



aktiv.

Wergelands vei 23 - H0216, 3613 KONGSBERG

**Hvorfor leie når du kan eie! -  
Praktisk 2- roms selveier med  
gangavstand til sentrum - Perfekt  
til student eller pendler**



Eiendomsmegler MNEF

## Henning M. Sørensen

**Mobil** 907 06 628

**E-post** henning.sorensen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.

TLF. 975 54 900

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 37 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 287 490,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 670,-  
**Selger:** Kongholm Boligutleie AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1999  
**BRA-i/BRA Total** 27/27 kvm  
**Tomtstr.:** 2703.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 8095, bnr. 6  
**Snr.** 32  
**Oppdragsnr.:** 1305240093

# Praktisk 2- roms selveier med gangavstand til sentrum

Eiendommen er i sin helhet oppført i 1999, og består av 48 boliger, som har vært benyttet til utleie, Kongsberg sykehus, m.f. Nåværende eier kjøpte eiendommen og har drevet med utleie siden 2018.

I dag eies 6 seksjoner av Vestre Viken, og 42 seksjoner av selger, Kongsholm boligutleie AS

Det er totalt 42 enheter, som løpende skal selges. På hver bolig blir det tatt en tilstandsrapport.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	22
Nabolagsprofil .....	41
Budskjema .....	72

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 27 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 27 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 27 m<sup>2</sup>

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles gang, teknisk rom, samt bodplass for hver etasje, i eget bygg

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

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

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

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2703.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt som er opparbeidet med plen, busker, trær og asfaltert parkeringsområde.

**Beliggenhet**

Kongsberg med kort vei til det meste, boligen ligger nær sentrum og sykehuset på Kongsberg. Har en meget fin beliggenhet med 5 minutters gange til sentrum, hvor du også finner Kongsberg stasjon med buss- og tog forbindelse til øst og vest. Du har også kort vei til Krona, som er USN campus Kongsberg.

**Adkomst**

Se kartskisse.  
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus, samt sykehuset

**Offentlig kommunikasjon**

Eiendommen ligger med nærhet til Knutepunktet med gode tog- og bussforbindelse

**Bygningssakkyndig**

Din Takst & Eiendom AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Bygningen er oppført på grunnmur, utvendig fasade med murstein, saltak.  
For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport bolig avholdt 28.10.2024 / Bygg 16.08.2024 av Din Takst og Eiendom AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke fylt ut egenerklæring, utleiefirma som selger.

**Innhold**

Leiligheten har stue, kjøkken, soverom og bad.  
Felles inngangsparti og ganger, teknisk rom.

## **Standard**

Eiendommen holder en normal god standard.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport på bygget, anmerkninger i denne, TG 3 blir utbedret av selger. Sameiet overtar ansvaret for TG 2, som kan føre til fremtidig kostnader

Hver leilighet får utarbeidet en tilstandsrapport, det vil være noen forskjeller på standard, se takst i salgsoppgaven.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, som kan medføre kostander og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad, avløpsrør, vinduer, dører, overflater, ventilasjon, el-anlegg, kjøkken

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke, store vinduet er ikke mulig å åpne. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje, noe svelling på foringer.

Bad, overfalter, påvist at flisfuger har riss/sprekker, svertesopp, sprekk i taket, gulvoverflaten har sprekker, svak skjøl på belegget i dusjsonen, fuktskjolder/svelling i skapinnredning, begrenset ventilering/luftgjennomstrømning, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, vann og avløp, og varmvannstank.

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning

Det er ikke funnet eller fremvist dokumentasjon på at det har vært gjennomført kontroll/tilsyn i leiligheten siden byggeår.

Kjøkkenet, registeret noe svelling på sokkel og skrog, registret bom under enkelte fliser mellom over og underskap.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

## **Innbo og løsøre**

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer følger i utgangspunktet med i handelen, der de ikke eies av nåværende leietaker.

Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

## **Moderniseringer og påkostninger**

Eiendommen er løpende vedlikeholdt og fremstår i god teknisk stand.

**TV/Internett/Bredbånd**

Egen TV avtale, se prisliste i salgsoppgaven

Fiberbredbånd 100/100mbps: 299,-

**Parkering**

Biloppstillingsplass kan leies, tildeles av sameiet.

**Radonmåling**

Ved kjøp som investering gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter.

Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom.

I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

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

**Diverse**

Sameie under etablering.

Sameiet W-23

Bilder i oppgaven avviker, fra tilsvarende bolig

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk

**Info strømforbruk**

Egen undermåler, det betales á conto beløp pr mnd på kr 1 000,-

Avregning skjer 1. gang i året

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 250 000

### Kommunale avgifter

Kr 5 625

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Faktureres eier direkte, stipulert, ikke fastsatt

### Info eiendomsskatt

Ikke fastsatt

### Info formuesverdi

Ikke fastsatt

### Andre utgifter

Strøm blir beregnet etter forbruk, det er undermåler på alle enheter.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Se eksempel på lån fra lokalbanken i salgsoppgaven.

## Boenheten

### Eierbrøk

26/1232

### Felleskostnader inkluderer

Utgifter forbundet med eiendommen inklusiv vaktmester, rengjøring av fellesarealer, klipping og brøyting av fellesområder, forsikring ( ikke innboforsikring )

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 670

### Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld.



# Sameiet

## **Sameienavn**

Sameiet W23

## **Organisasjonsnummer**

834358522

## **Om sameiet**

Det utarbeides vedtekter og husordens regler

## **Regnskap/budsjett**

Utarbeides

## **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

## **Vedtekter/husordensregler**

Det utarbeides vedtekter og husordens regler

## **Dyrehold**

Husdyr er ikke tillatt.

## **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Vaktmester til rengjøring av fellesarealer, m.m. Den enkelte beboer plikter å holde sin bolig i forsvarlig stand.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Kongsberg Boligbyggelag;

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8095, bruksnummer 6, seksjonsnummer 32 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:

3303/8095/6/32:

18.09.2003 - Dokumentnr: 5100 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:8095 Bnr:28

Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:8095 Bnr:28 Snr:1-16

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3303 Gnr:8095 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2024 - Dokumentnr: 1613038 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2024/2007243-1/200

06.05.2024 - Dokumentnr: 1405997 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 32

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 26/1232

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.09.2005

## Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.09.2005.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

## **Regulerings og arealplaner**

Plan Id 050R2

Navn Endr. av b plan 50-0 - Wergelandsveien 21-23 - Kongsberg sykehus

Plantype Eldre reguleringsplan - Status Endelig vedtatt arealplan - Ikrafttredelse

06.10.1998 Delarealer Delareal 2 703 m

Formål Blokkbebyggelse Bestemmelse - Områdenavn Sone B

KP - BestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg

Eiendommen ligger i gul støysone

## **Adgang til utleie**

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

## **Legalpant**

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

# Kontraktsgrunnlag

## **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

Ved kjøp av bolig med leieforhold er det 3 måneders oppsigelsestid, alternativt kan leieforholdet overføres

### **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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 250 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

31 250 (Dokumentavgift)

5 000 (Etablering av sameiet)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

37 490 (Omkostninger totalt)

47 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 287 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 297 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 300 690 (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 37 490

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har ikke utarbeidet et egenerklæring, utleieselskap.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 800,- oppgjørshonorar kr 1 900,- og visninger kr 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 000,-. Utleggene omfatter foto, opplysninger, m.m. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 40 000 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, Christian Augusts gate 4  
3611 Kongsberg  
Tlf: 975 54 900

**Salgsoppgavedato**

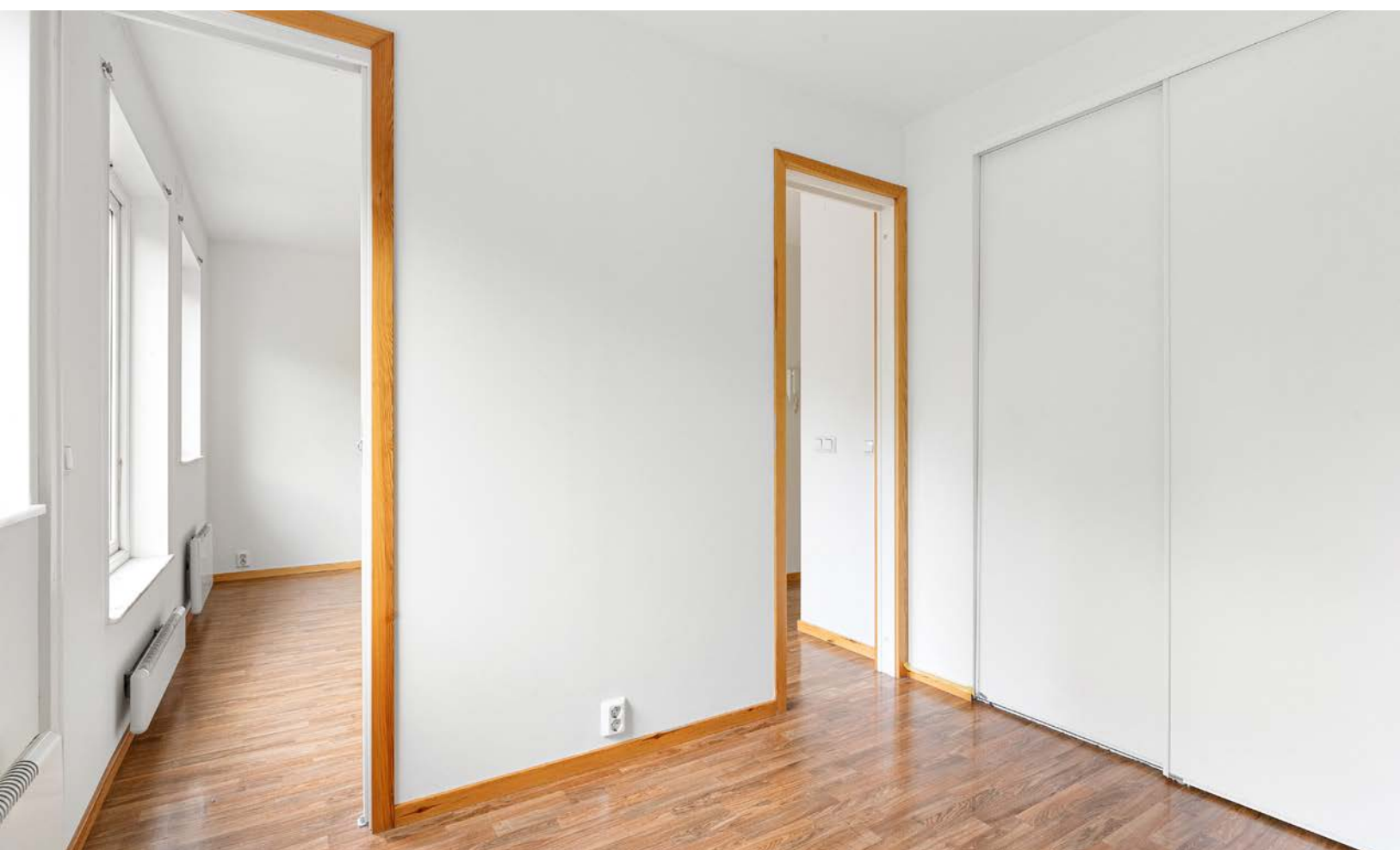
22.11.2024



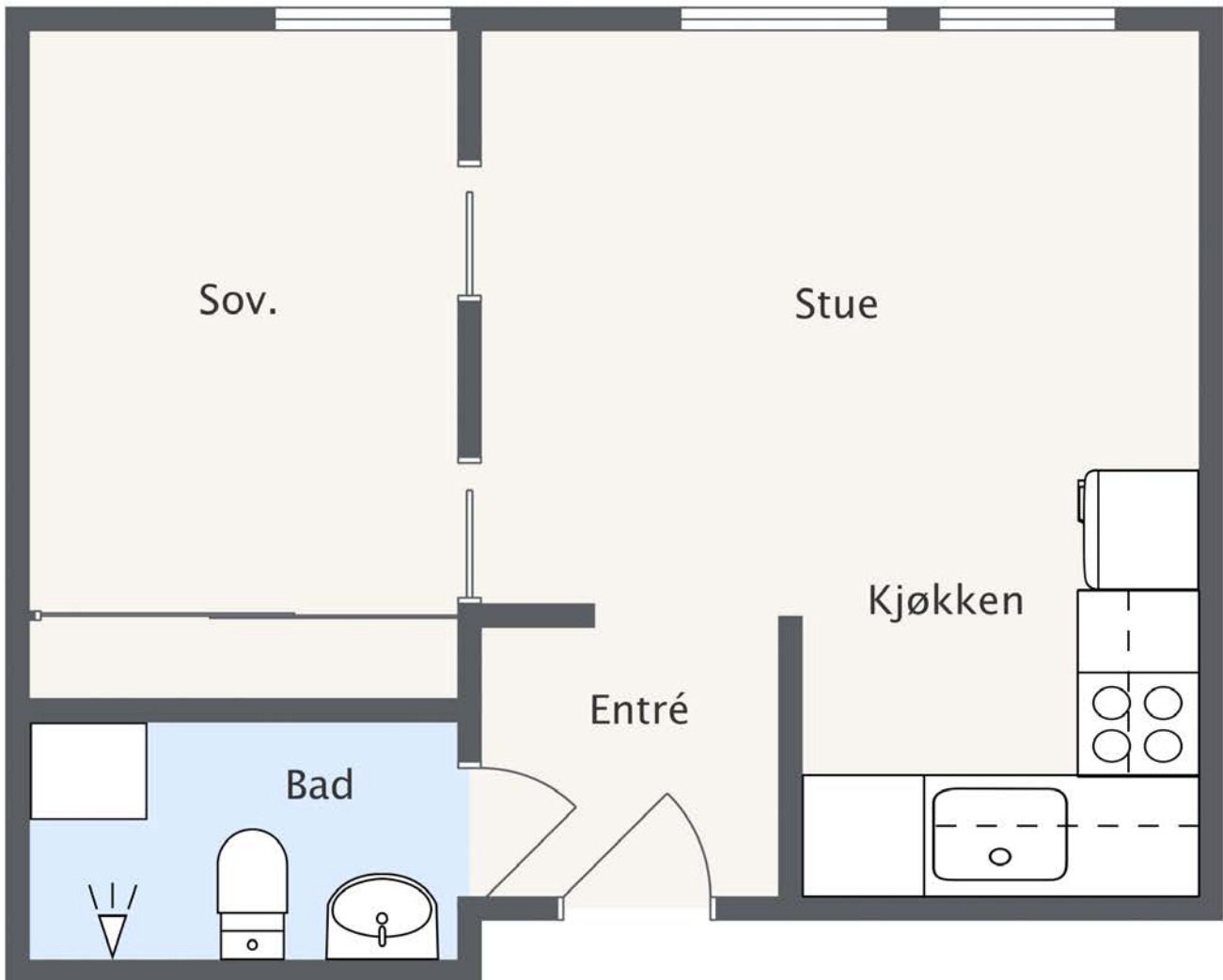








# Plan 1./2. etg (Type 1)







**aktiv.**

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.  
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.  
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Wergelands vei 23, 3613 KONGSBERG
-  KONGSBERG kommune
-  # gnr. 8095, bnr. 6, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m<sup>2</sup> BRA-i: 27 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.10.2024

Rapportdato: 28.10.2024

Oppdragsnr.: 20863-1054

Referansenummer: OT3029

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Selveierleilighet fra 1999.

Leiligheten har 1 soverom og ligger i 2 etasje.

Oppvarming i form av strøm.

Leiligheten fremstår i normal stand ut i fra alder.

Det må påregnes noe vedlikehold.

Dette omhandler blant annet å utbedre sprekk i gulvbelegget på badet, skifte sokkel på kjøkkenet og lokale utbedringer.

Se teknisk beskrivelse for mer informasjon om konstruksjonene.

Felles lagringsplass for 2 etasje i utvendig bygg.

I dag er det felles parkering utenfor bygget, men færre plasser en antall leiligheter. Forhold rundt parkeringsplasser må avklares når sameiet er etablert.

Byggemåte:

Etaseskille av betong og tre.

Yttervegger har en kombinasjon av teglsteinsforblending og fasadeplater fra byggeår.

Utvendig tak består av en saltak konstruksjon med betongstein og båndteking på takoppløft.

Takrenner og nedløp av behandlet metall.  
Takkvann ledes bort fra bygning via drenerør.

Bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets vedlikeholdsplikt eller fellesareal er ikke vurdert, med mindre det fremkommer av rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Løs elastisk fuge i overgang vegg/tak.

Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Skyvedører mellom stue og soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

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

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er målt ca. 31 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det målt ca. 20 mm oppkant på gulvbelegget foran dørterskelen.

Rommet har elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Det er stålsluk, synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet, og smørmembran med ukjent utførelse på veggene.

Rommet har servant, veggmonter speil og skap, toalett, dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Bunnsvill og stendere er av stål. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Boligen har mekanisk ventilasjon plassert over kjøkkenventilatoren.

Avtrekk fra bad og kjøkken.

Det anbefales at ventiler og viftehous rengjøres etter leverandørens anvisninger.

Ca 120 liters varmtvannstank plassert på kjøkkenet.

Sikringsskap er plassert i entre.

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.

Udermåler er plassert i 1 etasje.

Et brannslukningsapparatet plassert i entre.

En røykvarsler i taket utenfor soverommet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

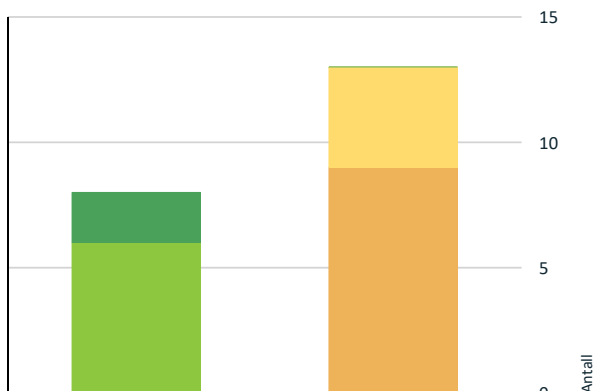
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest foreligger.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

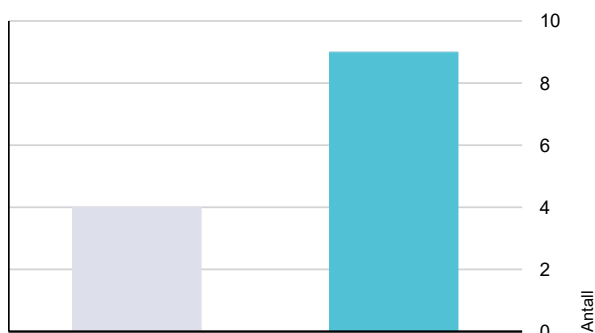
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler som inngår i fellesareal, sameiets/borettslagets vedlikeholdsplikt er ikke vurdert, med mindre det fremkommer av rapporten.

Leiligheten var møblert under befaringen, dette medfører at ikke alle overflatene var tilgjengelig for inspeksjon.

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

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

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1999

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det store vinduet er ikke mulig å åpne.

Det er noe sprekker og avskalling av maling innvendig på vinduene

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer er normalt et styreansvar i sameiet, forholdet må gjennomgås når sameiet er etablert og vedtekter/vedlikeholdsansvar er avklart.

Kostnader til utskifting av vindu er ikke medberegnet i kostnadsestimatet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

### TG 1 Andre utvendige forhold

Det er utarbeidet tilstandsrapport for fellesdeler av bygget. For ytterligere informasjon kan eier kontaktes.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Løs elastisk fuge i overgang vegg/tak.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Stue, kjøkken, entre:

Lokalt avvik er målt til ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Totalt avvik er målt til ca. 6 mm høydeforskjell på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom:

Lokalt avvik er målt til ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m

Ved eventuelt legging av nytt gulv, må produktet som skal benyttes være egnet for underlaget det skal legges på.

### TG 2 Radon

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Radonmåling er ikke dokumentert.

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

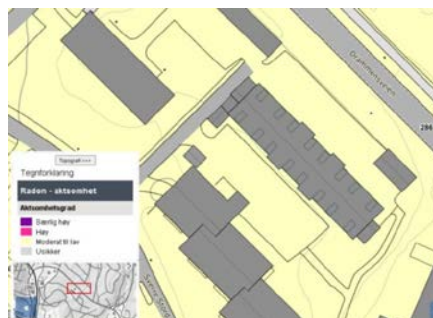
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedører mellom stue og soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

På døren til badet er det registret noe svelling på foringer og dørbblad.

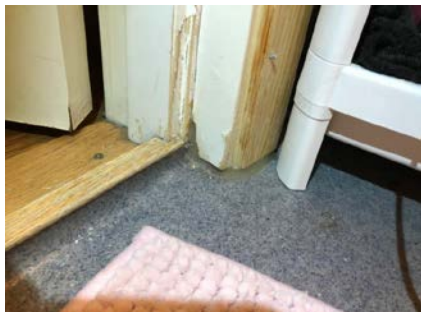
# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Dørblad og foringer til badet bør skiftes/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bilde av foring og dørkarm



Bilde av svelling på dørblad

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

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

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Det er påvist sprekk i taket.

Det er påvist noe svertesopp i flisfuger

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

For å fjerne sprekken i taket, må taket sparkles og males.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bilde av svertesopp i flisfuge



Bilde av sprekk i taket

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Det er målt ca. 31 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det målt ca. 20 mm oppkant på gulvbelegget foran dørterskelen.

Rommet har elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet)

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist glippe/sprekk i skjøten på belegget i dusjonene.

Det er påvist gulvbelegg med lite kontakt med underlaget ved toalettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glippe/sprekk i skjøten på belegget må tettes for å redusere risikoen for fukt i konstruksjonen.

For å utbedre løst belegg må belegget skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Bilde av glippe/sprekk i skjøten på belegget

ETASJE > BAD

## 🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk, synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet, og smøremembran med ukjent utførelse på veggene.

### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen og gulvbelegg.

### Konsekvens/tiltak

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

Basert på badets alder anbefales montering av tett dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen i dusjonen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



ETASJE > BAD

## 🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmonter speil og skap, toalett, dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må skadede deler skiftes/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bilde av svelling på innredning

ETASJE > BAD

## 🔧 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er registrert liten spalten mellom dørblad og terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørblad bør justeres slik at spalten mellom dørblad og terskel er så stor som mulig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

ETASJE > BAD

## 🔧 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bunnsvill og stendere er av stål. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## 🔧 TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert noe svelling på sokkel og skrog.

Det er registrert bom under enkelte fliser, og riss/sprekker i flisfuger mellom over og underskap

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning på kjøkkeninnredningen.

Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak på fliser som har bom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bilde av sprekk/riss i flisfuge



Bilde av skapdører

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og metall.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Ventilasjon

Boigen har mekanisk ventilasjon plassert over kjøkkenventilatoren. Avtrekk fra bad og kjøkken.

Det anbefales at ventiler og viftehus rengjøres etter leverandørens anvisninger.

### TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 liters varmtvannstank plassert på kjøkkenet.

#### 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.

Det anbefales fast elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.*



# Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert i entre.

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.  
Udermåler er plassert i 1 etasje.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1999**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det elektriske anlegget er utført i 1999**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Ikke som eier er kjent med.**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja El-anlegget er 25 år og eier har begrenset med kjennskap til boligen. Det er ikke funnet eller fremvist dokumentasjon på at det har vært gjennomført kontroll/tilsyn i leiligheten siden byggeår. Det anbefales derfor en gjennomgang av el-anlegget i boligen.**

## Generell kommentar

Eier har ikke bodd i boligen, og har derfor begrenset med kjennskap om leiligheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Et brannslukningsapparatet plassert i entre.

En røykvarsler i taket utenfor soverommet.

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**

# 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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	27			27	
<b>SUM</b>	<b>27</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>27</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom		

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Ferdigattest foreligger.  
Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	27	0

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2024	Bjørn Andersen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8095	6		32	2703 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

#### Adresse

Wergelands vei 23

#### Hjemmelshaver

Kongholm Boligutleie AS

#### Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentrumsnær leilighet i 2 etasje som ligger fint til i et etablert området.  
Det er kort vei til Kongsberg sentrum, skole, barnehage, dagligvarebutikk og turområder.  
Nærhet til offentlig kommunikasjon, sykkel/gangveg til Kongsberg 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

Kommuneplan  
Id: KPLAN2020  
Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030  
Formål: Boligbebyggelse  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
KPStøy: Gul sone iht. T-1442  
Hensynsonenavn: H220

Reguleringsplaner  
Id: 050R2  
Navn: Endr. av bplan 50-0 - Wergelandsveien 21-23 - Kongsberg sykehus  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Formål: Blokkbebyggelse

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

### Om tomten

Tomten er fellesareal for alle enhetene, og er opparbeidet med asfalt og plen/gress, samt noe vegetasjon.

### Tinglyste/andre forhold

Ifølge eier så skal det etableres et sameiet av eiendommen.  
Denne prosessen er påbegynt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Fusjon/Fisjon

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier har ikke bodd i leiligheten. Egenerklæring foreligger derfor ikke .	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.04.1999		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.09.2005		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.10.2024		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/OT3029>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# Nabolagsprofil

Wergelands vei 23 - Nabolaget Wergelands vei - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Kongsberg sykehus Linje VY1, 115, 406	7 min 0.6 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	14 min 1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 22 min
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

## Skoler

Madsebakken skole (1-7 kl.) 334 elever, 15 klasser	18 min 1.4 km
Raumyr skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	20 min 1.5 km
Kongsberg International School (1-10 kl.) 189 elever, 10 klasser	23 min 1.7 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	22 min 1.6 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 398 elever, 31 klasser	24 min 1.7 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	18 min 1.3 km
Kongsberg vgs - Maren Handler 180 elever, 10 klasser	19 min 1.4 km

«Stille og rolig, hyggelige mennesker, nærhet til sentrum, skoler og matbutikk»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

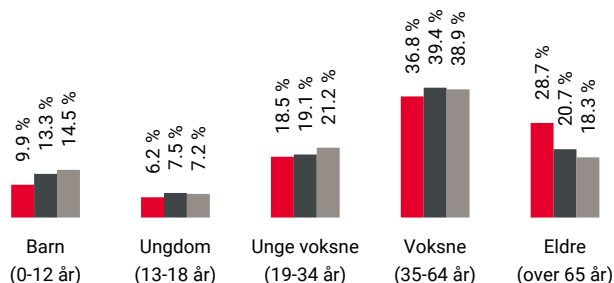
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Wergelands vei	634	380
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Risteigen barnehage (1-5 år) 30 barn	2 min 0.1 km
Madsebakken barnehage (1-5 år) 67 barn	18 min 1.5 km
Hovdeplassen barnehage (0-5 år) 65 barn	20 min 1.5 km

## Dagligvare

Joker Risteigen PostNord, søndagsåpent	8 min 0.6 km
Kiwi Sølvparken	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



### Trafikk

Lite trafikk 78/100

## Sport

	Raumyr stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	14 min	1.1 km
	Madsebakken skole Ballspill, fotball	14 min	1.1 km
	EVO Kongsberg	17 min	
	Sense trening og helse	18 min	

## Boligmasse



- 51% enebolig
- 6% rekkehus
- 32% blokk
- 11% annet

«Rolig, trygt og vennlige mennesker!»

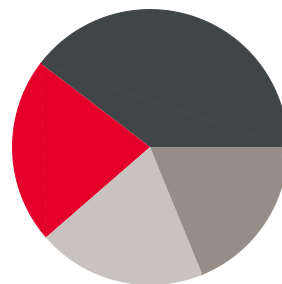
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Stortorvet Senter	15 min
	Boots apotek Sølvkronen	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



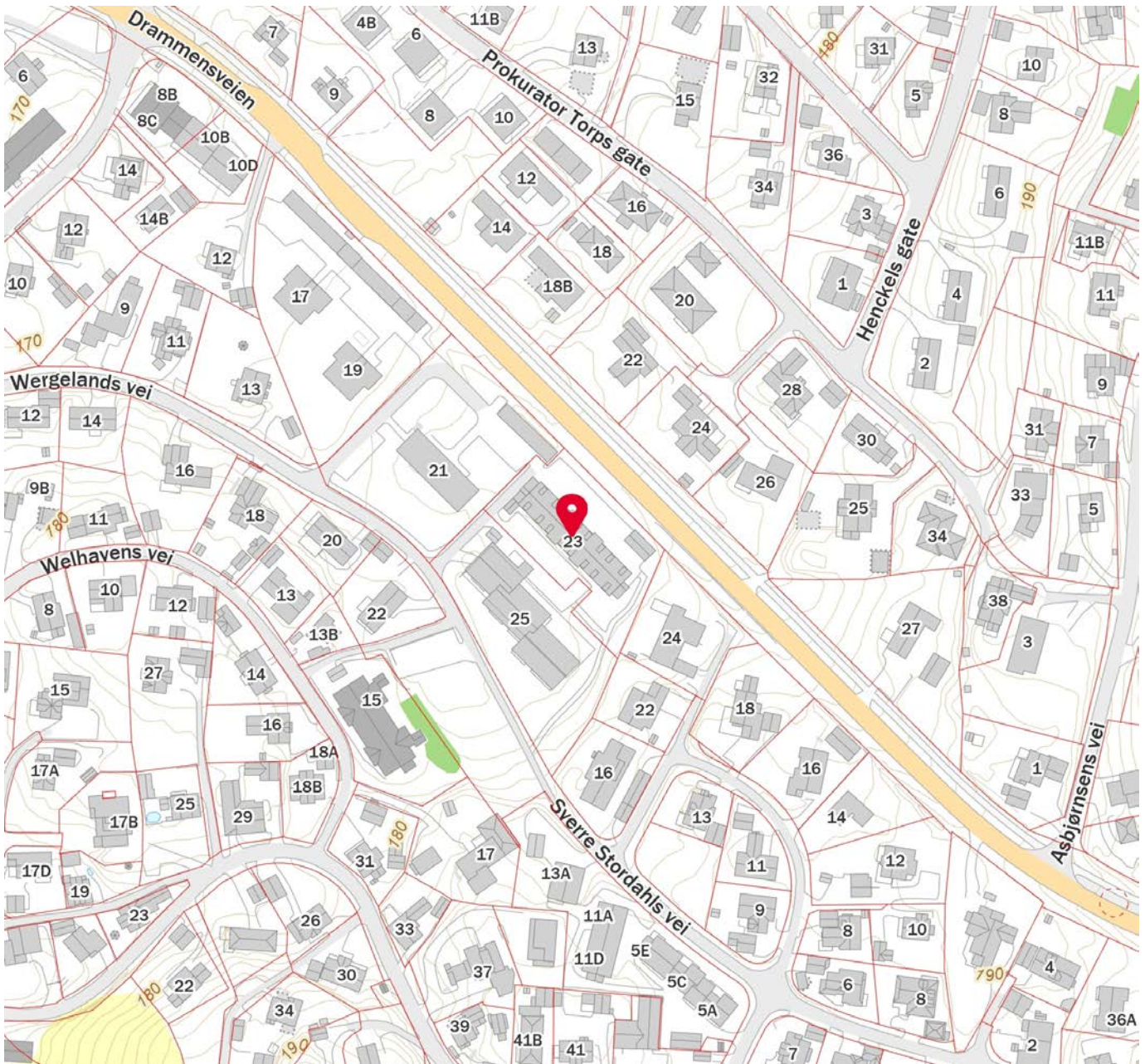
0%

60%

- Wergelands vei
- Kongsberg
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



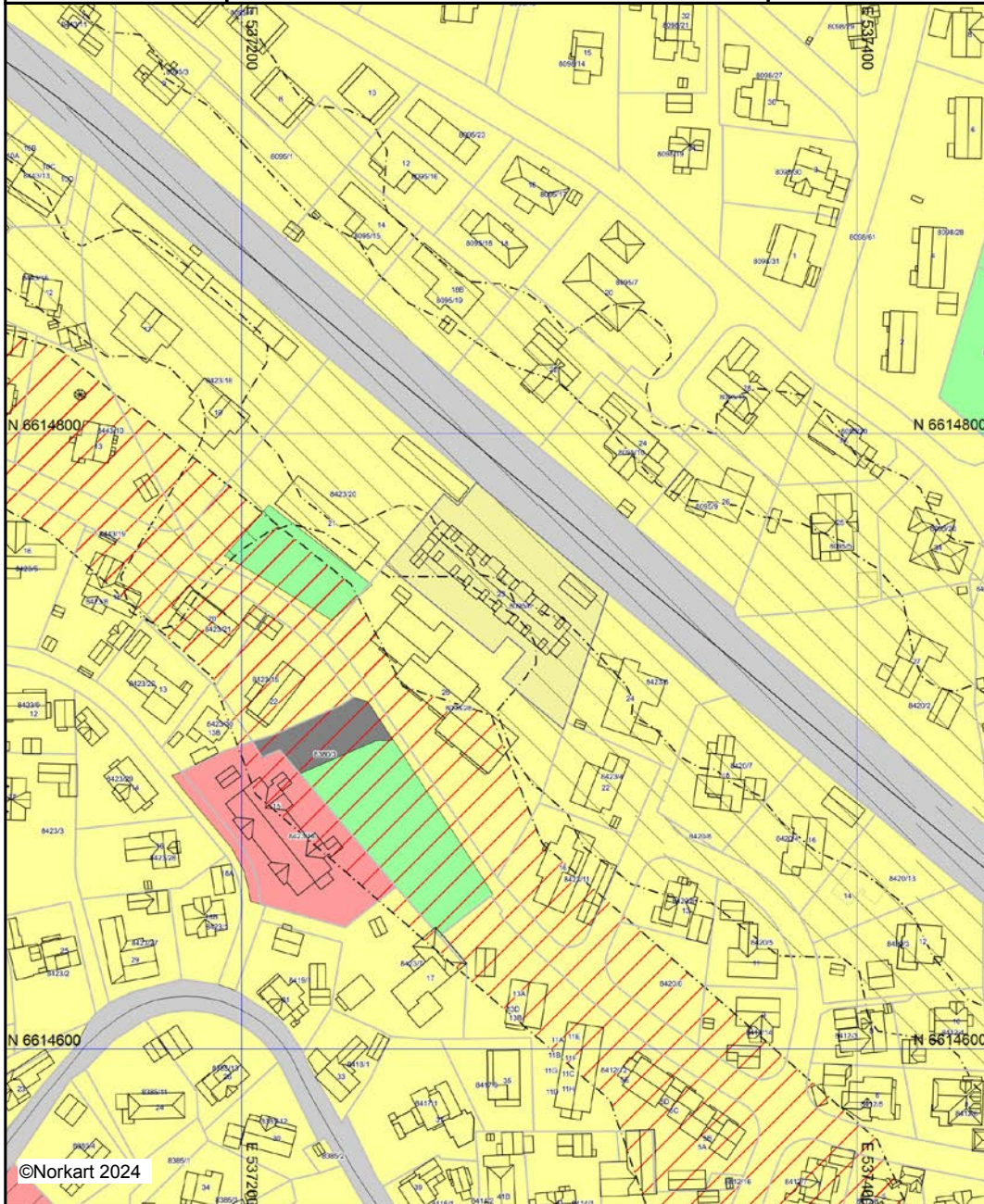
Kongsberg kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 8095/6/0/1  
Adresse: Wergelands vei 23  
Utskriftsdato: 25.06.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2024



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende





### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*

-  Veg - nåværende
-  Parkering - fremtidig

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Friområde - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*

-  Faresone - Flomfare
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø





### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)*

-  Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)*

-  Faresonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende



# Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 13.06.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3303	<b>Gårdsnr.</b>	8095	<b>Bruksnr.</b>	6	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Wergelands vei 23, 3613 KONGSBERG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KPLAN2020		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	22.06.2022		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3303/KPLAN2020/Dokumenter/Bestemmelser%20vedtatt%2022-06-2022%20kommuneplan%202022-2030.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3303/KPLAN2020/Dokumenter/Bestemmelser%20vedtatt%2022-06-2022%20kommuneplan%202022-2030.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	2 703 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse, Nåværende	
	<b>Områdenavn</b>	B	
	<b>Delareal</b>	2 703 m <sup>2</sup>	
	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Sone B	
	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	fysisk utforming av anlegg	
	<b>Delareal</b>	996 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H220	
	<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442	

---

**Delareal** 1 186 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** H210  
**KPStøy** Rød sone iht. T-1442

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	050R2
<b>Navn</b>	Endr. av bplan 50-0 - Wergelandsveien 21-23 - Kongsberg sykehus
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.10.1998
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3303/050R2/Dokumenter/050R2Bestemmelser.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3303/050R2/Dokumenter/050R2Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 703 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse



# Leie eller eie? Valget er ditt. Søk boliglån hos oss til din nye leilighet i W-23

## Priseksempel bolig\*

Kjøpesum: kr 1.100.000

Maks belåning 85%: kr 935.000

Låner du kr. 935.000 over 30 år betaler du totalt kr 1.890.498

Effektiv rente er 5,54%. Månedlig beløp å betale kr. 5.251

Kontakt oss i dag for en uforpliktende prat.

\*Priseksempel er for førstehjemslån.





## Beboernes individuelle tilvalg

Med utgangspunkt i den kollektive pakken ovenfor, kan beboerne velge tilleggstjenester fra listen nedenfor:

Produkt	Kampanje	Pris
<del>Wifi</del> 6 Basic		Inkludert
<del>Wifi</del> 6 Premium		Kr. 49,-
<hr/>		
<del>RiksTV</del> Flexipakken		Kr. 249,-
<del>RiksTV</del> Strømmepakken		Kr. 399,-
<del>RiksTV</del> Sportspakken		Kr. 399,-
<del>RiksTV</del> Rikspakken		Kr. 459,-
<hr/>		
<del>Allente</del> Fiber-TV Basic	2 uker gratis	Kr. 299,-
<del>Allente</del> Fiber-TV Premium	2 uker gratis	Kr. 429,-
<hr/>		
<del>Strim</del> Mye	14 dager gratis	Kr. 427,-
<del>Strim</del> Mest	14 dager gratis	Kr. 474,-

\*Alle priser er oppgitt per måned og er ink. MVA og 12 måneder evtaleperiode på TV-pakkene.



# Befaringsrapport

## Fellesareal

Wergelands vei 23, 3613 KONGSBERG  
KONGSBERG kommune  
gnr. 8095, bnr. 6



Befaringsdato: 05.07.2024

Rapportdato: 16.08.2024

Oppdragsnr.: 20863-1015

Autorisert foretak:

Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør:



Gyldig rapport  
16.08.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



## 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 oppnå høy kvalitet og god fagkunnskap hos alle 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 taksteringslaget 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.

## Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

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



# Beskrivelser

## Om oppdraget

Tilstandsvurdering av fellesareal.

Analysetidspunkt: Juli 2024

Oppdragsgiver: KONGHOLM BOLIGUTLEIE AS

Utførende: Din Takst & Eiendom AS v/Bjørn Andersen.

Omfang:

1 stk. leilighetsbygg på 3 etasjer.

1 stk. Avfallsbod

1 stk. Felles utvendig bod

Tilstandsanalysen tar utgangspunkt, og er begrenset til utvendig og innvendig fellesarealer.

Elektro og vs er ikke vurdert utover eventuell synlige/opplagte feil, skader eller mangler. I disse tilfelle vil det bli anbefalt ytterligere undersøkelse av fagperson.

Dersom akutt fare for skade på bygning eller personer blir oppdaget, vil oppdragsgiver bli varslet omgående.

Forhold som skal undersøkes:

- Forventet gjenværende brukstid på bygningskomponent, med utgangspunkt i Sinterf Byggforsk intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, så lang det er mulig.
- Sikkerhet – Bygningsmessige forhold som kan ha en konsekvens for personsikkerheten iht. gjeldene lovverk.
- Sannsynlighet for rask forverring av tilstanden – Bygningsmessige avvik.

Analysenivå:

Tilstandsanalysen utføres i henhold til NS 3424:2012 og analysenivå 1.

Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med målinger som kan styrke informasjon om tilstanden. Innhentning av relevant dokumentasjon tilpasset oppgaven.

Formål:

Avdekke eventuelle større/akkutte avvik med grovt kostnadsoverslag for reparasjon/utbedring.

## Konklusjon

Leilighetsbygg:



Normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon.

Oppvarming i form av elektriske panelovner og stråleovn. Undermålere til hver leilighet plassert i 1 etasje.

Anlegget er ikke nærmere vurdert.

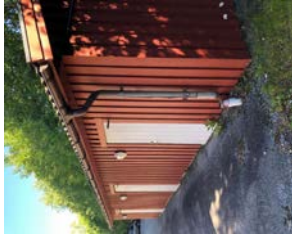
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det må fortsatt pågås noe vedlikehold i tiden fremover.



Dette omhandler blant annet, knekt takstein, kondensering på enkelte vannledninger, kontroll av slukkeutstyr og brannnetting.

Tomten er opparbeidet med en kombinasjon av plen/gress og asfalterte arealer.

**Bygg med boder/lager:**



Boden består av ringmur av betongblokker med asfaltert gulv. Enkelt bindigserkskonstruksjon med såtende treklending, og saltak med betongstein.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det må fortsatt pågøres noe vedlikehold i tiden fremover.

Dette omhandler blant annet, utbedring av takenne og nedløp og utskifting av dører.

**Avfallbod:**

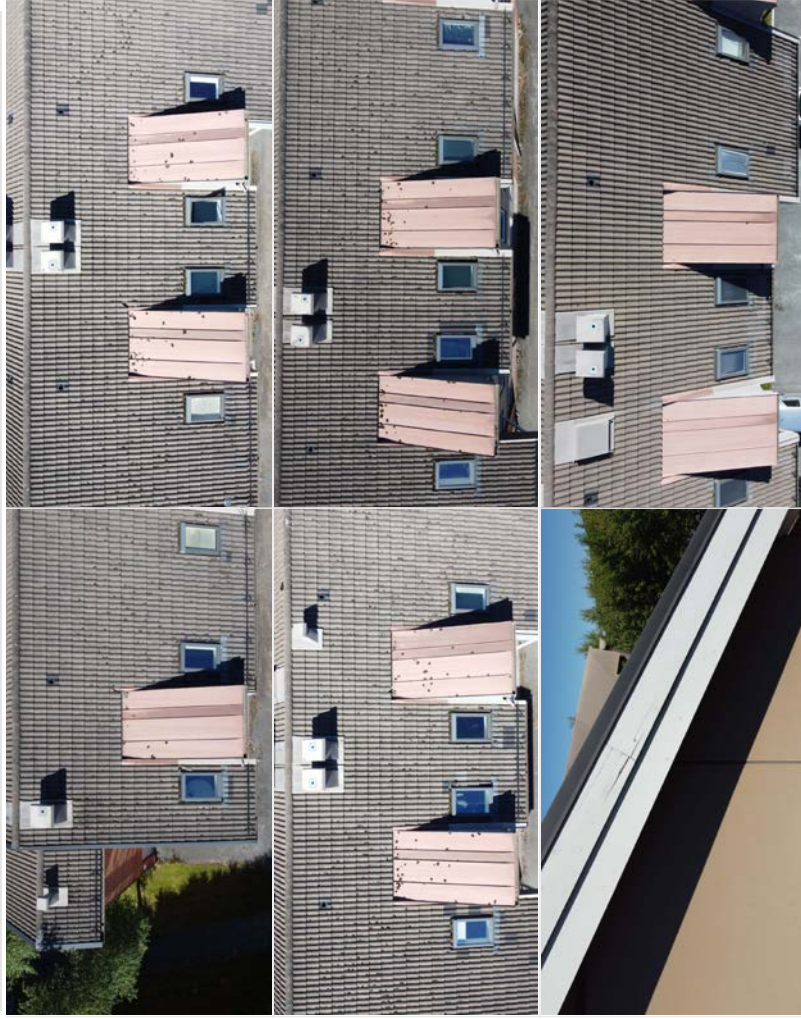


Boden består av ringmur av betongblokker med asfaltert gulv Enkel bindigserkskonstruksjon med såtende treklending, og saltak med betongstein. Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det må fortsatt pågøres noe vedlikehold i tiden fremover. Dette omhandler blant annet, justering av inngangsdør og fering av mose på taket.

Se vedlagt tilstandsvurdering for ytterligere informasjon.


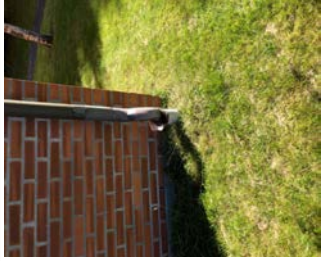
**Bilgedokumentasjon: Leilighetsbygg**

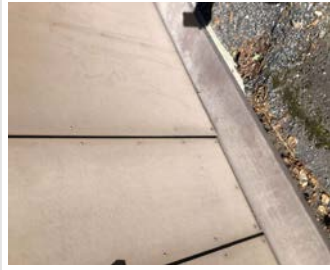
**Takflater**



Bilde av knekt takstein og mose på taket, samt tegn til råte på enkelte vindskjer.

**F sade**

	
Defekt l�vsil	Defekt l�vsil



Løs innfesting fasadeplate



Skade på søyle til balkong

### Innvendig



Åpning i rekkverk



Kondens på vannrør



Manglende tetting rundt gjennomføringer



Undertak på loft



Rørgjennomføring i 2. etg



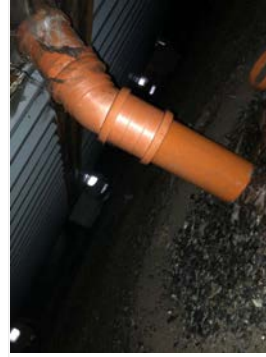
Fuktskjolder på isolasjon. Antatt fra kondens



Fuktskader på gulvlist ved vb



Bilde av manglende isolasjon rundt avløprør i krypkjeller



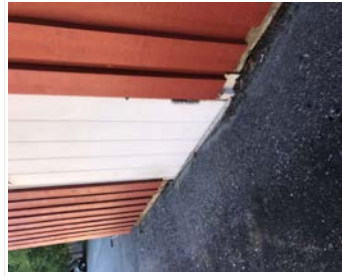
Bilde av lekkasje på/ved avløprør i krypkjeller

### Billedokumentasjon: Bygg med boder/lager

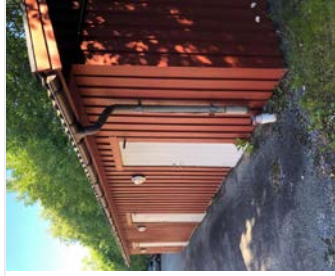




Deformert takrenne



Dører som subber mot terreng



Nedløp og drensrør

### Bilgedokumentasjon: Avfallsbod



Lampe mangler kuppel



Dør som subber mot terreng



## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Beregninger

Beregninger		Beløp
Beskrivelse		
Leilighetsbygg: Anslag på utbedringskostnad	0	Eiet 410 000
Samlet estimat for leilighetsbygget	2 703,4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)
Bygg med boder/lager. Anslag på utbedringskostnad		115 000
Samlet estimat for bygg med boder/lager inkl. le/støyvegg		50 000
Høytstående bygg på utbedringskostnad		
Samlet estimat for høytstående bygg inkl. le/støyvegg		
<b>Total</b>		<b>575 000</b>



## Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tilstandsvurdering av fellesareal.	29.07.2024	Utarbeidet tilstandsvurdering. Oppdatert 16.08.24 etter tilgang på krypkjeller.	Gjennomgått		Ja
Tegninger. Plan, snitt og fasadetegninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokskrift	13.06.2024		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	07.09.2005		Gjennomgått		Nei

## Forutsetninger

### Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivare tatt gjennom takstingenlørrens egne rutiner.

### Egne forutsetninger

Rapporten må ikke forveksles med en boligsalgsrapport.

## Tilstandsvurdering

Adresse: Wergelands vei 23

Bygning: Fellesareal leilighetsbygg

NS kode	Bygningdeler	Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningdeler	Beskrivelse av bygningdel	Sist vedlikeholdt	Avvik	Tiltak	Tilstandsgrad	Menge	Kostnadsestimat
2									
20	Bygning, generelt								
	Kryprom		Krypkjeller under bygningen.		Det mangler isolasjon rundt enkelte gjennomføringer og man kan se gulvplaten under.	Dette bør isoleres, og det bør gjøres ytterligere undersøkelser om dette er avviket ift. eventuell brannklassifisering.	2	RS	10 000
	Inneklima: Radon		Bygningen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke var krav til radonsperre.		Det er ikke målt radon	Innhent dokumentasjon om mulig. Radonmåling bør gjennomføres.	2	RS	5 000
21	Grunn og fundamenter								
217	Drenering	Normal tid før utskifting av drencsystem med drensledninger er 20 - 60 år.		1999	Ingen avvik	Ingen tiltak	1		
22	Bærende konstruksjoner								
222	Søyler	Normal tid før reparasjon av søyler eller bjelker av betong er 10 - 40 år.	Søyler av metall til balkonger og inngangsparti	1999	Det er skade på en søyle til balkongen.	Søylen må utbedres for å lukke avviket.	2	RS	20 000
23	Yttervegger								
231	Teglsteinsmur	Normal tid før omflugging er 20 - 60 år.	Fasade av teglsteinsmur	1999	Ingen avvik	Ingen tiltak	1		
234	Vinduer, dører, porter								
2341	Vinduer, yttervegger	Normal tid før maling av trevindue, malt er 6 - 12 år.	Vinduer av tre. Med tre lags glass.	1999	Noen værslitte vinduer. Skade på vinduer i trapperom.	Lokale utbedringer må foretas.	2	RS	15 000
2342	Dører, yttervegger	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	Ståldør i 2 etg med brannklassifisering	1999	Dørblad på ståldør (brannør) til trapperom 2 etg. Lukker ikke til karm.	Døren må justeres	3	RS	5 000
2342	Dører, yttervegger	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	Ytterdør av aluminium	1999	Døren låser ikke	Døren må justeres	2	RS	5 000
235	Utvendig kledding og overfalte	Normal tid før utskifting av sementbaserte plater er 20 - 40 år.	Kombinasjon av teglsteinsfasade og fasadeplater.	1999	Noe løs innfesting av fasadeplater mot øst.	Generell gjennomgang og etterstramme/feste plater.	2	RS	5 000
24	Innervegger								
	Korridorer og trapperom		Malte plater på veggene	1999	Ingen avvik	Ingen tiltak	1		
	Kott/rom under trapp		Malte plater på veggene		Fuktskader på gulvlist ved vvb. Trolig etter drypping fra sikkerhetsventil.	Ingen tiltak Materialer med fuktskader må skiftes. Sikkerhetsventil bør ledes til skuk.	2	RS	25 000
25	Dekker	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 60 år.	Av betong. Ukjent oppbygging. TG basert på alder.	1999	Ingen avvik	Ingen avvik	1		
255	Gulvoverflate	Normal tid før utskifting belegg er 15-25 år.	Belegg i korridorer, fliser og betong i trapperom.	1999	Belegg i korridorer har sprekker i kjøter og slitasje/bruksmerker	Tid for utskifting nærmer seg, men tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.	2		
26	Yttertak								
261	Primærkonstruksjon for yttertak		Saltak med takstoler av tre.		Noen fuktskjolder og tegn etter kondens på undertak ved enkelte takgjennomføringer	Overvåk tilstanden jevnlig	2	RS	-
	Primærkonstruksjon for yttertak		Undertak av papp.	1999	Det er utett mellom gjennomføringer og undertak. Dette øker risikoen for lekkasje dersom tekingen eller beslag ikke er tett.	Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må det tekkes mellom undertak og gjennomføring.	2	RS	25 000
262	Taktekking	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	Dobbelkrum betongstein fra byggeår		Flere knekte takstein. Det er mose på takstein og i takrenner. Mønepanner i er ikke festet.	Skifte knekt takstein for å redusere risikoen for lekkasje. Mose bør fjernes. Kontroll og utbedring av innfesting av takstein iht. legganvisning.	2	RS	50 000
262	Taktekking	Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.	Dobbelkrum betongstein fra byggeår. Gjelder omlegging. TG basert på alder.	1999	Ingen avvik	Ingen tiltak	1		

263	Taktekking	Normal tid før omlegging av båndtekking, sinklegert (falsede plater) er 30 - 50 år.	Båndtekking på takoppløft i etasje.	1999	Takoppløft med båndtekking mangler snøfangere.	Ytterligere undersøkelse må gjennomføres. Montering av snøfangere kan ikke utelukkes...	3	RS	50 000
265	Gesimser, takrenner og nedløp	Normal tid før utskifting av takrenner og nedløp er 25 - 35 år.	Takrenner/nedløp i overflatebehandlet metall	1999	Avskalling av overflatebehandling på enkelte nedløp/utkast. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.	Overflatebehandle/skiftede nedløp/utkast.	2	RS	15 000
266	Gesimser, takrenner og nedløp	Normal tid før utskifting av takrenner og nedløp er 25 - 35 år.	Løvsil monteret under nedløp	1999	Det er skade på enkelte løvsiler.	Defekte/ødelagte løvsiler må skiftes	2	RS	
268	Utstyr og kompletteringer for yttertak	Normal tid før utskifting av vindskj/vannbord i tre er 15 - 25 år.	Vindskier i tre	1999	Det er observert noe tegn til råte i enkelte vindskier	Enkelte vindskier må skiftet	2	RS	50 000
<b>28</b>	<b>Trapper, balkonger, m.m.</b>								
281	Innvendige trapper		Trapper består av terraso og strekkmetall	1999	Åpningene i mellom rekkverkene er større er 10 cm.	Åpningene i rekkverket må utbedres.	3	RS	25 000
284	Balkonger og verandaer		Balkonger er av metall og betong. Ikke tilgang fra fellesareal.	1999			TGIU		
<b>29</b>	<b>Andre bygningsmessige deler</b>								
291	Hull, tettinger		Gjennomføringer mellom korridor og trapperom og i himling 1 etg.	1999	Det er ikke brannnett rørgjennomføringer mellom trapperom og korridor.	Ytterligere undersøkelse og generell gjennomgang av branntetting må gjennomføres.	3	RS	25 000
<b>3</b>	<b>VVS-installasjoner</b>								
30	VVS-installasjoner, generelt		Stoppekraner for forbruksvann	1999	Hoved stoppekran og stoppekraner over himling er ikke merket.	Stoppekraner bør merkes for hurtigere avstenging av vannet, ved en eventuell lekkasje	2	RS	5 000
31	Sanitær								
311	Bunnledninger for sanitærinstallasjoner	Antatt av plast og metall. TG er basert på alder		1999	Ingen avvik	Ingen tiltak	1		
312	Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	Vannledninger av plast.		1999	Det er observert kondensering fra vannleing over letthimling i 1 etg.	Vannledning bør isoleres for å unngå kondensskader.	2	RS	10 000
313	Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	Utlufting for avløp over tak.		1999	Utlufting for avløp på kaldtloft er ikke isolert. Dette kan øke risikoen for kondensering.	Utlufting for avløp på kaldtloft bør isoleres	2	RS	20 000
313	Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	Avløpsrør i krypkjeller		1999	Det er registrert lekkasje fra/ved et avløpsrør i krypkjelleren.	Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang.	3	RS	10 000
<b>33</b>	<b>Brannslukking</b>								
331	Installasjon for manuell brannslukking med vann		Brannslanger på 30m plassert i hver etasje.	1999	Det er ikke funnet dokumentasjon på kontroll/service siden 2019	Det må gjennomføres kontroll av slukkeutstyr i fellesareal.	3	RS	5 000
<b>36</b>	<b>Luftbehandling</b>								
	Omfatter installasjon for mekanisk ventilasjon		Naturlig ventilasjon i korridorer og trapperom.	1999	Ingen avvik	Ingen tiltak	1	RS	
<b>40</b>	<b>Elektrifiseringsanlegg, generelt</b>								
442	Belysning		Innvendig	1999	Noen vegg/takkamper mangler kuppel	Kuppel må monteres, eller skifte lampe.	2	RS	5 000
	Belysning		Utvendig belysning montert på vegg og lysmaster. (Ikke funksjonstester)	1999	Løs rimmat i kuppel på lysmast (ikke funksjonstestet)	Anbefalt ytterligere undersøkelse av fagperson	2	RS	5 000
	Varmeovner		Stråleovner ved båtstøtt. Panelovner i korridor og trapperom. (Ikke funksjonstester)	1999	Enkelte panelovner har skader/bulker og er ikke tilstrekkelig festet. (Ikke funksjonstester)	Anbefalt ytterligere undersøkelse av fagperson	2	RS	10 000
<b>54</b>	<b>Alarm og signal</b>								
542	Brannalarm		Brannvarsling i fellesareal.		Det er ikke røykvarslere i fellesareal.	Det anbefales å kontakte en fagperson for vurdering av omfang og eventuell løsning. (estimatet gjelder kun ytterligere undersøkelse)	3	RS	10 000
<b>75</b>	<b>Utendørs ekom og automatisering</b>								
7534	Utendørs porttelefoner		Porttelefon ved inngangsparti. Ikke nærmere vurdert.	1999			TGIU		
<b>Totalt inkl. mva</b>									<b>410 000</b>

Adresse: Wergelands vei 23  
Bygning: Bygg med boder/lager

NS kode	Bygningsdeler	Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler	Beskrivelse av bygningsdel	Sist vedlikeholdt	Avvik	Tiltak	Tilstandsgrad	Mengde	Kostnadsestimat
<b>2</b>									
<b>20</b>	<b>Bygning, generelt</b>								
<b>21</b>	<b>Grunn og fundamenter</b>								
217	Drenering	Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.	Takvann til drenerør og terreng.	1999	Ingen avvik	Ingen avvik	1		
<b>23</b>	<b>Yttervegger</b>								
231	Bærende yttervegger	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre, er 40 - 80 år.	Innervegger er av bindingsverk	1999	Ingen avvik	Ingen tiltak	1		-
2342	Dører, yttervegger	Normal tid før utskifting av tresdører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	Tre hvite ytterdører	1999	Skader på dørene og er vanskelig/umulig å åpne. Dørblad subber i asfalten.	Det bør monteres lavere dører for mere klaring til terreng. Eventuelt justere terrenget før utskifting av	2	RS	30 000
235	Utvendig kledning og overfalte	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	Stående bordkledning	1999	Kledning er stedvis nære terreng.	Terreng eller kledning bør justere for å unngå fuktsoptak.	2	RS	5 000
236	Utvendig kledning og overfalte	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.	Stående bordkledning		Noe værslitt overflatebehandling. Sist overflatebehandlet, ukjent.	Tid for overflatebehandling nærmer seg.	2	RS	30 000
<b>24</b>	<b>Innervegger</b>								
		Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre, er 40 - 80 år.	Innervegger er av bindingsverk	1999	Ingen avvik	Ingen tiltak	1		-
<b>25</b>	<b>Dekker</b>								
		Normal tid før reparasjon av plassstøpt betong er 40-60 år.	Ringmur av betongblokker og asfaltert gulv	1999	Ingen avvik	Ingen tiltak	1		
<b>26</b>	<b>Yttertak</b>								
261	Primærkonstruksjon for yttertak	Normal tid før omlegging av tegtakstein er 30 - 60 år.	Saltak med takstoler av tre og forenklet understak. Dobbelkrum betongstein fra byggeår.	1999	Ingen avvik	Ingen tiltak	1	RS	-
262	Taktekking	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	Dobbelkrum betongstein fra byggeår.	1999	En del mose og løv på taket.	Mose og løv bør fjernes	2	RS	10 000
265	Gesims, takrenner og nedløp	Normal tid før utskifting av takrenner og nedløp er 25 - 35 år.	Takrenner/nedløp i overflatebehandlet metall	1999	Takrenne er deformert. Nedløp har skader og mangler infesting. Nedløp mot leilighetsbygg går ikke til drenerør.	Takrenne og nedløp må skiftes. Nedløp tilpasses til drenerør.	2	RS	15 000
268	Utstyr og kompletteringer for yttertak	Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.	Vindskier i tre	1999	Ingen avvik	Ingen tiltak	1	RS	-
<b>40</b>	<b>Elkraftinstallasjoner, generelt</b>								
442	Belysning		Innvendig, ikke nærmere vurdert	1999				RS	
<b>70</b>	<b>Utendørs, generelt</b>								
725	Utendørs gjerder, porter og bommer		Lø/støyvegg mot Drammensveien		Det er registrert skader og oppsprukket treverk	Lokale utbedringer må påregnes	2	RS	15 000
	Vegetasjon		Trær og vegetasjon		Trær og vegetasjon inntil bygningskropp og gjerder	Trær og vegetasjon inntil bygningskropp bør fjernes	2	RS	10 000
<b>Totalt inkl. mva</b>									<b>115 000</b>

Adresse: Wergelands vei 23  
Bygning: Avfallsbod

NS kode	Bygningsdeier	Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeier	Beskrivelse av bygningsdel	Sist vedlikeholdt	Avvik	Tiltak	Tilstandsgrad	Mengde	Kostnadsestimat
<b>20</b>	<b>Bygning, generelt</b>								
<b>21</b>	<b>Grunn og fundamenter</b>								
217	Drenering	Normal tid før utskifting av drencsystem med drensledninger er 20 - 60 år.	Takvann til drencsrør.	1999	Ingen avvik	Ingen tiltak	1		
<b>23</b>	<b>Yttervegger</b>								
231	Bærende yttervegger	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre, er 40 - 80 år.	Innervegger er av bindingsverk	1999	Ingen avvik	Ingen tiltak	1		-
2342	Dører, yttervegger	Normal tid før utskifting av treører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	En hvite ytterdører	1999	Skader på karm/dørblad. Dørblad subber mot terreng.	Døren må justeres.	2	RS	5 000
236	Utvendig kleddning og overfalte	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.	Stående bordkleddning		Noe værslitt overflatebehandling. Ukjent når siste overflatebehandling er gjennomført.	Tid for overfaltbehandling nærmer seg.	2	RS	20 000
<b>24</b>	<b>Innervegger</b>								
		Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre, er 40 - 80 år.	Innervegger er av bindingsverk	1999	Ingen avvik	Ingen tiltak	1		-
<b>25</b>	<b>Dekker</b>								
		Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 40-60 år.	Ringmur av betongblokker og asfaltert gulv	1999	Ingen avvik	Ingen tiltak	1		
<b>26</b>	<b>Yttertak</b>								
261	Primærkonstruksjon for yttertak	Normal tid før omlegging av tegtakstein er 30 - 60 år.	Saltak med takstoler av tre og forenklet undertak. Dobbelkrum betongstein fra byggeår. TG basert på alder.	1999	Ingen avvik	Ingen tiltak	1	RS	-
262	Taktekking	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	Dobbelkrum betongstein fra byggeår	1999	Noe mose på taket.	Mose bør fjernes	2	RS	5 000
265	Gesimser, takrenner og nedløp	Normal tid før utskifting av takrenner og nedløp er 25 - 35 år.	Takrenner/nedløp i overflatebehandlet metall		Noe værslitt overflatebehandling. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.	Ingen tiltak	2	RS	15 000
268	Utstyr og kompletteringer for yttertak	Normal tid før utskifting av vindskj/vannbord i tre er 15 - 25 år.	Vindskier i tre	1999	Ingen avvik	Ingen tiltak	1	RS	-
<b>40</b>	<b>Elkraftinstallasjoner, generelt</b>								
442	Belysning		Innvendig	1999	Taklampe mangler kuppel.	Kuppel må monteres, eller skifte lampe.	2	RS	5 000
<b>54</b>	<b>Alarm og signal</b>								
542	Brannalarm		Brannvarsling i avfallsrom		Det er ikke røykvarslere i avfallsrommet. Avfallsrommet ligger inntil leilighetsbygget. En eventuell brann i avfallsrommet bør varsles så raskt som mulig.	Det anbefales å kontakte en fagperson for vurdering av omfang og eventuell løsning.	2	RS	
<b>Totalt inkl. mva</b>									<b>50 000</b>

Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Estimaten er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et prisilbud 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.

Utført av: Bjørn Andersen Dato: 29.07.2024, Oppdatt 16.08.2024 etter befaring av krypjeller



## 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 eiendom (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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. 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.  
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Wergelands vei 23 - H0216  
3613 KONGSBERG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Henning M. Sørensen

**Oppdragsnummer:**

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

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 viderefordlet 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