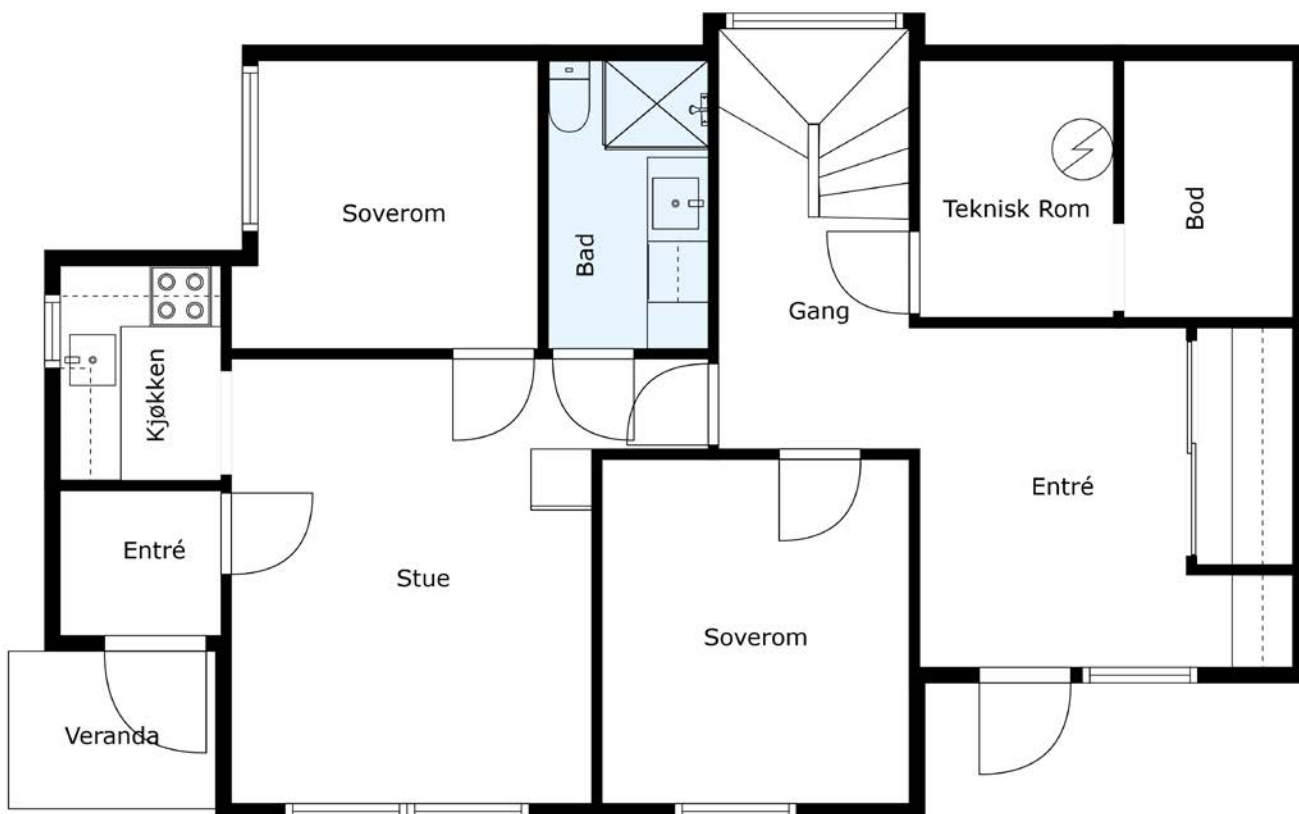






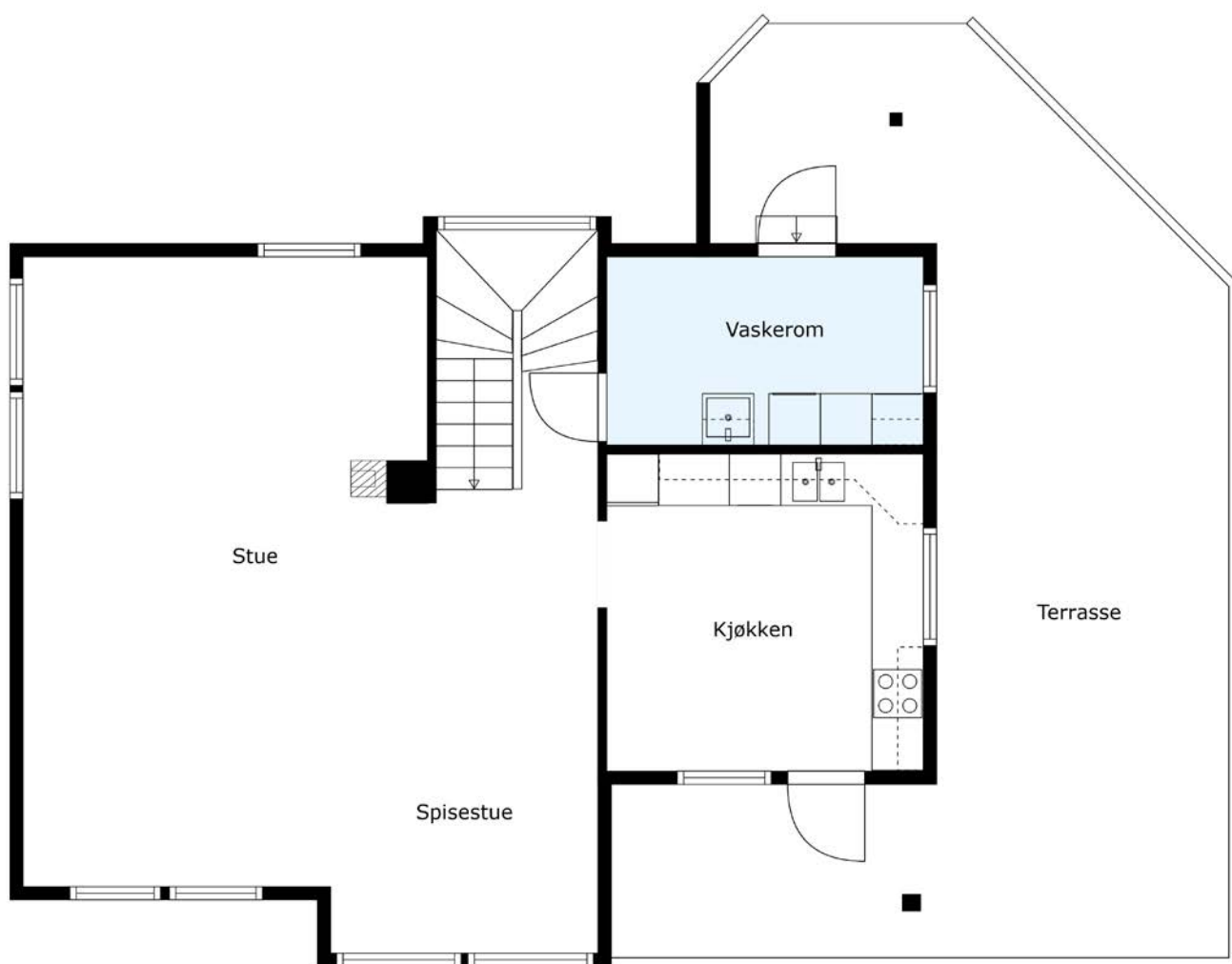






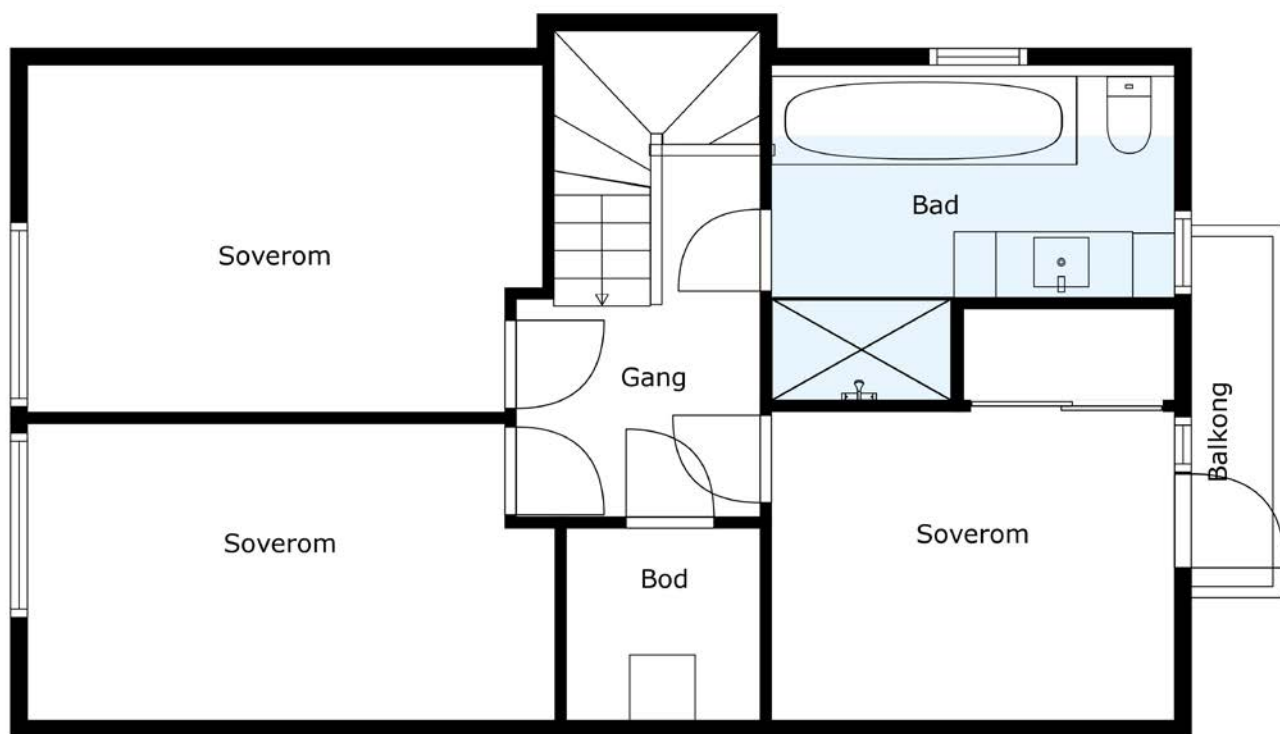
Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning underetasje



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning 1. etasje



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning 2. etasje

Vedlegg

Nabolagsprofil

Magna Bugges vei 6 - Nabolaget Thiesmannsåsen/Gomsrud - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Magna Bugges vei Linje 401	2 min 0.2 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	9 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 14 min
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

Skoler

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 20 klasser	15 min 1 km
Wennersborg skole (1-7 kl.) 192 elever, 10 klasser	7 min 3 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	7 min 3.8 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	9 min 4.6 km
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 16 klasser	10 min 5.4 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	9 min 4.3 km
Kongsberg vgs - Flåtøløkka	9 min

«Lite trafikk, nærhet til naturen og rimelig sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

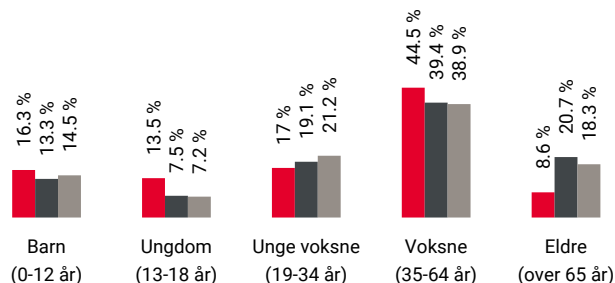
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mormors Have barnehage (0-5 år) 87 barn	11 min 0.5 km
Gamlegrendåsen barnehage (1-5 år) 57 barn	16 min 1.4 km
Løvås barnehage (1-5 år) 14 barn	6 min 3 km

Dagligvare

Kiwi Gomsrud	7 min
Coop Extra Gamlegrendåsen Post i butikk, PostNord	16 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



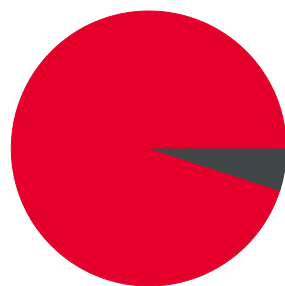
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Soners vei sandvolleyballbane Sandvolleyball	7 min 0.6 km
	Gamlegrendåsen kunstgress 7er Fotball	7 min 0.7 km
	EVO Kongsberg	9 min
	Sense trening og helse	9 min

Boligmasse



■ 95% enebolig
■ 5% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

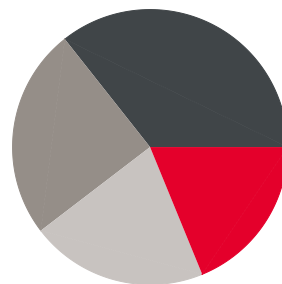
8 min



Vitusapotek Åsen

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



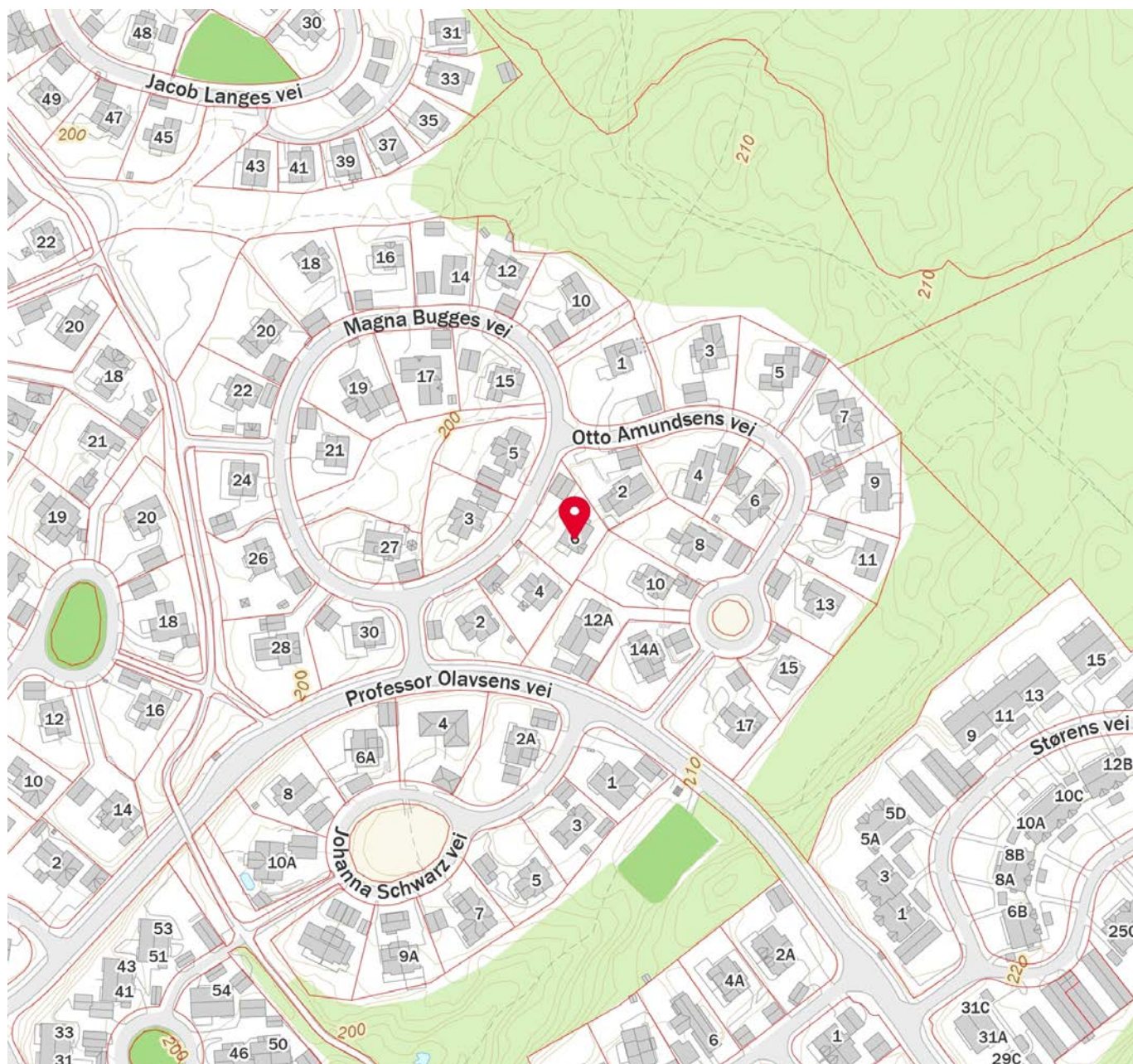
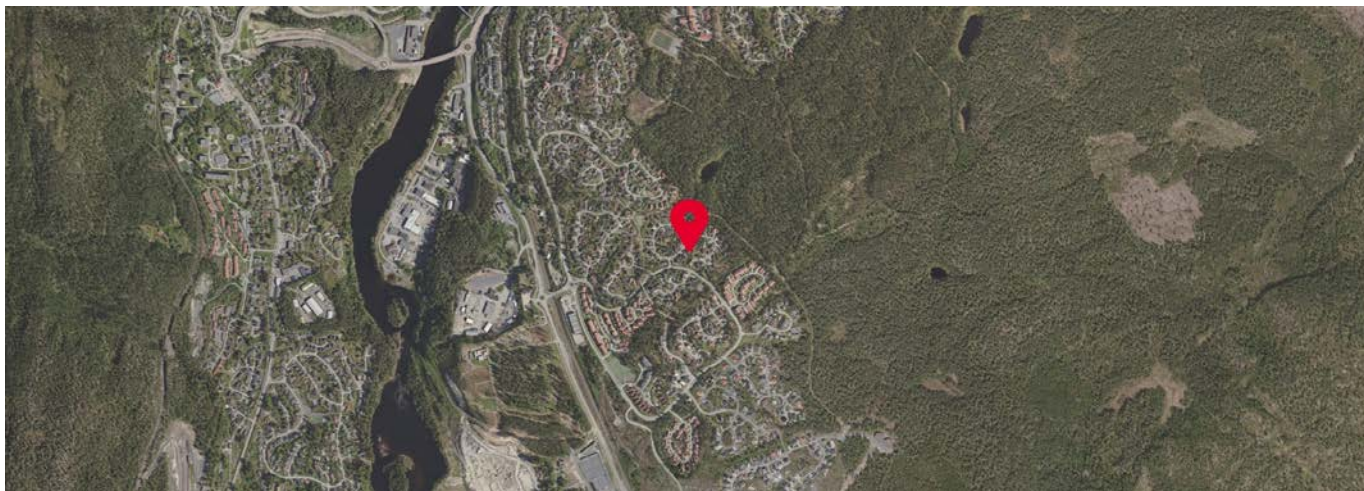
0%

46%

■ Thiesmannsåsen/Gomsrud
■ Kongsberg
■ Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport



Enebolig



Magna Bugges vei 6, 3610 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 8616, bnr. 73

Markedsverdi

6 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 24.06.2025

Oppdragsnr.: 20256-1809

Referansenummer: HL2956

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 frittstående enebolig over 3 plan, med hybel i deler av underetasje. Boligen er oppført i 1999. Eiendommen har også en frittstående garasje fra 2000.

Boligen inneholder:

Underetasje: Entre, hall, soverom/arbeidsrom, 2x bodar.

Underetasje - Hybel: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, entre.

1.etasje: Stue, spiseetue, kjøkken, vaskerom m/toalett.

2.etasje: 3 soverom, bad, gang, bod.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Boligen har standard fra byggeår.

Tilstand på boligen 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 må av den grunn påregnes kostnader til videre utbedringer og vedlikehold. Oppgradering til ønsket tilstand og standard.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1999

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.

Boligen har inngangsdører av tre med isolerglass, fra byggeår.

Terrassedører av tre med isolerglass, fra byggeår.

Boligen har en terrasseplattning på 5 m², ved inngangsparti.
Terrassen er konstruert med trekonstruksjon.

Boligen har en terrasseplattning på 3 m², ved inngangsparti til hybel.
Terrassen er konstruert med trekonstruksjon.

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 40 m², med adkomst fra kjøkken, vaskerom og terreng. Terrasse er konstruert med

trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

Boligen har en balkong på 4 m², med adkomst fra soverom i 2.etasje. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har murt grunnmur, med utforede trevegger mot terreng.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 2.etasje:

Badet er fra byggeår. Referansen er byggeforskrifter fra 1997-2010.

Badet inneholder: klosett, vask med innredning, dusjnise med dusjgarnityr, innmurt badekar.

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

Rommet er mekanisk ventilert. Tilluft i dør.

2x sluk av plast.

Vaskerom - 1.etasje:

Vaskerom er fra byggeår. Referansen er byggeforskrifter fra 1997-2010.

Vaskerom inneholder: klosett, vask, opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med panel.
Vegger er belagt med malt strie.
Gulvet er belagt med belegg.

Rommet er mekanisk ventilert. Tilluft i dør.

Sluk av plast.

Bad/vaskerom - Hybel:

Beskrivelse av eiendommen

Badet er fra byggeår. Referansen er byggeforskrifter fra 1997 - 2010.

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

Himling er belagt med panel.

Vegger er belagt med fliser.

Gulvet har varmekabler, og er belagt med fliser.

Rommet er mekanisk ventilert. Mangler tilluft i dør.

Sluk av plast. Sluket er plassert under dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken - Hybel

Kjøkkenet er fra byggeår.

Himling er belagt med panel.

Vegger er belagt med panel, malt mur.

Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate, vaskekum i stål, komfyr, ventilator.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken - Hoveddel:

Kjøkkenet er fra byggeår.

Himling er belagt med panel

Vegger er belagt med panel. Vegg mellom over/underskap er flislagt.

Gulv er belagt med tregulv

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmepumpe:

Det er installert varmpumpe.

Varmtvannsbereder:

Boligen har 2x varmtvannsbereder plassert på bod.

Fabrikkår: 1999

Volum: 200 liter + 120 liter.

Sentralstøvsuger:

Boligen har installert sentralstøvsuger.

El-anlegg:

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer.

Sikringsskapene er plassert i entre til hoveddel og hybel. Hybel har eget sikringsskap og strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Stedvis synlig fjell på tomt.

Stedvis synlig fuktsikring av boligen i form av grunnmursplast.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur er av lettklinkerblokker og naturstein.

Eiendommen ligger i et skrånet terrengforhold.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er påvist kummer i hage. Tilstand og funksjon er ikke nærmere vurdert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	242 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	201 m ²
Totalpris	6 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

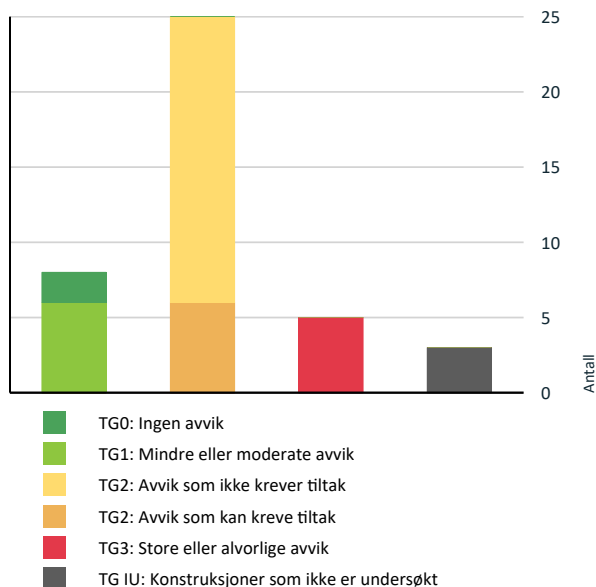
Terrasse er utvidet i 1.etasje.

Garasje

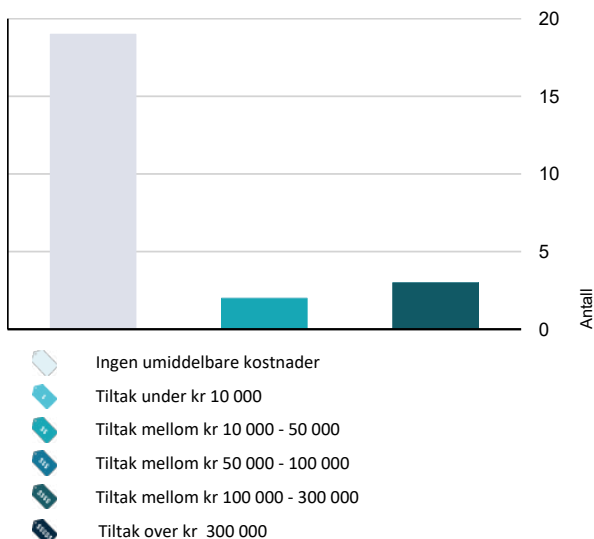
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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. Benevnte avvik er eksempler. Det kan derfor være avvik som ikke er konkret nevnt, eller avdekket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom m/toalett > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje - Hybel > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom m/toalett > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 - 4 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Underetasje - Hybel > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no Byggetegninger er
datert 19.06.1998

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er hovedsakelig normalt vedlikeholdt. Stedvis synlig slitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

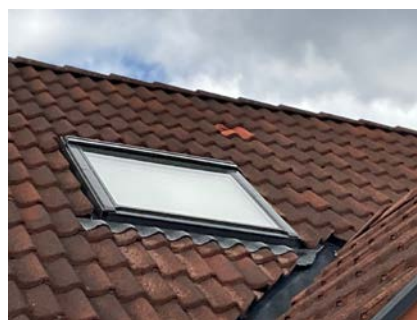
Vurdering av avvik:

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

Det mangler avslutning med pipehatt ved avslutning ved gjennomføring i taket.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Kledningen er noe aldrings- og solslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales vask og overflatebehandling av fasade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

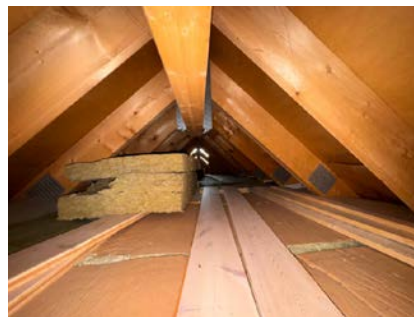
Loftet er kun innsisert fra luke grunnet begrenset adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales nærmere undersøkelser, og videre jevnlig kontroll.

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



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer subber i karm.

Det er montert takvindu i 2. etasje. Det ble ikke påvist synlige skader eller fukt ved stikktakinger rundt takvindu ved befaring. Det er erfaringsmessig noen utfordringer med tetting rundt takvinduer og det anbefales å holde vindu under jevnlig tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering bør påregnes. Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Boligen har inngangsdører av tre med isolerglass, fra byggeår.
Terrassedører av tre med isolerglass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

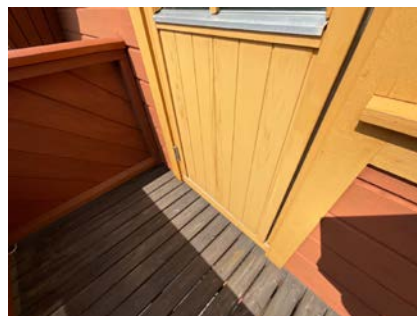
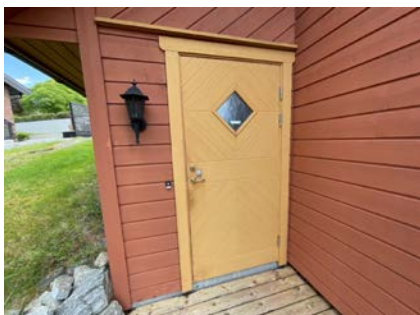
Enkelte dører subber noe i karm, og bør påregnes justeringer

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasseplattning på 5 m², ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon.

Terrasse er overflatebehandlet i etterkant av undertegneds befarings.

Vurdering av avvik:

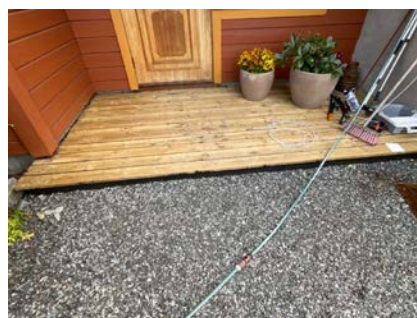
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Boligen har en terrasseplattning på 3 m², ved inngangsparti til hybel. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon.

Terrasse er overflatebehandlet i etterkant av undertegneds befarings.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

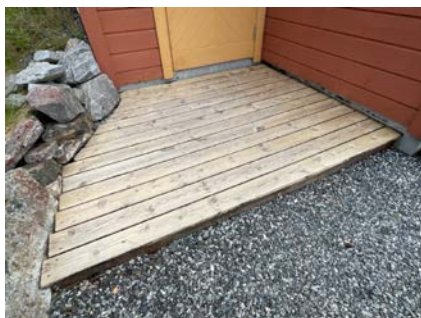
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 40 m², med adkomst fra kjøkken, vaskerom og terreng. Terrasse er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

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

Stor slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 - 4

Boligen har en balkong på 4 m², med adkomst fra soverom i 2. etasje. Balkong er konstruert med 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNSENDT

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis skader/ slitasje på overflater.
Det er registrert stedvis «bom» i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har murt grunnmur, med utforede trevegger mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er foretatt hulltaking og fuktmålinger i utforet yttervegg i kjellerstue. Formålet med dette er i størst mulig grad å kunne klargjøre om det er skade, eller om skade kan forventes innen rimelig tid.

Målingene på viste på befaringsdagen 15,2 vekt% fuktighet.
Fuktmålingen viser nivå tett opp mot det som defineres som fuktig.

Som referanse kan det nevnes at normalt fuktnivå skal ligge på 8-12 vekt%. Ved vekt% fukt på over 16% kan fuktrelaterte skader utvikles. Metningsnivå (fritt vann) for trevirket er på 26vekt%.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

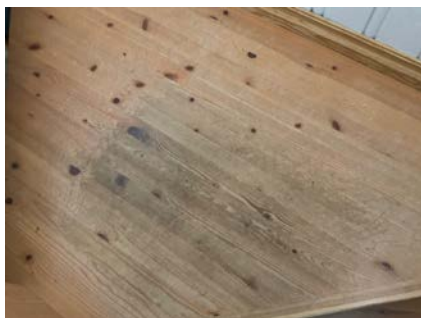
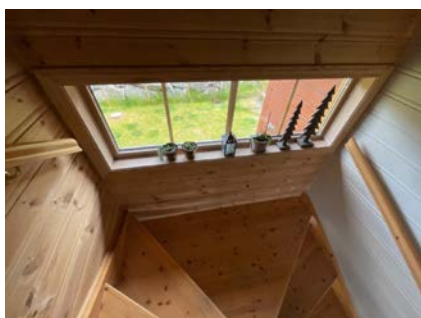
Slitasje i trinn.
Vindu bør sikres mtp fall ulykker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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



TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Badet er fra byggeår. Referansen er byggeforskrifter fra 1997-2010.

Badet inneholder: klosett, vask med innredning, dusjnise med dusjgarnityr, innmurt badekar.

Himling er belagt med panel

Vegger er belagt med panel.

Gulvet har varmekabler, og er belagt med fliser.

Rommet er mekanisk ventilert. Tilluft i dør.

2x sluk av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det har vært lekkasje fra bad, rundt gjennomføring i vegg i dusj. Avvik på membranløsning. Midlertidig tettet med silikon.

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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

Generell

Vaskerom er fra byggeår. Referansen er byggeforskrifter fra 1997-2010.

Vaskerom inneholder: klosett, vask, opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med panel.
Vegger er belagt med malt strie.
Gulvet er belagt med beleg.

Rommet er mekanisk ventilert. Tilluft i dør.

Sluk av plast.

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.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utbedring etter eget ønske om oppgradering til dagens standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vaskerom er beliggende ut mot yttervegg og kjøkken.

Ikke indikert avvikende utslag ved enkle fuktsøk på overflater på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE - HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Badet er fra byggeår. Referansen er byggeforskrifter fra 1997 - 2010.

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

Himling er belagt med panel.

Vegger er belagt med fliser.

Gulvet har varmekabler, og er belagt med fliser.

Rommet er mekanisk ventilert. Mangler tilluft i dør.

Sluk av plast. Sluket er plassert under dusjkabinett.

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.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Utbedring etter eget ønske om oppgradering til dagens standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE - HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår.

Himling er belagt med panel

Vegger er belagt med panel. Vegg mellom over/underskap er flislagt.

Gulv er belagt med tregulv

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, heltre benkeplate, vaskeum i stål, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøøl/frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet.

Noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt bør monteres.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Utbedring etter eget ønske om standardheving.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE - HYBEL > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår.

Himling er belagt med panel.

Vegger er belagt med panel, malt mur.

Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate, vaskekum i stål, komfyr, ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

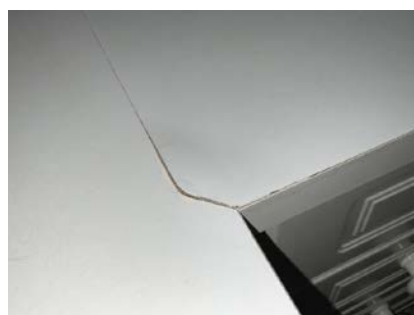
Noe slitasje på overflater.
Fuktsvelling på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring etter eget ønske om standardheving.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE - HYBEL > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er ikke besiktiget i rørskap.

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

- 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.

Det anbefales nærmere kontroll av rørskap.

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonen vurderes å fungere til sin hensikt. Det er ikke opplyst om nåværende feil.

Videre vedlikehold og service må påregnes.



TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder:

Boligen har 2x varmtvannsbereder plassert på bod.

Fabrikkår: 1999

Volum: 200 liter + 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 1U Andre installasjoner

Sentralstøvsuger:

Boligen har installert sentralstøvsuger.

Sentralstøvsuger er ikke teknisk vurdert av undertegnede.



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. Sikringsskapene er plassert i entre til hoveddel og hybel. Hybel har eget sikringsskap og strømmåler.

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

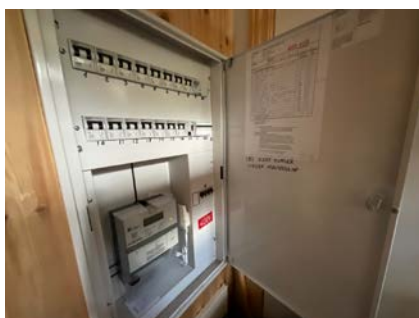
Inntak og sikringsskap

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.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på 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 byggegrunn av fjell. Stedvis synlig fjell på tomt.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Stedvis synlig fuktsikring av boligen i form av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert enkelte sprekker/riss, og dette kan tyde på at det er/har vært jordtrykk/ settninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å avdekke om det er pågående setninger må situasjonen overvåkes over tid, med flere målinger/ GPS målinger.

Det anbefales også å slamme over nevnte sprekker/riss for å ha kontroll på evt videre bevegelser.

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



Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og naturstein.

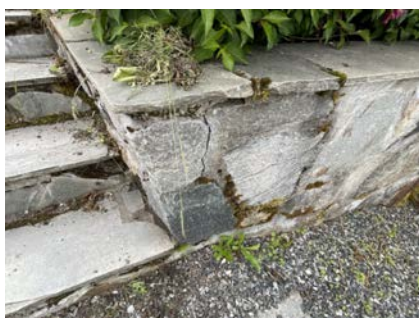
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrånet terrengforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales bedring av fall forhold på terreng bort fra boligen. Grunnforhold kan spille inn på hvor krevende/ lett det er å etablere godt fall bort fra bygningen på alle sider. Endelig kostnad til dette er derfor usikker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. 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

TG IU Andre tomtforhold

Tilstandsrapport

Det er påvist kummer i hage. Tilstand og funksjon er ikke nærmere vurdert.



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeår er hentet fra tidligere salgsannonse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

201 m²/201 m²

Enebolig: Bad, 5 Soverom, 3 Bod, Gang, 2 Stuer, Spisestue, 2 Kjøkken, Vaskerom, Hall m/trapp, 2 Entré, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 800 000

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 6 800 000

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

6 800 000

Konklusjon markedsverdi

6 800 000

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.	3 257
Eiendomsskatt	Kr.	3 592
Feiing	Kr.	679
Renovasjon	Kr.	3 688
Vann	Kr.	3 013
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	14 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

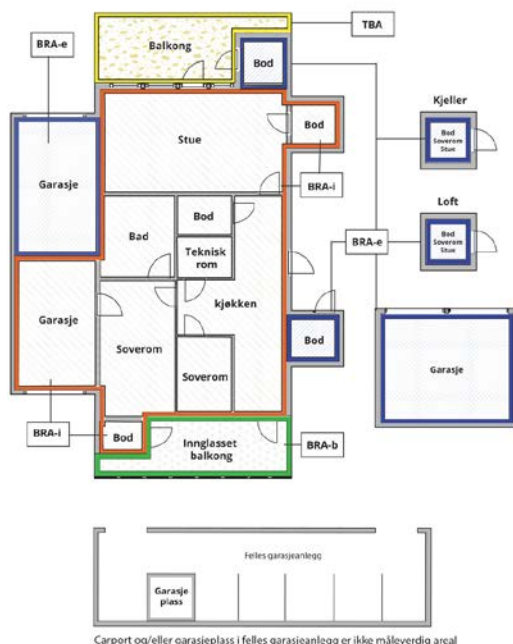
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.etasje	50			50	4	8	58
1.etasje	74			74	40		74
Underetasje	40			40	5		40
Underetasje - Hybel	37			37	3		37
SUM	201				52	8	209
SUM BRA	201						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Gang		
1.etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Vaskerom m/toalett		
Underetasje	Hall m/trapp, Bod 1, Bod 2, Soverom / arbeidsrom, Entré		
Underetasje - Hybel	Stue, Kjøkken, Entré, Soverom, Bad/vaskerom		

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.

Rom i underetasje som er definert som soverom / arbeidsrom, er offisielt godkjent som arbeidsrom ihht godkjente tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Terrasse er utvidet i 1.etasje.

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?

Kommentar: Se selgers egenerklæring

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lite lys på soverom i hybel. Små vinduer.

Garasje

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)				
Etasje		41		41			41
Loft						21	21
SUM		41				21	62
SUM BRA	41						

Romfordeling

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

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:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	188	13
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Jon August Reiersrud	Takstingeniør
	Ivar Irgens	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8616	73		0	859.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Magna Bugges vei 6

Hjemmelshaver

Irgens Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i attraktive omgivelser på Gamlegrendåsen, på en solrik tomt med utsikt. Gaten er rolig og barnevennlig, og det er direkte adkomst til skogen og lysløypa, som er et populært oppholdssted både sommer og vinter. Det er kort vei til barnehage, skole og dagligvare, samt sykkelsti til Teknologiparken og sentrum.

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

Skrånende tomt, opparbeidet med beplantning og plenarealer. Singel på biloppstillingsplass.

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	Type
2 280 000	2022	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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/HL2956>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250082	

Selger 1 navn
Ivar Irgens

Gateadresse	
Magna Bugges vei 6	

Poststed	Postnr
KONGSBERG	3610

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1305250082

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

Beskrivelse

Vannlekkasje i 2020 inn i veggen langs rørene til blandebatteriet. Årsak er feilmonterte mansjetter fra byggear. Lekkasjen ble midlertidig tettet med silikon av rørlegger. Vegg ble åpnet i motstående rom, samt tak åpnet i kjøkkenet under, for lufting og tørking.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

LED-spotlights installert av elektriker i 2020. Nedre del av silikonfuge i dusjhjørne fornyet 2025, egeninnsats.

Arbeid utført av

Elektrikeren Kongsberg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt blandebatteri på vaskerom, samt belg/trykktank m.m. installert i teknisk rom i 2020. Ny servant og armatur, og nytt dusjkabinett i leiligheten i 2022, oppkobling utført av rørlegger. Kran til vaskemaskin i leiligheten byttet av rørlegger i 2023.

Arbeid utført av

Buskerud Rør og Flis

Filer

[2020 10 23 - Rørlegger montering belg.pdf](#)

[2022 03 21 - Rørlegger dusjkabinett leilighet.pdf](#)

[2023 - Rørlegger vaskemaskinkran.pdf](#)

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

På garasjen var undertaket fuktig i øvre del, under mønesteinene. Dette ble utbedret i 2020 av Byggspiten AS, har ikke vært problem siden. Fikk vannlekkasje inn gjennom utluftingsrøret til ventilasjonsanlegget i 2024. Dette manglet pipehatt, og ved et uvær og driftsstans fyltes røret med snø som smeltet og rant inn. Pipehatt ble montert våren 2024, har ikke sett fukt ved anlegget siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Riss i veggen ved teknisk rom. Jeg har ikke observert noen endring siden overtakelse.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier skal ha fått svartsopp i leiligheten i forbindelse med en leieboer som stengte alle lufteventiler. Dette var allerede utbedret ved min overtakelse, og har ikke vært et problem siden. For sikkerhets skyld fikk jeg montert en avtrekksvifte på badet i leiligheten for å gi kontinuerlig lufting, i 2020.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert permanent strømførsel til varmepumpe, m.m., 2020. Elbillader installert i garasje 2020. Ny kurs i forbindelse med ny komfyr og platetopp installert 2022
Arbeid utført av	Forente Montører / Elektrikeren Kongsberg

Filer

[2020 11 16 - FM Elbillader Samsvarserklæring.pdf](#)

[1Sluttkontroll_samsvarserklæring.pdf](#)

[1SluttkontrollSamsvarserklæring.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Easee-lader med 16A 3-fase.
-------------	-----------------------------

- 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedret garasjetak, 2020 Inspeksjonsluke satt inn til kryploft, 2020. Fornyet beslag under takvindu, 2021.
Arbeid utført av	Byggspiten AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sokkelleilighet, ca 37 m2. Egen strømmåler og varmtvannstank. Egen inngang.
-------------	---

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Boligen er registrert med 2 bruksenheter; hoveddel og leilighet.
-------------	--

- 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

Beskrivelse	Godkjente måleverdier, inkl. sokkelleilighet.
-------------	---

Document reference: 1305250082

21.1 Radonmåling

År

2020

Verdi

79Bq/m3

Filer

[2020 - Radonmåling 374501-01.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport i forbindelse med salg 2025.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1305250082

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: 1305250082

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivar Irgens	Oca5666cef0532ac2fa7a 2b042eb0f19b598bf09	28.06.2025 08:07:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250082

- 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>



KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN

år saksbehandler
on Vatnebryn tlf. 32866431

Dato:
08.05.03
Deres ref.

Arkivsak:
03/02353-002
Arkivkode
MAT 8616/73

Selmer Skanska AS, DK-Kongsberg
Postboks 145

3603 KONGSBERG

Bygningsnr. **20138912**

NYBYGG - BOLIGBYGG - MAGNA BUGGES VEI 6 - TILTAKSHAVER JOHN K. SIGVARTSEN
FERDIGATTEST

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon mottatt 05.05.03. Jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19 og kap. V.

Eventuelle spørsmål rettes til vårt servicekontor, **tlf 32 86 64 30**. Vennligst oppgi arkivsaknr. ved alle henvendelser.

Med vennlig hilsen
For Plan- og næringssjefen

Jon Vatnebryn
saksbehandler

Kopi:
Brannsjefen, her
Tekniske tjenester, her
Folkeregisteret/Ligningskontoret, Nymoens Torg 8, 3611 KONGSBERG
John K. Sigvartsen, Magna Bugges vei 6, 3610 KONGSBERG

-----Brev adresseres til Kongsberg kommune, ikke direkte til person.-----

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	
PB 115	Organisasjonsnummer:			
942 402 465 MVA	Rådhuset Kirkegt. 1	32 866000	32866402	NO
3602 KONGSBERG				
		e-post	postmottak@kongsberg.kommune.no	
	www.kongsberg.kommune.no			



Tegnforklaring

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



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 03.06.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8616	Bruksnr.	73	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	103326539	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	20138912	Bruksenhetsnummer	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Magna Bugges vei 6, 3610 KONGSBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	6	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Contura	Contura 896

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.04.2025	Tilsyn	28.04.2025	Uttak av sot

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Røykvarslere har en teknisk levealder på 10 år. Noen av dine røykvarslere er eldre, de bør derfor byttes.

BruksenhetId	103326538	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	20138912	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Magna Bugges vei 6, 3610 KONGSBERG
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103326538.			

BruksenhetId	103334610	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	20147733	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygging avlyst	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103334610.			

BruksenhetId	103332493	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	20145595	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103332493.			

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: 03.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8616	Bruksnr.	73	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Magna Bugges vei 6, 3610 KONGSBERG								

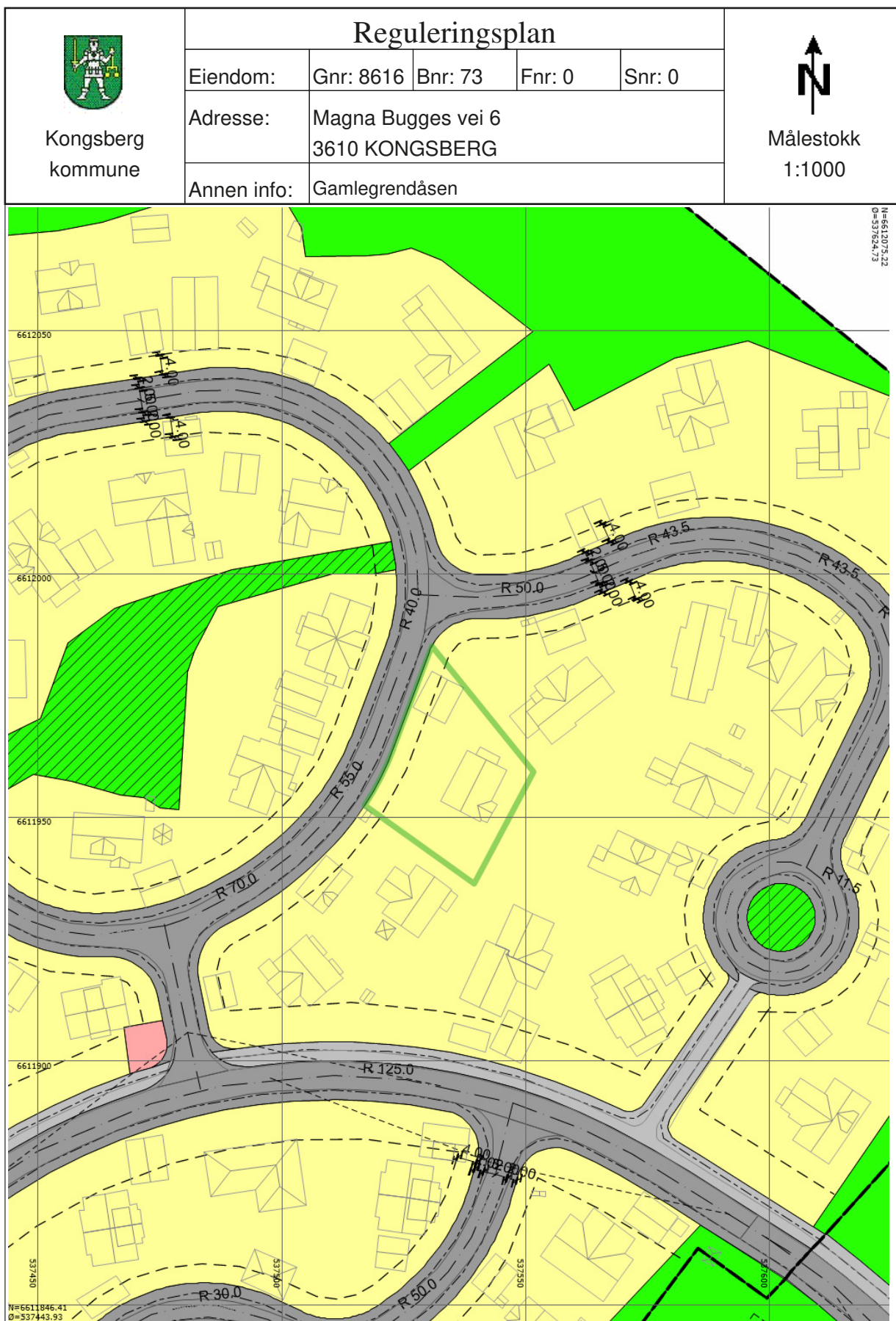
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
1320310052	1966	02.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	111

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg		Veg
	RpGrense		Byggegrense		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje
	Frittliggende småhusbebyggelse		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Offentlig friområde		Kommunalteknisk virksomhet		Felles lekeareal
	Kommunalveg gatenavn_				



**Kongsberg
kommune**

Reguleringsbestemmelser for Byplan 180, Gamlegrendsåsen

Side 1 av 2

Bestemmelsene er vedtatt egengodkjent:

01.02.95

Bestemmelsene er datert 23.09.94

§ 1 Planens avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2 Krav til byggemeldingen

Ved byggemelding skal bygningenes beliggenhet i forhold til eksisterende terreng og adkomstvei framgå av fasdetegninger, snitt og situasjonsplan.

Det skal framgå hvorledes terreng er tenkt arrondert. Plassering og hovedmål på bolighus og garasje skal tegnes inn på situasjonskartet.

§ 3 Form og materialbruk

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form-og materialbehandling, og at bygninger i sammenhørende grupper får en innbyrdes harmonisk utførelse. Garasjer og uthus bør oppføres av samme materiale og med samme formspråk som hovedhuset.

§ 4 Takvinkel/møneretning

Bebyggelsen skal ha skråtak med helningsvinkel mellom 27 og 45 grader.

Bygningrådet kan i visse tilfeller bestemme møneretning og takvinkel for å oppnå best mulig virkning mellom de enkelte bygg.

§ 5 Etasjetall/byggehøyder

Felt A, B, C, D, E og G kan bebygges med bygninger med maks. gesimshøyde 5,0 m og maks mønehøyde 8,0 m målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Felt F kan bebygges med maks. 2 etg., dvs. med maks gesimshøyde 6,30 m og maks. mønehøyde 9,30 m målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Takoppløft tillates ikke.

§ 6 Utnyttelse

I felt A, B, C, D, E og G er tillatt bebygd areal (BYA) max. 25% av regulert tomteareal.

I felt F er tillatt bebygd areal (BYA) max. 30% av regulert tomteareal

§ 7 Minste avstand til eiendomsgrenser

Bolighus må legges i avstand min. 4,0 m fra nabogrense, unntatt i felt F hvor bygningene kan plasseres helt i nabogrense.

Frittstående boder og garasjer mindre enn 50 m² kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

Garasje med innkjøring vinkelrett på off. vei, må legges i avstand min. 4,0 m fra eiendomsgrense mot vei. Frittstående boder og garasjer med innkjøring parallelt med vei, kan plasseres inntil 1,0 m fra eiendomsgrense mot vei.

- § 8 Felt G er regulert til en offentlig barnehagetomt samt et område til forretning/kontor/bolig/lett industri og kan bebygges med ett eller flere av formålene. Det må stilles samme estetiske krav til bygningenes utseende og behandling av uteareal som i det øvrige området. Det kan ikke tillates virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan være til sjenanse for den øvrige bebyggelse i form av støy, røyk og lite tiltalende lagring.
- § 9 Adkomst til alle tomter skal skje fra boligvei (ikke fra overordnet vei)
- § 10 Gjerder
Gjerder kan plasseres i eiendomsgrensene. Gjerdens utførelse, høyde og farge må tilpasses den øvrige bebyggelse og skal godkjennes av bygningsrådet. Der tomtene grenser mot friareal/lekeplass skal det settes opp grensemarkering eller gjerde.
- § 11 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 m.v. som rager mer enn 0,5 m opp over de tilstøtende veiens nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m.
- § 12 Tomannsbolig, deling av eneboligtomt
Eneboligtomter på over 1000 m² kan tillates delt eller bebygget med en tomannsbolig dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for de nærmeste omgivelser både praktisk og estetisk.
- § 13 Vegetasjon, terreng, steingjerder
Eksisterende steingjerder og trær skal så langt som råd bevares. Steingjerder som ligger i eiendomsgrense må ikke røres uten tillatelse fra bygningsrådet. De ubebygde områder/arealer må gis en tiltalende form og behandling.
- § 14 Unntak
Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Kongsberg kommune.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Magna Bugges vei 6
3610 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre