

aktiv.



aktiv.

Karussestubben 12, 3616 KONGSBERG

**Stor, flott fritidsleilighet i
Kongsberg skisenter, perfekt til
firma! - 5 soverom, 2 bad, badstue
og garasje plass.**



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.

TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 90 750,-
Total ink omk.: Kr 3 680 750,-
Felleskostn.: Kr 3 818,-
Selger: Sykehuspersonalets
Interessekont Sa

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total: 137/143 m²
Tomtstr.: 1350 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 8651, bnr. 136
Snr. 1

Oppdragsnr.: 1305240017

Velkommen til Kongsberg skisenter!

Leiligheten ligger midt i et vintersportsmekka med flotte slalåmbakker og fine preparerte langrennsløyper. Fra Kongsberg skisenter kan du skli inn og ut av skisenteret som blant annet har freestylearena og railpark, og egen barnebakke slik at også de yngste har et godt alternativ. Det er videre kort vei til fjellet med Knutehytta og strålende turterreng sommer som vinter. I området rundt finnes flotte fiskevann, sølvgruver, golf, gokart og et fantastisk landskap med et bredt spekter av aktiviteter for familien året rundt.

Leiligheten inneholder gang, entré, stue, kjøkken, 5 soverom, 2 bad, badstue og to fine uteplasser, én med adkomst fra stue og en fra soverom. Det medfølger og bod og parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	61
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 137 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 143 m²

TBA: 4 m²

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

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje (garasjekjeller):

BRA-e: 6 m²

1. etasje

BRA-i: 137 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1350 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt.

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i et vintersportsmekka med flotte slalåmbakker og fine preparerte langrennsløyper. Fra Kongsberg skisenter kan du skli inn og ut av skisenteret som blant annet har freestylearena, superpipe og railpark, i tillegg til egen barnebakke slik at også de yngste har et godt alternativ. Det er videre kort vei til fjellet med Knutehytta og strålende turterreng sommer som vinter. I området rundt finnes flotte fiskevann, sølvgruver, golf, gokart og et fantastisk landskap med et bredt spekter av aktiviteter for familien året rundt.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Jon August Reiersrud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Taktekkingen er av pappshingel. Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes til rør i grunn/terreng. Veggene har betongkonstruksjon, og bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra byggeår. Terrassedører av tre med isolerglass, fra byggeår. Takoverbygget terrasseplattning på 4m², med adkomst fra soverom og terreng. Gulv av støpt betong og betongheller. Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Boligen har elementpipe og vedovn.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Dører > Det er synlig slitasje på inngangsdør.
- Innvendig overflater > Stedvis sprekker i overflater og synlig slitasje.
- Etasjeskille/gulv mot grunn > Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon > Ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Overflater bad > Det er registrert fuktsvelling på listverk og dørkarmer.
- Overflater bad > Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Sluk, membran og tettesjikt (bad 1 og 2) > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Innredning bad > Det er påvist skader på innredning. Dusjdører subber, og har glipper.
- Badstue > Det er registrert skader/ manglende innfesting og skjevheter på benker.
- Vannledninger > Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Elektrisk anlegg > Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk.

For nærmere beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 4 000 000

Innhold

Leiligheten inneholder gang, entré, stue, kjøkken, 5 soverom, 2 bad, badstue og to fine uteplasser, én med adkomst fra stue og en fra soverom. Det medfølger og bod og parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Standard

Eiendommen er oppført i 2008 og har hovedsakelig standard fra byggeår. Leiligheten framstår godt vedlikehold med normal bruksslitasje aldrer tatt i betraktning. Leiligheten har 2 flislagte bad med varmekabler i gulv. Bad 1 inneholder innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og tilgang til badstue. Bad 2 inneholder nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Kjøkkenen har en åpen løsning mot stuen med lys kjøkkeninnredning i glatte fronter, laminert benkeplate, vaskekum i stål, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjølfrys. Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, malt mur og trepanel.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene ihht. opplysninger fra forretningsfører.

Parkering

Det medfølger egen parkeringsplass i felles garasjekjeller. Det er ikke mulig med el-bil lader i garasjen (feil info i dokument fra forretningsfører).

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

23755758

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 4 288 (pr. år)

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer gebyrer for renovasjon og eiendomsskatt. Beløpet er årsprognose for 2024.

Info formuesverdi

Formuesverdi er forsøkt innhentet, men ikke funnet ved søk.

Andre utgifter

Faste løpende kostnader: Felleskostnader, strøm, kommunale avgifter og innboforsikring.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

138/3033

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer regnskap/revisjon, internett, brøyting, vann og avløp, strøm i fellesområdene, felles bygningsforsikring og utvendig vedlikehold ihht. vedtektene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 818

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Funkelia I

Organisasjonsnummer

993888559

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det fremkommer ingen forbud mot dyrehold i vedtektene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sparebank 1 Regnskapshuset Sørøst-Norge AS;

Eierskiftegebyr

Kr 5625

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8651, bruksnummer 136, seksjonsnummer 1 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:

3303/8651/136/1:

03.10.2008 - Dokumentnr: 805337 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:8651 Bnr:133

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3303 Gnr:8651 Bnr:136

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2009/175974-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2009/175917-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2009/175874-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2009/175731-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2009/321527-1/200

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2012/424946-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2015/425966-1/200

18.12.2008 - Dokumentnr: 1020088 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 138/3033

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.03.2011.

Byggetegninger og ferdigattest kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Sameiet er tilknyttet privat vei, vann og avløp. Kostnad for vann og avløpsanlegget er inkludert i felleskostnadene.

Regulerings og arealplaner

Leiligheten ligger i et område som er regulert til bolig/forretning.

Kommuneplaner:

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.06.2022

Delareal 1 350 m²

Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Områdenavn: BKB

Reguleringsplaner:

Id: 451R

Navn: Funkelia turistsenter sør

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 04.11.2020

Delareal 1 350 m²

Formål: Bolig/forretning

Feltnavn: BKB4_3

Plankart og planbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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 eiendomsmeidler 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.

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

90 750 (Omkostninger totalt)

101 150 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 950 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 680 750 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 691 150 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 693 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 750

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

30.05.2024







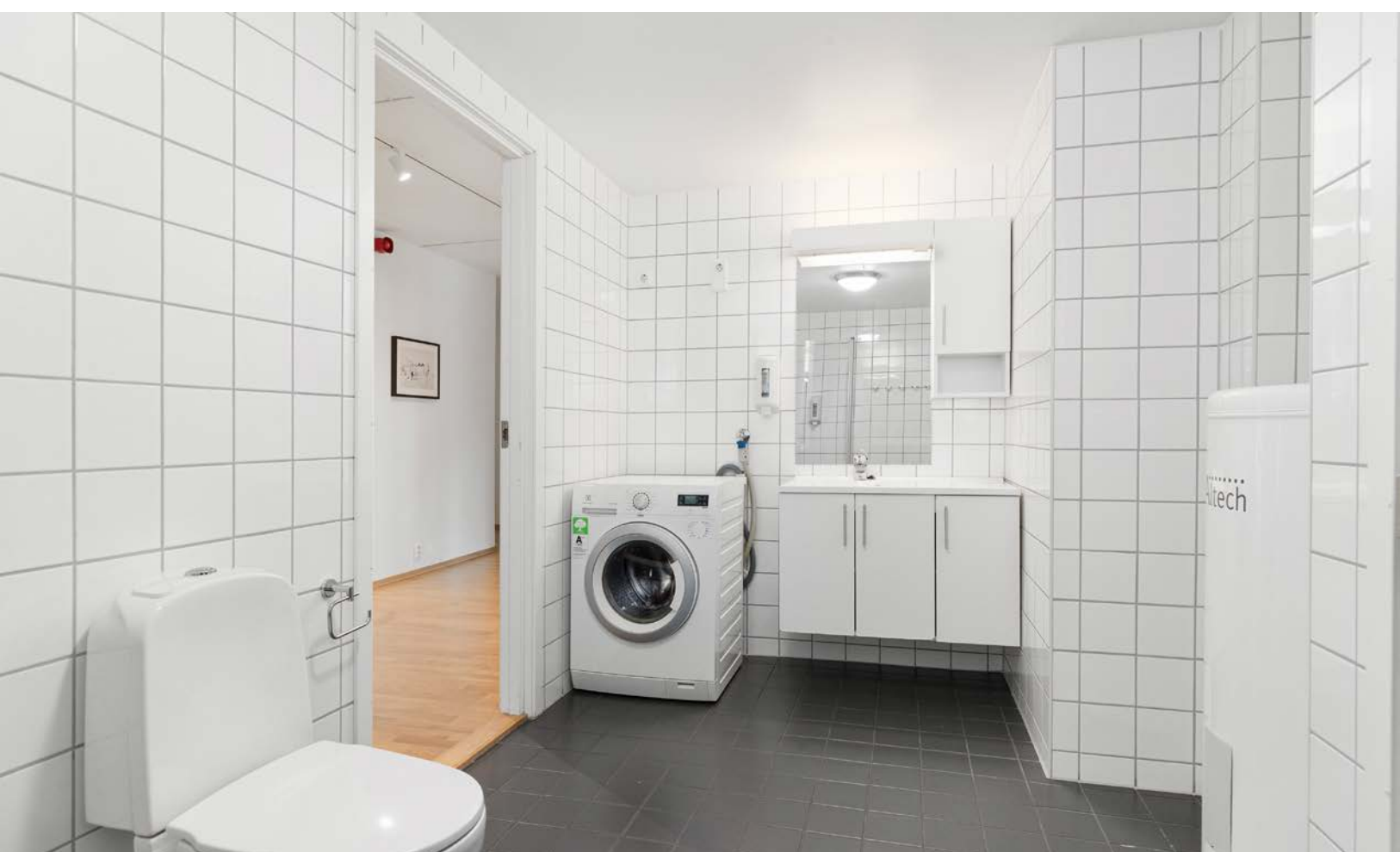






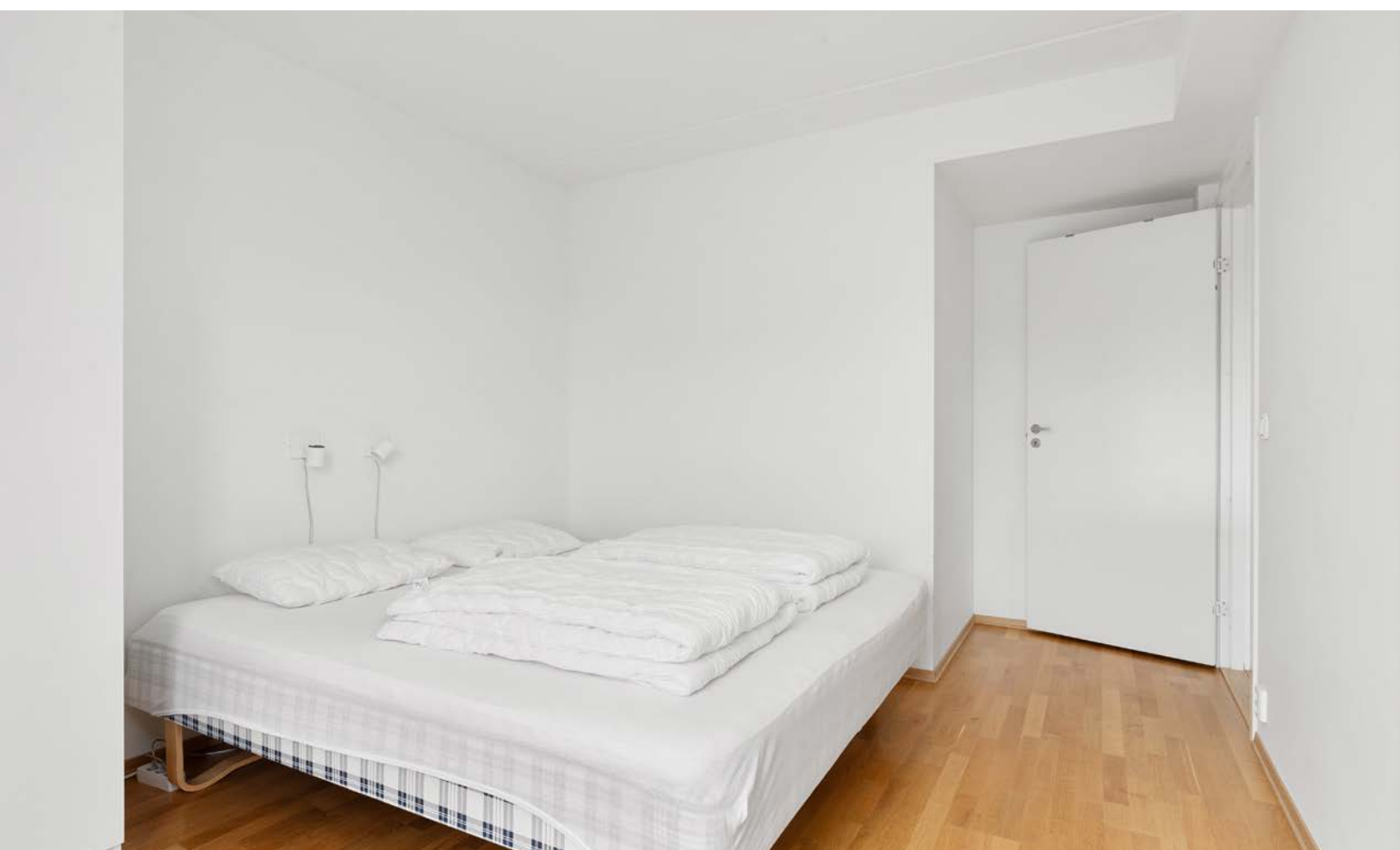






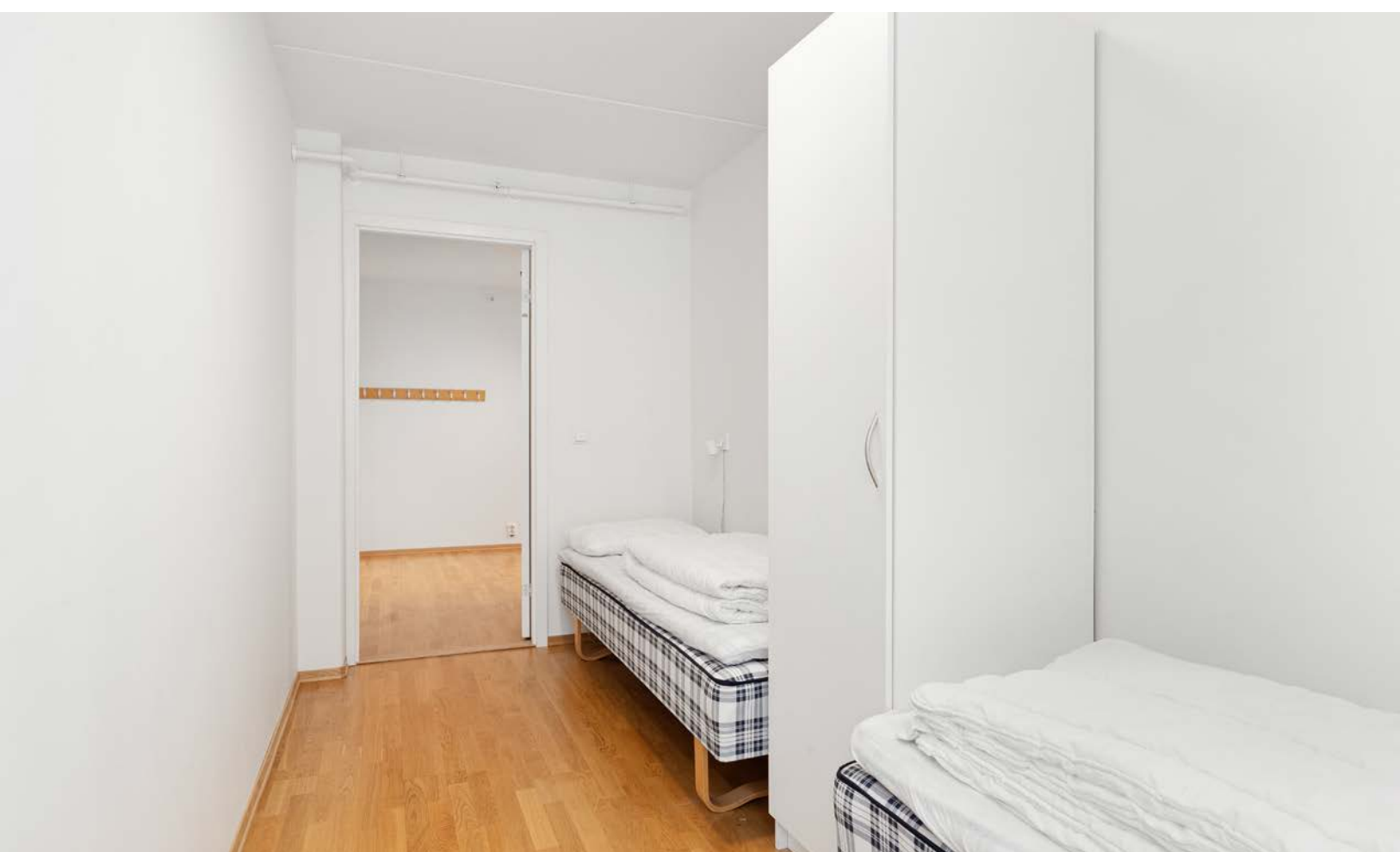


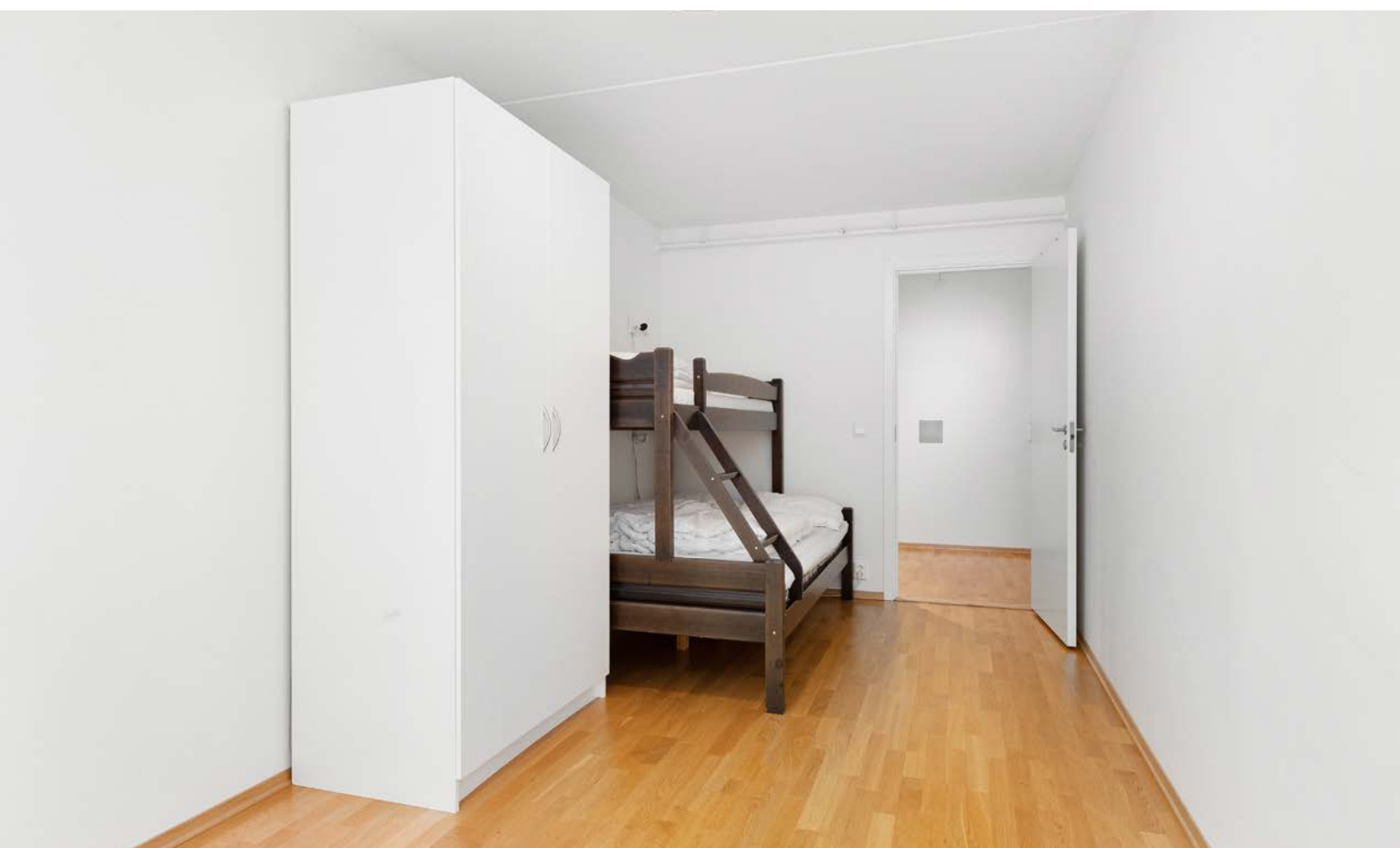






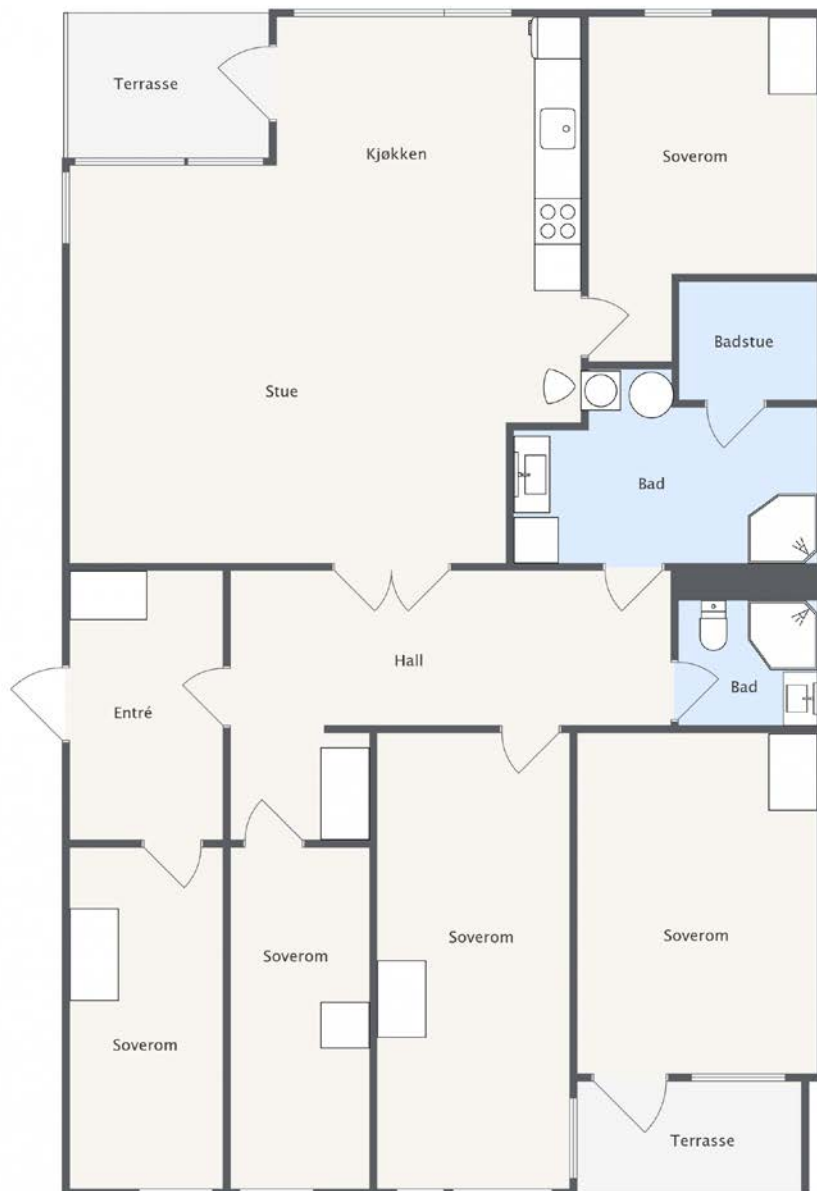








Karussestubben 12







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

 Fritidsbolig
 Karussestubben 12, 3616 KONGSBERG
 KONGSBERG kommune
 # gnr. 8651, bnr. 136, snr. 1

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 14.03.2024

Rapportdato: 16.04.2024

Oppdragsnr.: 20256-1489

Referansenummer: PQ4857

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon August Reiersrud



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.

Reiersrud Eiendom AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Jon August Reiersrud

jon@reiersrudeiendom.no

920 59 703



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

Den besiktigede eiendommen er bestående av en selveierleilighet, oppført i 2008.

Leiligheten er beliggende i 1. etasje, og inneholder: Stue/kjøkken, 5 soverom, bad, bad/vaskerom, badstue, gang, entre.

Det medfølger også parkeringsplass på ca 11m², og bod på ca 6m² i felles garasjeanlegg i kjeller.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

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

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

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.

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

Veggene har betongkonstruksjon, og bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra byggeår.

Terrassedører av tre med isolerglass, fra byggeår.

Takoverbygget terrasseplattning på 4m², med adkomst fra soverom og terreng. Gulv av støpt betong og betongheller.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, malt mur og trepanel.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

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

Boligen har elementpipe og vedovn.

Innwendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom:

Badet er fra byggeår, og er tilknyttet badstue på ca 3m².

Veggene har fliser.

Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, varmtvannsbereder, og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Bad:

Badet er fra byggeår.

Veggene har fliser.

Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår, og har en åpen løsning mot stue.

Himling er bestående av malt mur
Vegger er belagt med malte plater.
Gulv er belagt med parkett.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskekum i stål, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:

Badstue på 2,7m², tilknyttet bad.

Himling er belagt med panel.

Veggene er belagt med panel. Ikke sokkelflis.

Gulvet er belagt med fliser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besikttet i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom.

Fabrikkår: 2008

Volum: 200 liter.

El-anlegg:

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

Brann:

Leiligheten er tilkoblet sprinkelanlegg, og sentralt brannvarslingsanlegg. Brannslange i skap under vask på kjøkken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen antas å være oppført på støpte fundamenter.

Eiendommen ligger i et lett skrånet terrengforhold.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2008. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	143 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	143 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

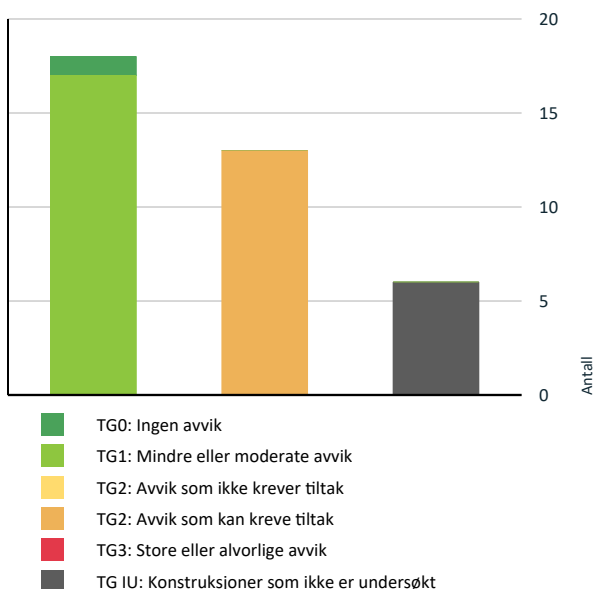
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no. Tegninger er datert 25.10.2007

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Bygningens taktekking er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Nedløp og beslag

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

Bygningenes takrenner nedløp og beslag er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon, og bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning.

Bygningens veggkonstruksjoner og fasade er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Takkonstruksjonen er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene fremsto i normalt god stand med hensyn til alder ved befaring.

Dører

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

Dørene fremstår hovedsakelig i normalt god stand, ihht alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig slitasje på inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

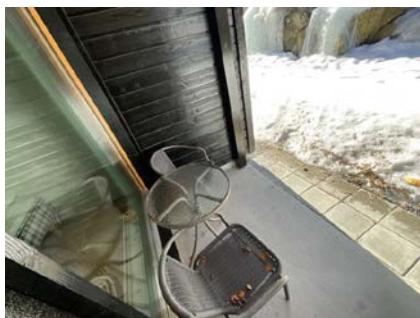
Utbedring er til ønsket tilstand og standard må påregnes.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget terrasseplattning på 4m², med adkomst fra soverom og terreng. Gulv av støpt betong og betongheller.

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre utvendige forhold

Sameiene har en plan for behandling av veggene (maling), hvor det iht budsjett settes av noe årlig til dette.

Uteområdene holdes ellers i orden av Kongsberg Booking iht budsjett vedtatt på årsmøtene.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har trepanel, malte plater og betong.
Innvendige tak har malte plater, malt mur og trepanel.

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

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

Vurdering av avvik:

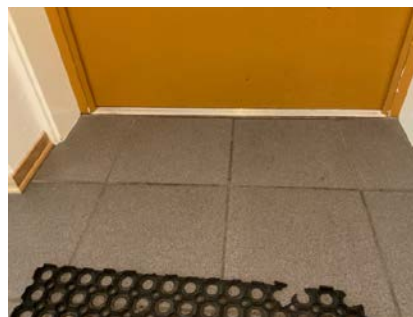
- Det er avvik:

Stedvis sprekker i overflater og synlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

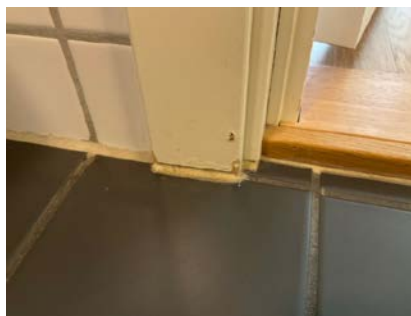
! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Dører fremstår i normalt god stand ihht alder.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår, og er tilknyttet badstue på ca 3m².

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktsvelling på listverk og dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kosmetisk. Utbedring etter eget ønske.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Noe fall til sluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

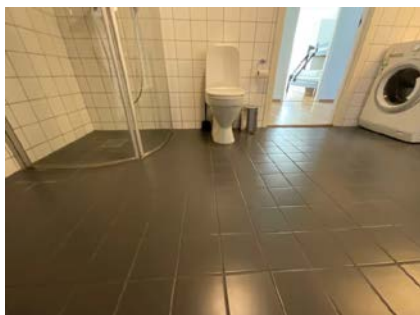
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det skal nevnes at svakt fall øker risikoen for fuktskader til omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, varmtvannsbereder, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Dusjdører subber, og har glipper.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Dusjdører bør justeres.

Utbedring er til ønsket tilstand og standard må påregnes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

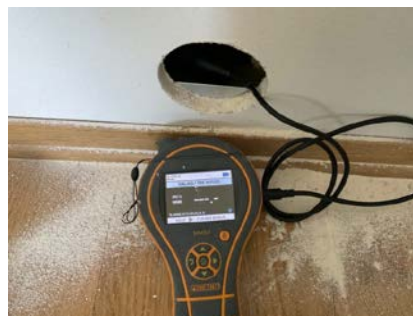
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Ventilasjonen vurderes å fungere til sin hensikt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er fra byggeår.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

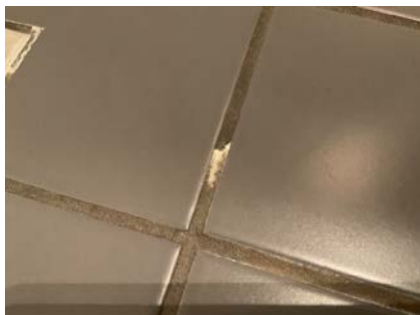
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall til sluk. Nedsenket gulv i dusj.

Noe saltutslag i fuger. Uviss årsak.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjdører subber, og har glipper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjdører bør justeres.

Utbedring er til ønsket tilstand og standard må påregnes.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

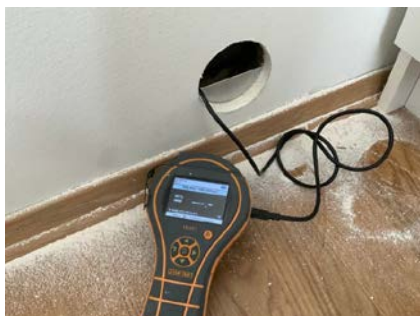
Ventilasjonen vurderes å fungere til sin hensikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, og har en åpen løsning mot stue.

Himling er bestående av malt mur
Vegger er belagt med malte plater.
Gulv er belagt med parkett.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskeukem i stål, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Normalt god tilstand sett ut ifra alder. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader, utover normal bruks og aldringsslitasje. Det ble heller ikke indikert avvikende fukt ved søk med fuktindikator

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue:
Badstue på 2,7m², tilknyttet bad.

Himling er belagt med panel.
Veggene er belagt med panel. Ikke sokkelflis.
Gulvet er belagt med fliser.

Ikke indikert utslag ved fuktsøk på befaringdagen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

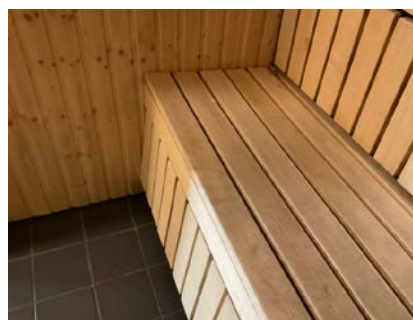
Det er registrert skader/ manglende innfesting og skjevheter på benker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benker bør utbedres. Utbedring til ønsket standard og tilstand.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikiget i rørskap.

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

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

Videre vedlikehold og service må påregnes.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom.

Fabrikkår: 2008

Volum: 200 liter.

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



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.

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

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

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

Generelt om anlegget

2. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er tilkoblet sprinkelanlegg, og sentralt brannvarslingsanlegg. Brannslange i skap under vask på kjøkken.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TO IU **Grunnmur og fundamenter**

Bygningen antas å være oppført på støpte fundamenter.

Bygningens fundamenter og grunnmur er ikke nærmere tilstandsvurdert.

TO IU **Terrengforhold**

Eiendommen ligger i et lett skrånet terrengforhold.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TO I **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2008. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

143 m²/137 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 5 Soverom, Bad/vaskerom, Bad, Badstue, Gang, Entré, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Karussestubben 8 ,3616 KONGSBERG 68 m ² 2009 2 sov	11-12-2023	2 200 000	2 250 000	0	2 250 000	33 088
2 Karussestubben 18 ,3616 KONGSBERG 70 m ² 2008 2 sov	25-02-2024	2 200 000	2 250 000	0	2 250 000	32 143
3 Karussestubben 18 ,3616 KONGSBERG 70 m ² 2008 2 sov	06-06-2023	2 350 000	2 100 000	0	2 100 000	30 000
4 Karussestubben 12 ,3616 KONGSBERG 70 m ² 2008 2 sov	06-03-2024	2 050 000	2 000 000	0	2 000 000	28 571

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader - Sameiet	Kr.	45 816
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	137			137	4		137
Kjeller		6		6			6
SUM	137	6			4		143
SUM BRA	143						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bad/vaskerom , Bad , Badstue , Gang , Entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	137	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2024	Jon August Reiersrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8651	136		1	1350.1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Karussestubben 12

Hjemmelshaver

Sykehuspersonalets Interessekont Sa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lys og fin leilighet som er perfekt for skientusiaster, med Funkelia/Kongsberg Skisenter som nærmeste nabo. Det er også godt preparerte skiløyper i umiddelbar nærhet, hvor det også er lysløype. Området byr også på flott turterreng og aktiviteter om sommeren, som stisykling, olabilbane og badevann.

Adkomstvei

Adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Flat/ lett skrånet felles tomt. Enkelt opparbeidet. Snødekt ved befaring. Parkering i garasjeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 699 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Straksiltak 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

Norsk takst, 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/PQ4857>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305240017	
Selger 1 navn	
Staale Andre Søly	
Gateadresse	
Poststed	Postnr
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Sykehuspersonalets Interessekontor SA
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	09
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1305240017

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1305240017

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Staaale Søly	c55457e33f8ad04a69b77b 7f2aa923fb16f3f2ba	22.03.2024 07:00:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1305240017

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

Vår referanse:
1305240017

Vår saksbehandler:
Harald Elveseter

Telefon:
975 54 903

Vår dato:
18.03.2024

Megleropplysninger på Karussestubben 12 - gnr. 8651, bnr. 136, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Kongsberg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Sykehuspersonalets Interessekontor v/Staale Andre Søly		

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

Navn på sameiet:		Eierseksjonssameiet Funkelia I			
Styreleder:	Navn Røger Rustand	Tlf.	E-post.		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 8651	Bnr. 136	Snr. 1	Kommune	
Sameiets org.nr:	993888559		Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Fremhind Forsikring 23755758				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3818,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	10. mnd.	Fellesutgiftene inkluderer: Regnskap/rensje, Internett, Brøyting, Strøm, Forsikr. Vedlikeh.			
Avregnes fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato Etter årsmøte	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 5625,-	Kontonummer for betaling: 2480.08.20606
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 3750,-	Kontonummer for betaling: 2480.08.20606
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

Blir fakturert

Kongsberg 19/3-24

Sted, dato

Tund N Furing

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Harald Elveseter
Eiendomsmegler
harald.elveseter@aktiv.no

V E D T E K T E R

for

EIERSEKSJONSSAMEIET FUNKELIA I

av 2. desember 2008.

KAP. 1 NAVN og FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Funkelia I.

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

§ 1-3. Eiendomsbetegnelse og juridiske seksjonseiere

Eierseksjonssameiet beliggende på gnr. 8651 bnr. 136 i Kongsberg kommune, består av 30 næringsseksjoner, benevnt med N i oppdelingsbegjæringen , hvorav 29 er fritidsseksjoner/fritidsseksjoner for utleie og 1 er garasjeeksjon. Oppdelingsbegjæringen er datert 2. desember 2008 og tinglyst den Oppdelingsbegjæringen følger som vedlegg til vedtektene og anses som en del av disse.

Seksjonene kan eies av både fysiske og juridiske personer.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon/bruksenhet (bestående av hoveddel og tilleggsdel i samsvar med det som fremgår av plantegninger som er vedlagt oppdelingsbegjæringen) og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-3.

§ 2-3 Sameiets panterett i den enkelte seksjon.

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Det vises til eierseksjonsloven § 25.

KAP. 3 SAMEIERMØTET

§ 3-1 Ordinært sameiermøte - mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter antall seksjoner, slik at hver seksjon, gir en stemme. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet
3. godtgjørelse til styret og revisor
4. valg
5. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmereglene - ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre, som velges av sameierne med alminnelig flertall på sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av 3 medlemmer og 3 varamedlemmer. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anlegg representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmereglene - ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jf eierseksjonslovens § 26.

Utgifter som vedrører den enkelte seksjon skal så langt det er mulig belastes denne.

§ 5-2 Vedlikehold av fellesarealer

Eierseksjonssameiets fellesarealer – dvs. innvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjonseiere og utvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjoner – fremgår av plantegningene og situasjonsplanen som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

Disse fellesarealene skal vedlikeholdes av sameierne i fellesskap etter den fordeling som fremgår av § 5 – 1 ovenfor.

§ 5-3 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdeler, innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger, situasjonskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler.

§ 5-6 Andre bestemmelser

Erklæring om samtykke til videre utbygging av naboeiendommer er tinglyst 03.10.08 med dagboknummer 805337. Erklæringen hviler som en heftelse på samtlige seksjoner og må også respekteres av styret i sameiet.

§ 5-7 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 12.03.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8651	Bruksnr.	136	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	139352394	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300007824	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Karussestubben 12, 3616 KONGSBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.12.2016	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 139352394

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8651	Bruksnr.	136	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Karussestubben 12, 3616 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 12.03.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8651	Bruksnr.	136	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Karussestubben 12, 3616 KONGSBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	2 513,16 kr
Renovasjon	1 699,17 kr
Sum	4 212,33 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt boliger og fritidseiendommer	740600 Prom	3,00 kr	1/1	0 %	2 222,00 kr	553,73 kr
Hytterrenovasjon	1 stk	2 066,00 kr	1/1	0 %	2 066,00 kr	344,32 kr
				Sum	4 288,00 kr	898,05 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



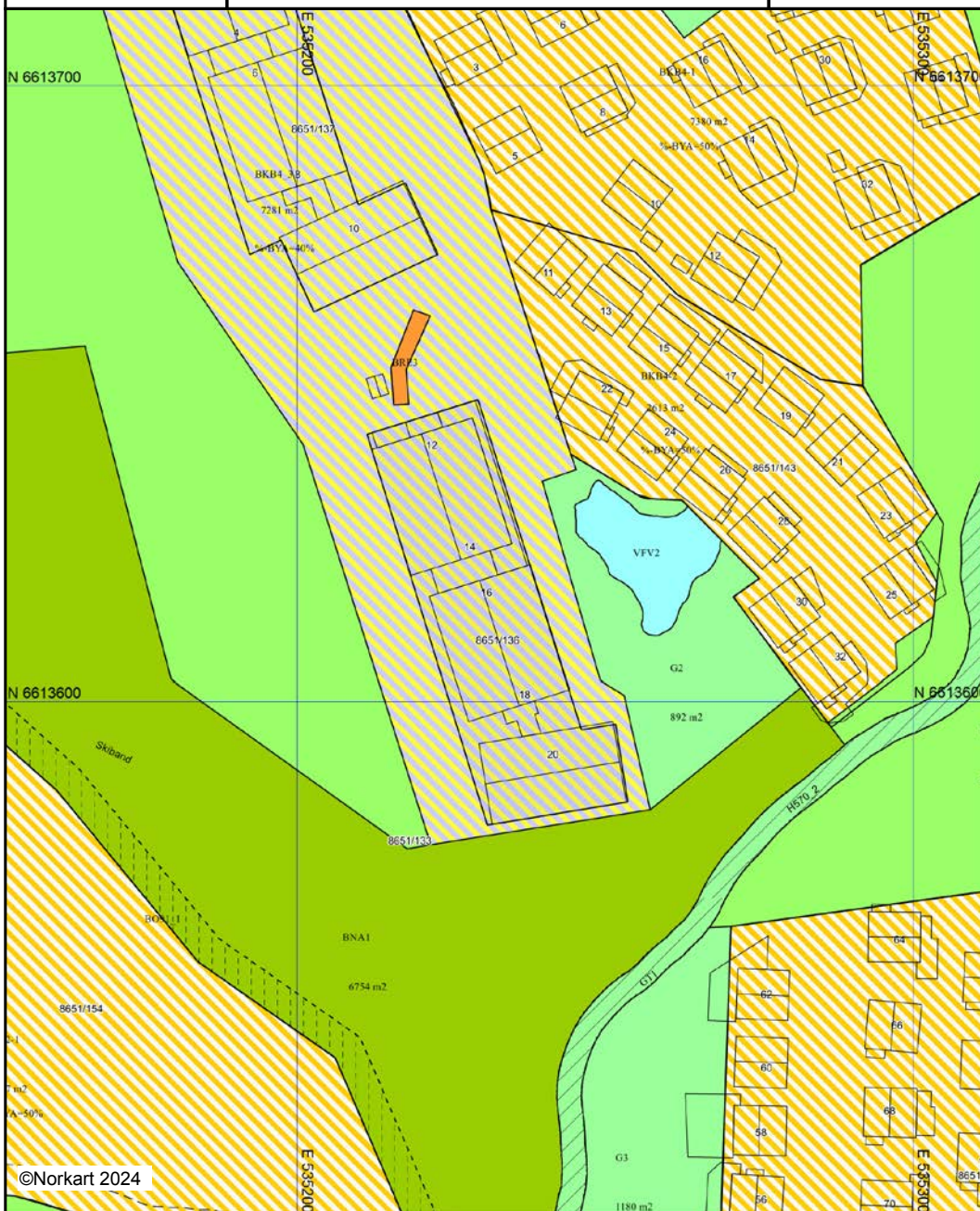
Kongsberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8651/136/0/1
Adresse: Karussestubben 12
Utskriftsdato: 12.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Bevertning
-  Nærmiljøanlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/forretning


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Naturområde
-  Turveg
-  Friområde



Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  Friluftsmål


Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag



Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL)

-  Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og anlegg

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Bestemmelser til reguleringsplan for 451R Turistsenter Funkelia

451R-0	Opprinnelig plan, vedtatt	04.11.2020
451R-1	Delområde BKB 2-3, endret til friluftsmål, vedtatt	24.01.2022

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planen skal legge til rette for etablering av bebyggelse for bevertning og fritidsbolig/fritidsbolig for utleie.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 18.09.2020.

Planen vil erstatte følgende gjeldende reguleringsplaner:

- 283R, vedtatt 27.05.2004.
- 283-1, vedtatt 27.06.2007.
- 283-2, vedtatt 21.05.2008.
- 283-3, vedtatt 25.05.2009.
- 283-4, vedtatt 21.05.2012.
- 283-5, vedtatt 28.10.2013.
- 283-6, vedtatt 25.08.2014.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5 og 12-6:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 1.ledd):
 - Bevertning BB
 - Nærmiljøanlegg BNA
 - Renovasjon BRE
 - Fritidsbolig/fritidsbolig for utleie BKB
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd)
 - Veg – privat F_SV2
 - Kjøreveg offentlig o_SKV1
 - Annen veggrunn tekniske anlegg SVT
 - Parkering SPA
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, 3. ledd)
 - Naturområde - grøntstruktur G
 - Turveg GT
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5, 5 ledd)
 - Landbruksformål LL
 - Naturformål LNA
 - Friluftsmål LF
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, 6 ledd)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag VFV

- f. Områder med hensynssone i reguleringsplan (pbl. § 12-6, jf. § 11-8)
 - Sikringszone friskt H140
 - Bevaring av kulturmiljø H570
- g. Bestemmelsesområde i reguleringsplan (pbl. § 12-7)
 - Midlertidig bygg- og anleggsområde B091

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

- a) Veger
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.
- b) Vann, overvann og avløp
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.
- c) Utomhusplan
Med søknad om tillatelse til tiltak, skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i bestemmelsene til kommuneplanen.
- d) Godkjenning av skibru
Før skibru kan bygges, skal det utarbeides teknisk plan for skibrua, som skal godkjennes av Kongsberg kommune.
- e) Inngjerding i anleggsperioden
Før byggearbeider igangsettes, skal det settes opp byggegjerde i formåls grensene mot arealer regulert til grønnstruktur, LNF-formål og hensynssone bevaring. Dette gjelder ikke BNA3. Der det er regulert inn midlertidige anleggsområder, settes byggegjerdet langs ytterkanten av anleggsområdet.

3.2 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Utearealer
Før det gis brukstillatelse til bygningene, må utearealene inklusive nærmiljøanleggene være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår, senest 1.6.
- b) Krav til vegger, vann- og avløp
Før det gis brukstillatelse til bygningene, skal vegger og vann- og avløpsledninger være ferdig bygget. Overvann må samles opp og fordrøyes, i henhold til VA- og overvannsplan.

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder og anleggsområder for vann og avløp istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes og terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskere skal etablere seg.

Før bygninger og anlegg tas i bruk innenfor det enkelte utbyggingsområdet, skal felles utearealer/adkomstveger og annen nødvendig infrastruktur som tilhører denne enheten være ferdig opparbeidet.

3.3 Andre rekkefølgekrav

- a) Ferdigstilling av nærmiljøanleggene BNA1, BNA2 og BNA3
Planering og istandsetting og tilrettelegging i nærmiljøanleggene BNA1, BNA2 og BNA3 skal være gjennomført 3 måneder etter at siste hytte er tatt i bruk, eller om siste hytte tas i bruk om vinteren så skal området være istandsatt innen 1. juli påfølgende år. Dersom byggearbeidene for nybygg av hytter stopper opp i mer enn 1 år, skal nærmiljøanleggene fullføres.
- b) Fjerne anleggsveg i BNA1
Midlertidig anleggsveg i BNA1 skal være fjernet innen 3 måneder etter at siste hytte er tatt i bruk, eller om siste hytte tas i bruk om vinteren så skal området være istandsatt innen 1. juli påfølgende år. Dersom byggearbeidene for nybygg av hytter stopper opp i mer enn 1 år, skal nærmiljøanleggene fullføres.
- c) Terrenginngrep
Så snart anleggsarbeide er avsluttet, skal arealene istandsettes og terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

§ 4.1 Nærmiljøanlegg/aktivitetsområder

Det skal tilrettelegges 3 områder for nærmiljøanlegg/aktivitetsområder innenfor planområdet, BNA1, BNA2 og BNA3. Områdene er felles private og skal kunne benyttes av allmennheten.

§ 4.3 Vegetasjon og markdekke

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Eksisterende trær som ifølge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

Eksisterende vegetasjon/markdekke/jord skal tas av og tas vare på, mellomlagres og skal legges tilbake etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

§ 4.4 Utforming av bygninger og anlegg

Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

Bygninger/anlegg i samme delfelt skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

§ 4.5 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 4.6 Avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal

oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisiktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel 4,0 meter.

§ 4.7 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 9, 2.ledd.

§ 4.8 Skibru

Det kan anlegges skibru over Knoffemyrveien ved øvre ende av skiteppet i aktivitetsområdet. Plassering kan avvikes dersom endret plassering gir bedre tilpasning til terrenget.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 BEVERTNING BB1

a) Arealbruk

Innenfor området kan det anlegges bebyggelse for servicefunksjoner: Resepsjon, kontor, kiosk/dagligvarebutikk, kafé, overnatting med tilhørende sanitæranlegg. I tillegg kan det anlegges korttidsparkering i tilknytning til bygget.

b) Grad av utnytting

Maksimal utnyttelse: BYA = 60%.

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 10,0 meter. I skrått terreng skal bebyggelsen ha underetasje. Med skrått terreng menes at opprinnelig terreng faller minst 1,5 meter i huskroppens utstrekning. Med skrått terreng og underetasje kan bebyggelsen ha gesimshøyde på inntil 13,0 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d) Utforming av bebyggelse og anlegg

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen skal legges parallelt med høydekotene og husets lengderetning. Valg av utforming / plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. Eventuelle større tørrmurer skal legges på skrå slik at de kan tilplantes. Bygningenes hoveddel skal ha skråtak med takvinkel mellom 27 og 36 grader.

§ 5.2 KOMBINERT FORMÅL FRITIDSBOLIG / TURISTFORMÅL BKB4-3

a) Arealbruk

Innenfor området tillates det fritidsbebyggelse i blokk innenfor tillatt utnyttelse. I underetasjen skal det være parkeringskjeller med minimum 1 parkeringsplass for hver enhet.

b) Grad av utnytting

Maksimal utnyttelse: BYA = 40%.

c) Byggehøyder

Maks gesimshøyde for bygninger med fritidsboliger er 10 m. For enkelte bygninger kan, på bakgrunn av terrengsituasjon og orientering, byggehøyden økes til maks gesimshøyde 13 m. Noen bygninger innenfor hver byggesone kan ha leiligheter i sokkel. Dette gjelder ikke bygninger med gesimshøyde på 13 m.

- d) Utforming av bebyggelse og anlegg
Bygningene skal tilpasses terrenget slik at man unngår store terrenginngrep eller fyllinger. Der bygningene har samme form innenfor en byggesone, skal husplassering og orientering av bygningene sikre et variert helhetsinntrykk.
Bygningene skal ha skråtak, saltak eller pulttak. Møneretningen skal i hovedsak følge terrenget.

§ 5.3 NÆRMILJØANLEGG BNA1, BNA2 og BNA3

Innenfor områdene kan tillates anlegg for lek, rekreasjon, sportsaktiviteter sommerstid. Det kan anlegges gangstier på inntil 3 m bredde. Innenfor området BNA1 tillates rullende skiband for vinterbruk. I BNA3 kan det etableres en mindre ballbane. Alle anlegg skal anlegges ut fra de naturgitte forutsetninger uten store terrenginngrep.

§ 5.4 Renovasjonsanlegg BRE2 – BRE4

I områdene BRE2 – BRE4 er det tillatt å etablere anlegg for renovasjon. I område BRE2 skal det settes opp en natursteinmur eller annen skjerm foran avfallsdunkene, slik at de er skjermet for innsyn fra vegen.

§ 5.5 KOMBINERT FORMÅL FRITIDSBOLIGER FOR SALG / FRITIDSBOLIG FOR UMLEIE

Dette gjelder områdene BKB2-1 OG 2, BKB3-1 OG 2, BKB4-1 OG 2, BKB5-1 OG 2 og BKB6.

- a) Arealbruk
Innenfor området kan det bygges fritidsboliger for salg og fritidsboliger for utleie.
- b) Grad av utnyttning og byggehøyder
Maksimal utnyttelse for BKB-områdene er BYA = 50%.
Det tillates gesimshøyde inntil 4,0 m og mønehøyde inntil 5,5 m.
- d) Utforming av bebyggelse og anlegg:
Hver enhet består av 1 bygg. Bygningene skal ha skråtak.
Bygningene innenfor samme byggesone, skal ha samme uttrykk/form/farge.

Møneretningen skal i hovedsak følge terrenget, men for å skape variasjon skal noen plasseres med møneretning på tvers av terrengfallet. Bygningene skal ikke legges i lange rekker.

Når det gir bebyggelsen bedre utearealer og adkomstsituasjon, kan det kan tillates noe skjæring og fyllinger. Skjæring og fylling skal utformes slik at de etter utbygging framstår som en naturlig del av omkringliggende terreng. Eventuelle større tørrmurer skal legges på skrå slik at de kan tilplantes.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 KJØREVEG o_SKV1

Veg SKV1 er eksisterende offentlig veg, Funkeliaveien.

§ 6.2 VEG f_SV2

- a) Eierform
De interne vegene F_SV2 er private felles vegger og er felles for hytte-/utleieenheterne som sogner til vegen. Felles private vegger er åpne for allmennheten.

- b) Vegbredder
Vegene skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.
- c) Skjæringer/fyllinger og tilsåing
Vegene skal legges så skånsomt i terrenget som mulig. Det skal utføres minimalt med vegskjæringer og fyllinger, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser.

§ 6.3 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG, o_SVT, f_SVT

Området kan benyttes som grøfteareal, men skal tilsåes og istandsettes. Eierformen følger eierformen til kjørevegen veggrunnen ligger langs.

§ 6.4 PARKERINGSPLASS SPA1

Området kan fylles opp og utnyttes til felles parkeringsplass for fritidsboligene. P-plassen kan brukes av alle fritidsboligene innenfor planområdet. Området skal opparbeides på en tiltalende måte. P-plassen skal være tilgjengelig for bruk når 50% av fritidsboligene er bygget. P-plass for fritidsboligens eventuelle andre bil forutsettes i mellomtiden å benytte p-plass ved skisenteret. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal dimensjoneres for forflytningshemmede.

§ 7. GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 GRØNNSTRUKTUR G1 – G4

Områdene er felles for de fritidsboligene som naturlig sogner til hvert enkelt område. Til grønnstrukturområde G1 sokner naturlig område BKB4-2 og deler av B4-1. Til grønnstrukturområde G2 sokner naturlig område BKB4-3 og deler av BKB4-1. Til grønnstrukturområde G3 sokner naturlig nordre del av område BKB3-2. Til grønnstrukturområde G4 sokner naturlig område BKB3-1 og søndre del av BKB3-2.

Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Alle områdene skal avspærres med gjerde mot anleggsvirksomhet i området.

Innenfor G1 tillates etablering av nødvendige anleggsveger i byggeperioden. Berørt terreng skal etter endt utbygging arronderes til naturlig å tilpasse seg omgivelsene, påføres stedegne masser og tilplantes med vegetasjon iht. utomhusplan.

Inntil G2 skal Øvre Karussedam være gjenoppbygget med membran og vannspeil.

§ 7.2 TURVEG GT1 – GT4

Nødvendige tiltak for å legge til rette for turstier skal utføres i anleggsperioden. Skogskjøtsel skal utføres på en måte som styrker områdets rekreasjonskvalitet.

Stiene skal være åpne for allmenn ferdsel og skal fremtre som dette.

§ 8. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§ 8.1 LANDBRUKSFORMÅL LL1 - LL2

Innenfor områdene LL1 – LL2 kan skogen skjøttes på vanlig måte.

§ 8.2 NATURFORMÅL LNA1

Område LNA1 er urørt myrområde med tre- og buskvegetasjon. Det skal ikke gjøres inngrep i området som skal fremstå som urørt.

§ 8.3 FRILUFTSFORMÅL LF1 – LF7

Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Det er tillatt å gjøre nødvendige tiltak for å legge til rette for turstier og rasteplasser.

Videre er skogskjøtsel som styrker områdets rekreasjonskvalitet er tillatt.

§ 9. OMRÅDE MED HENSYNSSONE

§ 9.1 FRISIKTSONE, H140

I vegkryss mellom Funkeliaveien og Knoffemyrveien er det frisiktsoner som vist på plankartet. Siktkravet er 10 x 65 m. I frisiktsonene skal vegetasjon og annet som kan hindre sikten holdes borte i en høyde 0,5 m over bakken.

§ 9.2 BEVARING AV KULTURMILJØ, H570

a) Bergmannsstien, GT1

I og langs Gamle Korsvei skal det tas hensyn til vegens historiske betydning. teinmurer og andre spor etter bygd sti skal tas vare på og ikke fjernes eller ødelegges.

Det tillates kryssing av Gamle Korsvei i anvist område med ledningstrasé for vann og avløpsledninger, tele-, kommunikasjon- og strømkabler. Masser i terrengoverflaten og vegetasjon skal tas til side og tilbakeføres i traséen. Etter endt anleggsarbeid skal stien og tilliggende terreng tilbakeføres til opprinnelig terreng og sidearealene påføres stedegne masser og tilsås med stedlig frøblanding. Med mindre kabler for tele-, kommunikasjon- og strømkabler legges samtidig med vann- og avløpsledningene, skal det legges til rette for framtidig kablegging uten nye inngrep i Bergmannsstien.

b) Steingjerder

For steingjerder som skal bevares tillates ikke terrenginngrep innenfor en sone på 2 meter på hver side av steingjerdet. Det tillates å fjerne større trær innenfor sonen som kan være til skade for steingjerdene eller for bebyggelse.

§ 10 BESTEMMELSESONRÅDE

Innenfor bestemmelsesområde, midlertidig anleggsområde, kan det i anleggsperioden plasseres utstyr og masse og parkere maskiner og utstyr så lenge anleggsarbeidet pågår. Når anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenget tilbakeføres og arealet går tilbake til sitt opprinnelige formål.

§ 11 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser. Der det er motstrid mellom disse bestemmelsene, skal reguleringsplanens bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet.



Kongsberg

kommune

**Detaljregulering
Reguleringsplan 451R Funkelia turistsenter**

I medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71
har Kongsberg kommunestyre i møte 04.11.2020 i sak 129/2020
vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

Disse reguleringsbestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak

Kongsberg den

seksjonsleder samfunnsutvikling



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

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

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

9. 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”

Rettt 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 kontraktsgjøring 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

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


Rettt 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 renoverert 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 risikopplysninger 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.



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: Karussestubben 12
3616 KONGSBERG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter**Oppdragsnummer:** 1305240017**Telefon:** 975 54 903
E-post: harald.elveseter@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:

30.05.2024

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