

The image shows a two-story green wooden house with a steep gabled roof. The upper floor has three white-framed windows and a balcony with a wooden railing. The ground floor features a white double door and a large window with multiple panes. A wooden deck with a curved edge surrounds the house, equipped with a lounge chair, a small table with two chairs, and a set of stairs leading down to a grassy area. The house is set against a backdrop of tall evergreen trees under a blue sky with scattered white clouds.

aktiv.

Mosekollen 8, 3615 KONGSBERG

**Innholdsrik enebolig med usjenert
beliggenhet i et meget
barnevennlig bomiljø - Nærhet til
Teknologiparken / Arsenalet**



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.

TLF. 975 54 900



Eiendomsmeglerfullmektig

Cathrine Haraldstad

Mobil 949 82 400

E-post cathrine.haraldstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4

3611 Kongsberg

Familievennlig enebolig med usjenert beliggenhet i et veletablert område

Velkommen til Mosekollen 8! Romslig enebolig med 4 soverom.

Eiendommen har en fin beliggenhet i Veungsdalen, et etablert og barnevennlig boområde i rolige omgivelser.

Nærhet til blant annet skole, barnehage, butikk, offentlig kommunikasjon, friområder og Teknologiparken og Arsenalet.

Tomten er opparbeidet med gressplen og prydbusker. Parkering på egen tomt.

Boligen har en gjennomført og velfungerende planløsning over to plan + en kjeller med muligheter

Det er ca. 5 minutters gange til nærmeste bussholdeplass. Her går det jevnlig avganger mot Kongsberg sentrum.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 300 000,-	Soverom:	4
Omkostn.:	Kr 83 850,-	Antall rom:	5
Total ink omk.:	Kr 3 383 850,-	Gnr./bnr.	Gnr. 7392, bnr. 163
Selger:	Erik Colin Morgan	Oppdragsnr.:	1305250091
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1970		
BRA-i/BRA Total	162/175 kvm		
Tomtstr.:	599.5 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	77
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 175 m²

TBA: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m²

1. etasje

BRA-i: 62 m²

BRA-e: 13 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 43 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m² Terrasser

2. etasje

7 m² Balkong

Ikke målbare arealer

11 kvm er ikke medregnet i 2. etasje grunnet skråvegger

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Garasjerekke, plass følger, Andel i realsameie: gnr 7392 bnr: 108 IDEELL: 1/19

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA utgjør terrassen foran stuen og balkongen i 2. etasje.

Arealet for utvendig trapp fra kjelleren utgjør ca. 3 m². Arealet er ikke medregnet i kjellerarealet.

Det er lagt gulv på loftet for mulig lagring. Dette arealet utgjør ca. 23 m².

Mottatte tegninger er ikke stemplet av kommunen.

Det er gjort noen mindre endringer innvendig. Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet, og det var opprinnelig tegnet inn en

vegg med dør innenfor inngangsdøren. Tak og vegger over kjellernedgangen er ikke tegnet inn på mottatte tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

599.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt, meget skjermet beliggenhet med gode sol- og utsiktsforhold.

Beliggenhet

Veungsdalen er et meget barnevennlig og populært boområde sørvest på Kongsberg. Området grenser ned mot Lågen med gode turmuligheter. Fra denne eiendommen er det kort avstand til Arsenalet, Teknologiparken, dagligvare, skole, barnehage, idrettsanlegg og kollektivtransport.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år)

Skrimtrollet barnehage (1-5 år)

Saggrenda barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Kongsgårdmoen skole (1-7 kl.)

Wennersborg skole (1-7 kl.)

Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg vgs

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i bindingsverk på grunn, saltak

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 02.07.2025 av Din Takst og Eiendom AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 3 300 000

Innhold

1. etasje med bad, stue, kjøkken, gang m/tapp
2. etasje med gang, 4 soverom og bod
- U.etasje med gang, lager/hobbyrom, vaskerom, 3 boder

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. overflatebehandling har begynt å løsne, samt observert rustdannelse. Vindski er dårlig festet og heller utover.
- Veggkonstruksjon - Det er ved stikkprøver ikke funnet musesperre i nedre kant av bordkledning
- Takkonstruksjon/loft - Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Vinduer - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Etasjeskille/gulv mot grunn - Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom under terreng - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendige trapper - Åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn i innvendig trapp, er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav.
- Andre innvendige forhold, vaskerom - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tekniske installasjoner - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmesentral - Utekontakt til utedel må flyttes for å unngå bruk av skjøteledning. --> Utbedres før salg.
- Tomteforhold - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Grunnmuren har sprekkdannelser. Rekkverket/gjerdet (forstøtningsmurer) fremstår som noe ustabil. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger og avløpsledninger.
- Våtrom 1.etasje - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Baderomsplatene mangler bunnskinne. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering.

Forhold som har fått TG3:

- Nedløp og beslag - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Deler av terrassen mangler rekkverk. Det er påvist hull i tekkingen på balkongen. Rekkverket på balkongen er vurdert som klatrevennlig. Det er registrert skjevheter i terrassene foran stuen.
- Utvendige trapper - Åpninger i rekkverk til trappen foran inngangspartiet er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Trappen fra terreng til terrasse mangler rekkverk.
- Pipe og ildsted - Pipevanger er ikke synlige.
- Elektrisk anlegg - Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere elektrisk anlegg. Det er påvist kabler som ikke er tilstrekkelig festet og egeninnsats på det elektrisk anlegget, samt ufullstendig dokumentasjon på utført el-arbeid.
- Sluk, membran og tettsjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Det er utett i overgang gulv/vegg ved servanten.
- Stue/kjøkken, overflater og inntredning - Det er registrert indikasjoner og tegn på fukt/fuktskader i området foran kjøleskapet. Det er også observert tegn til eldre fukt/fuktskader ved rørgjennomføringen til kjøkkenbenken. Det er påvist glippe mellom oppvaskkum og benkeplate.

Se detaljer i vedlagt tilstandsrapport.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2016 - Montert luft til luft varmepumpe.

2007 - Skiftet vinduer og balkongdør i 2 etg. Montert veggplater i stue.

2010 - Montert veggplater og laminatgulv i 2 etasje.

2004 - Nytt laminatgulv i stue/kjøkken.

2004 - Montert nytt kjøkken, samt skiftet veggplater på kjøkkenet.

2014 - Skiftet gamle sikringer i sikringsskapet til automatsikringer.

Modernisert/Påkostet år

2007

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Plass på egen tomt, enkel garasjeplass i rekke

Solforhold

Gode

Forsikringsselskap

Eika

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk med varmepumpe

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Kommunale avgifter

Kr 15 478

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 864

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 863 270

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 453 081

Formuesverdi sekundær år

2023

Info vannavgift

Det er ikke vannmåler på denne eiendom.

I tillegg er det bruksvann til hage fra Lågen, egen avtale i området

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7392, bruksnummer 163 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:

3303/7392/163:

15.04.1975 - Dokumentnr: 1517 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:7392 Bnr:108

01.01.2020 - Dokumentnr: 1072451 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:7392 Bnr:163

01.01.2024 - Dokumentnr: 280651 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:7392 Bnr:163

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for 09.12.1971. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: belegg på gulv på badet, gulv med svikt mot yttervegg, avlufting bør isoleres, luses mellom underligger på utvendig vegg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.12.1971.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det er privat vanningsanlegg til hagebruk

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

3303 037R6 Veungsdalen - endring Veungsdalen nord (8.1.1971) Felles avkjørsel
96.95m²

3303 037R6 Veungsdalen - endring Veungsdalen nord (8.1.1971) Frittliggende
småhusbebyggelse 502.54m²

3303 524R Gluggeløkka boliger (14.6.2023)

037R Veungsdalen, Endring av hele planen (18.9.1968)

075R Gangvei Veungsdalen - Wenersborg (10.10.1973)

102R Del av hnr 400-1 - Steglet (21.12.1977)

102R3 Del av hnr 400-1 - Steglet - Tilleggsareal Mørkved (15.2.1988)

397R Gang-sykkelveg Sandsvæveien Steglet (15.5.2013)

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

83 850 (Omkostninger totalt)

99 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 399 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 402 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,-, markedsføringspakke kr 14 900,- og visninger kr 1 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 084,-. Utleggene omfatter opplysninger, foto og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

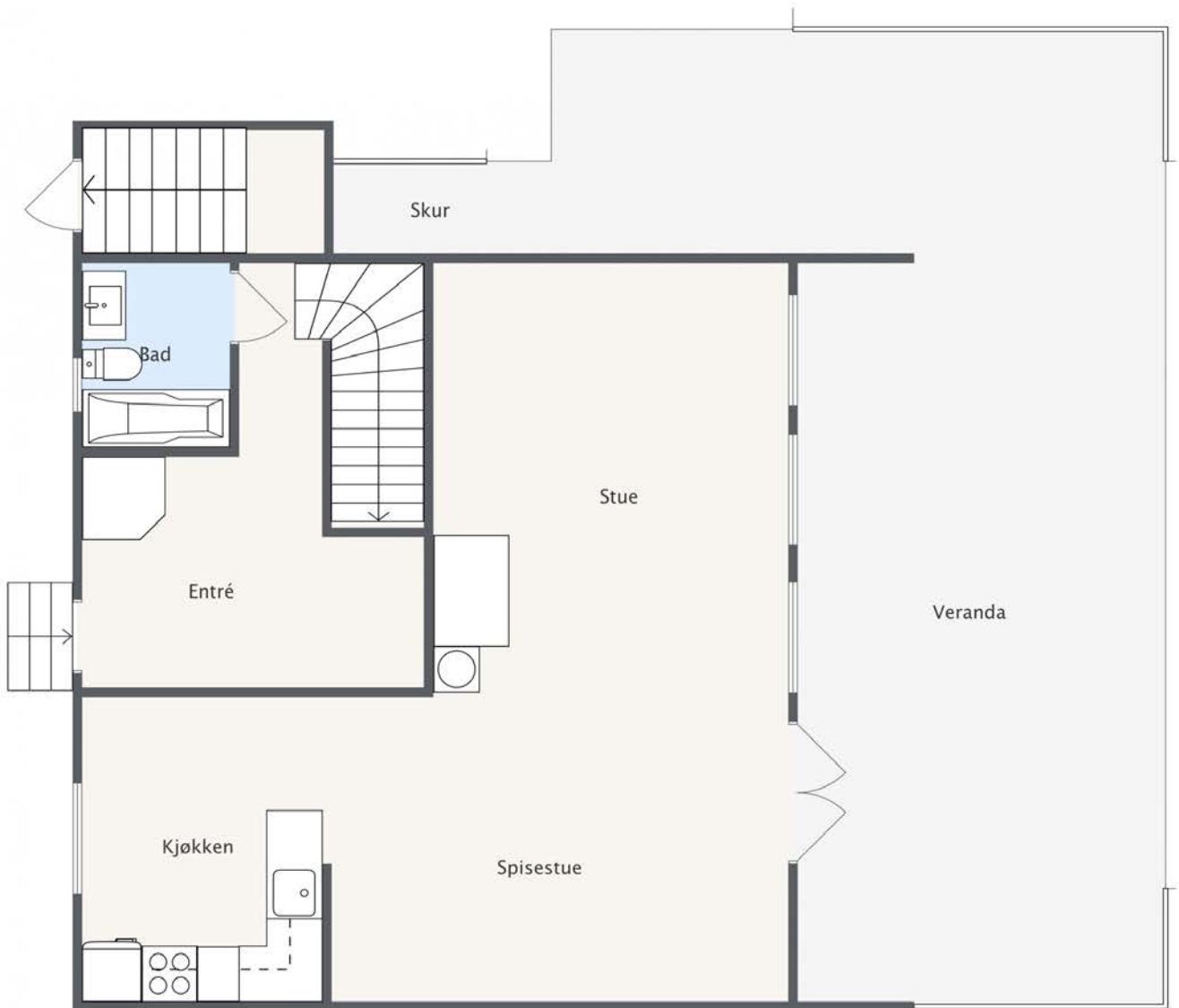
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177
Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

Salgsoppgavedato

30.07.2025



1. etasje













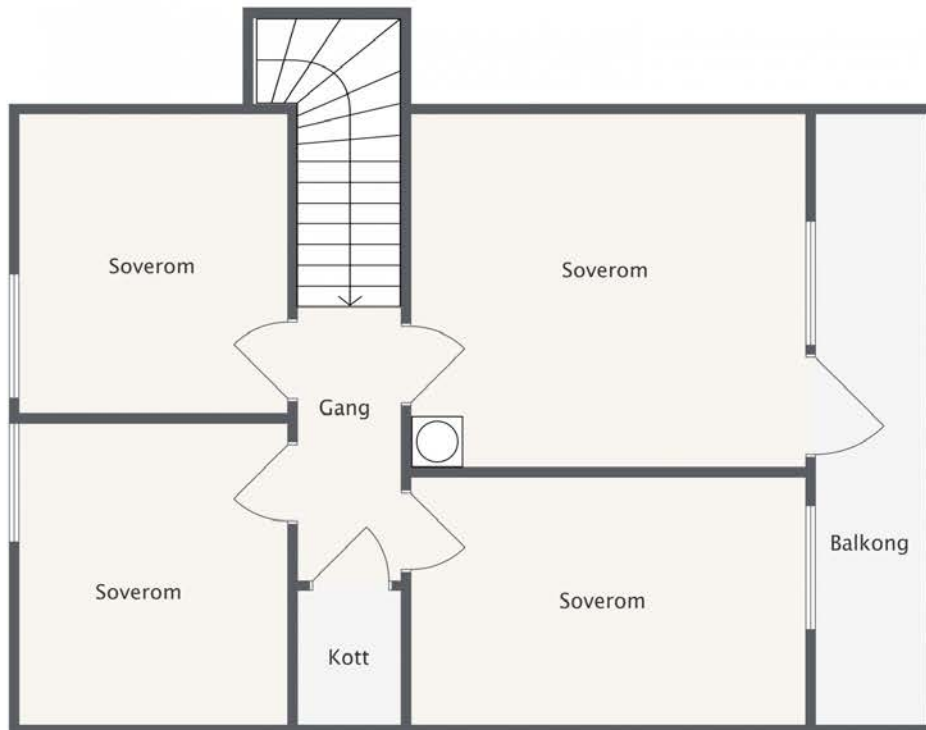








2. etasje



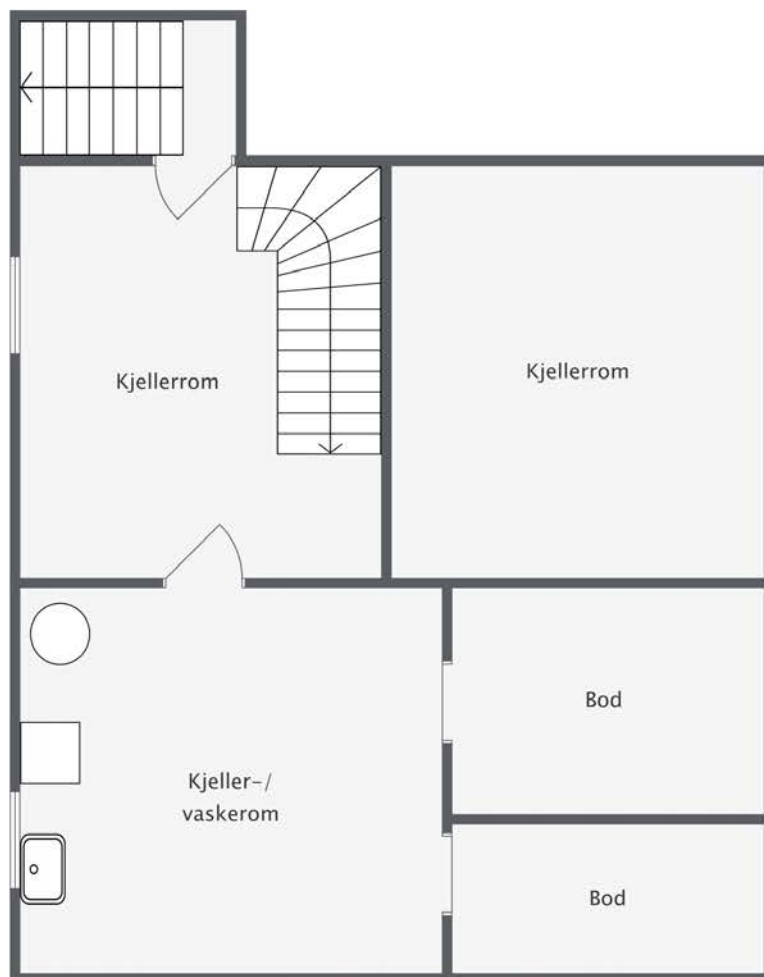








Kjeller





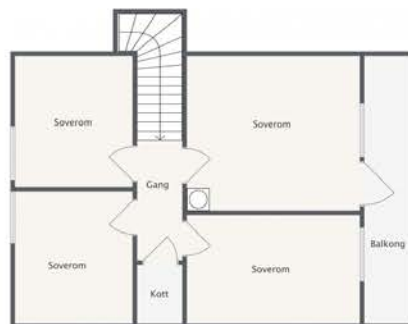




1. etasje



2. etasje



Kjeller











Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Mosekollen 8, 3615 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 7392, bnr. 163

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 02.07.2025

Rapportdato: 07.07.2025

Oppdragsnr.: 20863-1134

Referansenummer: YP7162

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen

Vår ref:



**Din Takst &
Eiendom AS**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen har en gjennomgående normal standard sett i lys av alder og byggeår. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og det er gjennomført flere moderniseringer over tid, blant annet oppgraderinger av overflater, kjøkken, utskifting av vinduer i 2. etasje samt enkelte tekniske installasjoner. Innvendig fremstår boligen med normal bruksslitasje. Badet har eldre løsninger og tegn til slitasje. Det elektriske anlegget er delvis oppgradert, og det anbefales en kontroll for å avklare videre behov. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk, men enkelte rom kan ha noe begrenset lufting. Drenering og utvendige ledninger er fra byggeåret og bør følges opp over tid.

Bygninger fra denne tidsperioden kan ha konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, og dimensjonering.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1 etasje, og trevinduer med koblet glass i kjelleren. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ifølge eier ble inngangsdøren skiftet i 2013, og balkongdøren i 2. etasje ble skiftet i 2007.

Boligen har en terrasse foran stuen og en balkong utenfor soverommet i 2. etasje, oppført i tre. Utvendig trapp fra terreng til terrasse og inngangsdør, oppført i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Ifølge eier ble det montert nye veggplater i stuen i 2015. Det ble lagt nytt laminatgulv i stue og kjøkken i 2004. Veggene på kjøkkenet ble skiftet samme år. Overflatene i 2. etasje ble fornyet i 2010. Noe hevelse i enkelte skjøter på laminatgulvet. Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og kamin.

Rom under terreng. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke

foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Boligen har malt og lakkert tretrapper, samt enkel trapp fra kjeller til terreng. Innvendig har boligen malte glatte dører og heltre furu fyllingsdører. Døren til boden i 2 etasje subber i karmen.

Vaskerom/vaskekjeller
Varmtvannsberedere er plassert her.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggen har malte murvegger.
Trepanel i taket.
Malt mur/betong på gulvet.
Det er målt fall til sluk.
Rommet har stålsluk fra byggeår, det er målt ca. 36 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel ved gangen til topp slukrister. Rommet er ikke oppbygget som et fullverdig våtrom.
Det er ikke funnet tegn til membran på gulvet, eller dokumentasjon på dette.
Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rommet er ikke vurdert som våtrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Byggeforskrifter fra før 1997
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Ifølge eier er gipsplater på veggen fjernet og nye plater lagt på veggene i 1999.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektrisk stråleovn som varmekilde. (ikke funksjonstestet)
Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er målt ca. 65 mm oppkant på gulvbelegget foran
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Avtrekk fra kjøkken.
Luft til luft varmepumpe.
Ifølge eier er det gjennomført service 2021 og service/kontroll ved flytting av utedel 2023.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskapet er plassert i boden i 2 etasje.
Boligen har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning.

Beskrivelse av eiendommen

Et brannslukningsapparat er plassert i gangen.
En røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene i 2 etasje,

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1971.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ifølge eier er det skiftet stoppekran ute i 2012.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	175 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

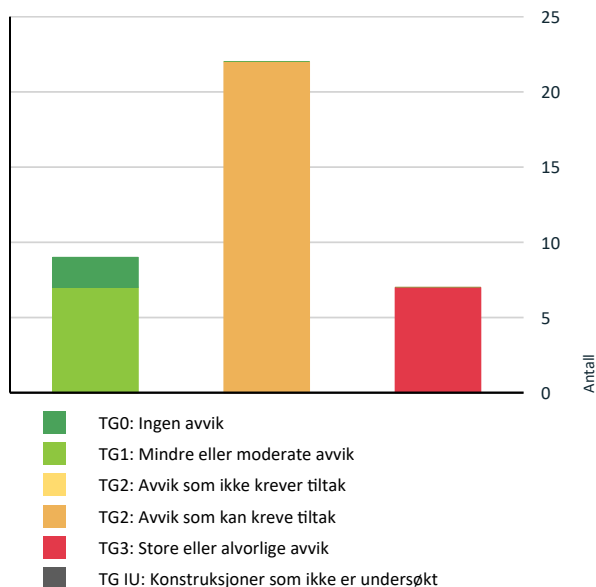
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Mottatte tegninger er ikke stemplet av kommunen.
Det er gjort noen mindre endringer innvendig. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, og det var opprinnelig tegnet inn en vegg med dør innenfor inngangsdøren.
Tak og vegger over kjellernedgangen er ikke tegnet inn på mottatte tegninger.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

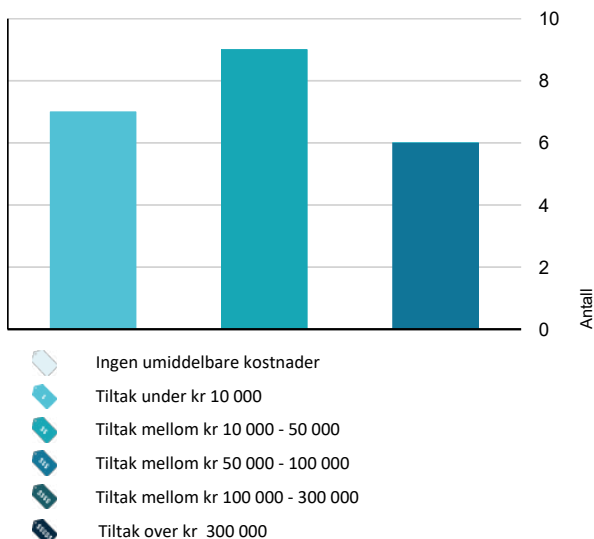
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen var møblert under befaringen, noe som medfører at ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur trappenedgang.	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1971

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Montert luft til luft varmepumpe.
2007	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Skiftet vinduer og balkongdør i 2 etg. Montert veggplater i stue.
2010	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Montert veggplater og laminatgulv i 2 etasje.
2004	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Nytt laminatgulv i stue/kjøkken.
2004	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Montert nytt kjøkken, samt skiftet veggplater på kjøkkenet.
2014	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Skiftet gamle sikringer i sikringsskapet til automatsikringer.

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

Årstill: 1997 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert avvik på takteking, hvor overflatebehandling har begynt å løsne, samt observert rustdannelse.

Det er påvist at vindski er dårlig festet og heller utover.

Konsekvens/tiltak

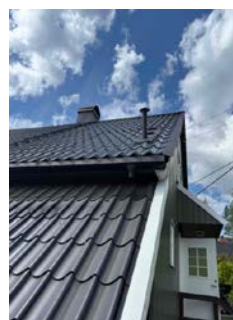
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

For å lukke avviket må vindski utbedres. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til at vindski løsner og faller ned, med fare for skade på personer, takteking eller konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser begynnende avflassing av overflatebehandling og rustdannelse på takteking-



Bildet viser vindski som heller utover og har mangelfull innfesting, noe som kan føre til at delen løsner ved belastning.

1 TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser taket uten snøfangere.

TC 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved stikkprøver ikke funnet musesperre i nedre kant av bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må tiltak gjennomføres for å forhindre at gnagere kommer inn. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til inntrengning av mus og skader på isolasjon, ledninger og konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er påvist fuktskjolder og skader på undertak, samt tegn til manglende tekking under pipebeslaget.

Årsaken vedrørende fuktskjolder er ikke kjent, men kan stamme fra før det ble lagt ny taktekking.

Eier opplyser at det ikke er registrert noe fukt på loftet i deres eietid. På sideloftet i 2. etasje er det fjernet to gjennomføringer. På den ene er et avløpsrør blendet, og det er åpent opp til undertaket. Det er ikke kjent hva formålet med gjennomføringene er.

Det er registrert tegn til noe museekskrementer på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

For å lukke avviket må det gjennomføres en ytterligere undersøkelse vedrørende pipebeslaget, samt utbedring av undertaket. For å lukke avviket på sideloftet i 2. etasje må det gjennomføres ytterligere undersøkelse og åpningene må lukkes/utbedres for å hindre trekk, fukt, og varmetap. Manglende utbedring blant annet kan føre til kondensering og energi/varmetap. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende tegn til mus på loftet og eventuelt iverksette tiltak.

Det ble ikke registrert noen unormale forhold ved fuktsøk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bildet viser hull i undertaket ved pipen, hvor man kan se rett på beslaget/takplatene.



Bildet viser fuktskader på undertaket. Årsaken er ikke kjent.



Bildet viser fuktskjolder i boden i 2 etasje.

Tilstandsrapport



Bildet viser undertaksplate som har løsnet.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1 etasje, og trevinduer med koblet glass i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

For å lukke avviket må tiltak gjennomføres. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for vanninntrengning gjennom kjellervinduet.

Det må påregnes noe vedlikehold av vinduene, og at utskifting av enkelte vinduer ikke kan utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bildet viser kjellervindu som er plassert nær terreng.

! TG 1 Vinduer - 2 etasje

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ifølge eier ble inngangsdøren skiftet i 2013, og balkongdøren i 2 etasje ble skiftet i 2007.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse foran stuen og en balkong utenfor soverommet i 2. etasje, oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.
- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av terrassen mangler rekkverk.

Det er påvist hull i tekkingen på balkongen.

Rekkverket på balkongen er vurdert som klatrevennlig.

Det er registrert skjevheter i terrassene foran stuen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Rekkverket på balkongen bør skiftes ut eller tilpasses med vertikale spiler eller tett utførelse som hindrer klatring, Hull må tettes med egnet materiale, og tett membran må reetableres. Hele balkongens tettesjikt inkludert tremmegulv bør utbedres/skiftes. Det må foretas noe oppretting av terrassen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde viser hull i tekkingen på balkongen.



Bildet viser terrassene med manglende rekkverk.

Tilstandsrapport

1 TO 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra terreng til terrasse og inngangsdør, oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Åpninger i rekkverk til trappen foran inngangspartiet er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trappen fra terreng til terrasse mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser trapp til terrasse uten rekkverk.



Bildet viser åpninger i rekkverket på trappen til inngangspartiet.

INNENDIG

1 TO 1 Overflater

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

Ifølge eier ble det montert nye veggplater i stuen i 2015. Det ble lagt nytt laminatgulv i stue og kjøkken i 2004. Veggene på kjøkkenet ble skiftet samme år. Overflatene i 2. etasje ble fornyet i 2010. Noe hevelse i enkelte skjøter på laminatgulvet.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv i kjeller.

KJELLER

Rom m/tapp

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 9 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Liten Bod 1;

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Liten Bod 2;

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Lager/hobbyrom:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet gjennom hele rommet.

1 ETASJE

Kjøkken/stue;

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 19 mm på gulvet gjennom hele rommet.

2 ETASJE

Gang:

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Stort soverom;

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot balkong:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom ved trapp:

Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 14 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom ved bod:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

Det betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

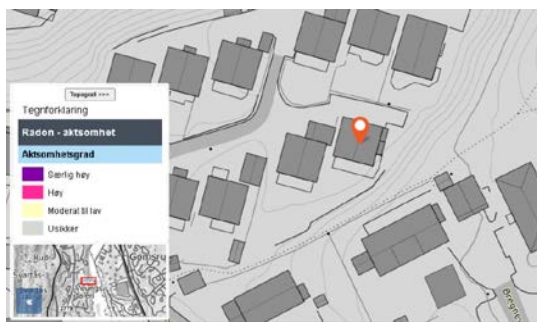
Boligen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og kamin.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er ikke påvist 4 synlige pipevanger i 1 og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Forholdet må kontrolleres av en fagperson, som eventuelt må utføre nødvendige tiltak. Kostnadsestimatet gjelder for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser vegg foran pipevange i 2. etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Bildet viser indikasjon på saltutslag i muren.



Bildet viser indikasjon på saltutslag i muren.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt og lakkert tretrapper, samt enkel trapp fra kjeller til terreng.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører og heltre furu fyllingsdører. Døren til boden i 2 etasje subber i karmen.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Vaskerom/vaskekjeller

Varmtvannsberedere er plassert her.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggen har malte murvegger.

Trepanel i taket.

Malt mur/betong på gulvet.

Det er målt fall til sluk.

Rommet har stålsluk fra byggeår, det er målt ca. 36 mm høydeforskjell

på gulv fra dørterskel ved gangen til topp slukrister.

Rommet er ikke oppbygget som et fullverdig våtrom.

Det er ikke funnet tegn til membran på gulvet, eller dokumentasjon på dette.

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Rommet er ikke vurdert som våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Ifølge eier er gipsplater på veggen fjernet og nye plater lagt på veggene i 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene mangler bunnskinne.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduet er innenfor våtsonen, men er ikke preget av fuktbelastning slik det fremstår i dag. Dersom bruken endrer seg kan vinduet bli utsatt for fuktpåkjenning, og det bør vurderes om materialene må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektrisk stråleovn som varmekilde. (ikke funksjonstestet)

Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er målt ca. 65 mm oppkant på gulvbelegget foran

Vurdering av avvik:

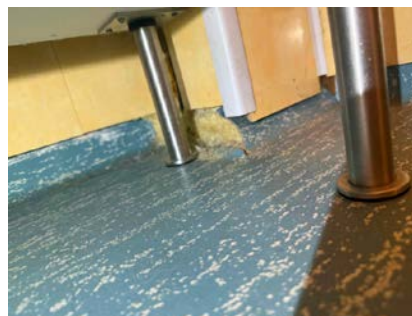
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Belegget mangler oppkant mot hjørnet ved servanten.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser belegg med manglende oppkant i hjørnet ved servanten.

1 ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er utett i overgang gulv/vegg ved servanten.

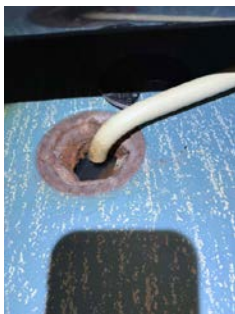
Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
 - Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glaser. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- For å lukke avviket må innredningen skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er registrert fuktighet i gulv foran hvitevarer.

Det er registrert indikasjoner og tegn på fukt/fuktskader i området foran kjøleskapet.

Det er også observert tegn til eldre fukt/fuktskader ved rørgjennomføringen til kjøkkenbenken.

Det er påvist glippe mellom oppvaskkum og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Påviste skader må utbedres.
- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.

For å lukke avviket vedrørende fuktskjolder/svelling i bunnplaten i benkeskapet, bør det foretas lokal utbedring eller utskiftning. Hele omfanget av fukt- og svelleskadene i gulvet er ikke kjent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser rørgjennomføring i kjøkkenbenk med tegn på eldre fuktskade.

Tilstandsrapport



Bildet visere svelling i benkeskap.



Bildet viser området foran kjøleskapet med synlig hevelse/svelling i laminatgulvet.



Bildet viser indikasjon på fuktutslag.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Eier opplyser at det kan forekomme kondens på soveromsvinduet, på det minste soverommet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser, og eventuelt monteres veggventiler for bedre ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

I følge eier er det gjennomført service 2021 og service/kontroll ved flytting av utedel 2023.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utekontakt til utedel må flyttes for å unngå bruk av skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser om at forholdet vil bli utbedret før salg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskapet er plassert i boden i 2 etasje.
Boligen har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971 Det ble skiftet sikringer i sikringsskap i 2014.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei I forbindelse med montering av nye veggplater ble alle tilhørende veggkontakter erstattet med nye. 2024 ble det også byttet taklamper i to rom i kjelleren, fra originale 60W lyspærer (1971) til LED-lysarmatur. Dette arbeidet ble utført av eier selv.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Skifte av sikringer i sikringsskap.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere elektrisk anlegg. Det er påvist kabler som ikke er tilstrekkelig festet og egeninnsats på det elektriske anlegget, samt ufullstendig dokumentasjon på utført el-arbeid. Det anbefales derfor en el-kontroll av boligen.

Generell kommentar

Ifølge eier det montert ekstra stikkontakter i stue i 2015 og ekstra stikkontakt på vaskerom i 2015.
Montert ny kurs til varmepumpe.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med antall sikringer.
Fremlagt dokumentasjon på utskifting av sikringer i sikringsskapet inneholder en oppdatert kursfortegnelse som stemmer med antall sikringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser oppdatert kursfortegnelse.



Bildet viser sikringsskapet.

 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

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.

Et brannslukningsapparat er plassert i gangen.

En røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene i 2 etasje,

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er kjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1971.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Grunnmur trappenedgang.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring bør gjennomføres og spreken overvåkes over tid. Dersom spreken gjenoppstår, kan det være behov for ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak. Kostnadsestimat gjelder lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser sprekk i grunnmuren ved trappenedgangen.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Årstall: 1979 **Kilde:** Andre opplysninger: årstallet er hentet fra mottatte tegninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket/gjerdet fremstår som noe ustabilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll og lokal utbedring bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ifølge eier er det skiftet stoppekran ute i 2012.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bildet viser vannrør i kjelleren

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1971

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Uisolert enkel garasje oppført på grus/shingel, og bindingsverk med utvendig stående kledning.
Pulttak med takpapp.
Vippeporter i tre.

Garasjen er i dårlig forfatning, og det må påregnes vedlikehold.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

162 m²/162 m²

Enebolig: Bad, Stue/kjøkken, 3 Gang, 6 Bod, 4 Soverom, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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 3 650 000

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

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Enebolig med fire soverom og ett bad. Gode solforhold. Nærhet til skole, barnehage og butikk.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mosekollen 6 ,3615 KONGSBERG 158 m ² 1969 4 sov	19-08-2024	3 100 000	3 550 000		3 550 000	22 468
2 Konglefare 2E ,3615 KONGSBERG 136 m ² 1971 3 sov	15-02-2023	2 990 000	3 000 000		3 000 000	22 059
3 Veungsdalsveien 58 ,3615 KONGSBERG 152 m ² 1977 3 sov	15-11-2023	3 000 000	3 150 000		3 150 000	20 724
4 Briskeveien 9 ,3615 KONGSBERG 161 m ² 1973 4 sov	06-02-2025	3 350 000	3 150 000		3 150 000	19 565
5 Kloppfossveien 9 ,3615 KONGSBERG 159 m ² 1972 4 sov	29-10-2024	2 550 000	3 075 000		3 075 000	19 340

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

Kommunale gebyrer: vann, avløp, eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	16 600
Vedlikehold (estimert)	Kr.	14 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	31 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 530 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 960 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	62			62	44		62
2 Etasje	43			43	7	11	54
Kjeller	57			57			57
SUM	162				51	11	173
SUM BRA	162						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Bad, Stue/kjøkken, Gang m/tapp		
2 Etasje	Bod, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller	Lager/hobbyrom, Vaskerom, Bod 2, Bod 3, Gang, Trapperom, Vaskekjeller		

Kommentar

TBA utgjør terrassen foran stuen og balkongen i 2. etasje.
Arealet for utvendig trapp fra kjelleren utgjør ca. 3 m². Arealet er ikke medregnet i kjellerarealet.
Det er lagt gulv på loftet for mulig lagring. Dette arealet utgjør ca. 23 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger er ikke stemplet av kommunen.
Det er gjort noen mindre endringer innvendig. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, og det var opprinnelig tegnet inn en vegg med dør innenfor inngangsdøren.
Tak og vegger over kjellernedgangen er ikke tegnet inn på mottatte tegninger.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		13		13		1	14
SUM		13				1	14
SUM BRA	13						

Romfordeling

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

Kommentar

ALH utgjør arealet med lav himlingshøyde i enden av garasjen.

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 garasjen tilhører boenheten.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

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

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	104	58
Garasje	0	13

Kommentar

Enebolig

S-rom i 2 etasjen utgjør deler av boden, som er måleverdig. Bodens har et gulvareal på ca. 9 m². Kjelleren er vurdert som S-rom.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

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

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik. Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Garasje

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 garasjen tilhører boenheten.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

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

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Erik Colin Morgan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7392	163		0	599.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mosekollen 8

Hjemmelshaver

Morgan Erik Colin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og skjermet beliggenhet i Veungsdalen. Området er godt etablert med spredt boligbebyggelse, nær skog og natur.

Det er kort vei til sentrum, skoler, barnehager og dagligvare, samtidig som nærområdet byr på gode turmuligheter hele året.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Formål: Boligbebyggelse

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id: 3303 037R6. Navn: Veungsdalen - endring Veungsdalen nord (8.1.1971) Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Id: 3303 524R. Navn: Gluggeløkka boliger (14.6.2023)

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt rundt selve boligen, med noe skrånende terreng mot deler av tomtens yttergrenser.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om, eller funnet forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
1 350 000	2009	Annet	Gjelder kjøp av bolig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.06.2025		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	09.12.1971		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.07.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnkart	26.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.03.1968		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	04.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YP7162>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250091	
Selger 1 navn	
Erik Colin Morgan	
Gateadresse	
Mosekollen 8	
Poststed	Postnr
KONGSBERG	3615
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1305250091

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kondens/fukt i forbindelse med avløpsrør fra bad i 1.etg ned til kjeller.

Initialer selger: ECM

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Veggplater skiftet på bad i 1999

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ble byttet stoppekran utenfor huset vinteren 2012/13 pgr av den gamle fra 1972 var lekk. Graving og skifte av ny stoppekran ble utført av et gravefirma i Kongsberg regionen, men klarer ikke å finne dokumentasjon på dette i dag.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Etter rengjøring og forberedelser til at taksmann kommer hit neste onsdag, så oppdager jeg litt løs murpuss på innsiden av vegg i kjeller i dag. Jeg antar at dette kan ha en sammenheng med dårlig drenering, men dette må taksmann som fagmann uttale seg om.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg kjenner ikke til noen form for lekkasjer i tak, men vet av erfaring med mange av de samme husene for øvrig i gaten her jeg bor, at det har vært tegn til kondens pgr av redusert ventilasjon på innsiden av tak. Tak ble forøvrig skiftet i 1997, da pgr av kondens/fukt etter det jeg da fikk vite av forrige eier den gang.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg ble oppført ca 1997, og bærer preg av ufaglært bygging. Her kan det se ut til at det er fukt og bærer preg av mangelfull drenering. Noe skjevhet på gulv i stue omkring ildsted.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I forbindelse med gradvis oppussing siden kjøp i 1999 så har det blitt satt opp plater på vegger i alle rom med tiden og da har det kun blitt flytting av stikkontakter. Det har i ettertid etter dette vært utført el-kontroll i 2015.

Filer

[Borge.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført av El-tilsynet, og Kongsberg Kommune vedr ildsteder.

Filer

[El-tilsynet.pdf](#)

[Kbg Kommune Brann Tilsynsrapport.pdf](#)

- 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

Beskrivelse

Terrasse ble utbedret i 2001. Deretter vedlikeholdt.
--
- 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

Document reference: 1305250091

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1305250091

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
erik colin morgan	787dc9c2c8f95a0293cfe 0bcd1ec69132ae55878	27.06.2025 10:22:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250091

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

Nabolagsprofil

Mosekollen 8 - Nabolaget Veungsdalen - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Veungsdalen	6 min
Totalt 8 ulike linjer	
Kongsberg stasjon	12 min
Linje F5, R12, R13	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 16 min
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

Skoler

Kongsgårdmoen skole (1-7 kl.)	23 min
252 elever, 14 klasser	
Wenersborg skole (1-7 kl.)	6 min
192 elever, 10 klasser	
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
218 elever, 16 klasser	
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
397 elever, 33 klasser	
Kongsberg vgs - Kongsgårdmoen	5 min
Kongsberg vgs - Saggrenda	8 min

«Stille og rolig.
alderssammensetning,
småbarnsfamilier til eldre.»

Bra
fra



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

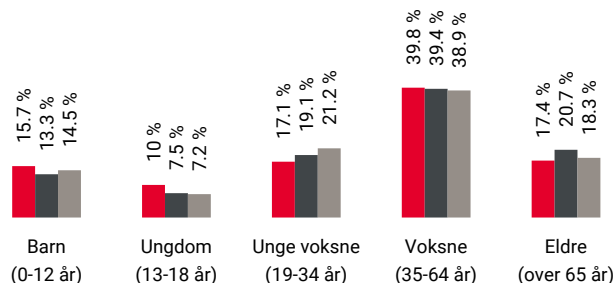
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Veungsdalen	591	235
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år)	20 min
51 barn	
Skrimtrollet barnehage (1-5 år)	24 min
70 barn	
Saggrenda barnehage (1-5 år)	5 min
19 barn	

Dagligvare

Meny Sandsvæerveien	17 min
Kiwi Moane	5 min
PostNord	2.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



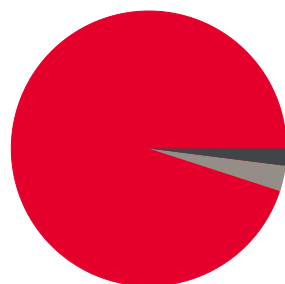
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

	Veungsdalen aktivitetspark Fotball, sandvolleyball	6 min	0.4 km
	Svartås nærmiljøanlegg, ballbaner Ballspill	16 min	1.2 km
	Sense trening og helse	12 min	
	EVO Kongsberg	11 min	

Boligmasse



■ 95% enebolig
■ 2% rekkehus
■ 3% annet

Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

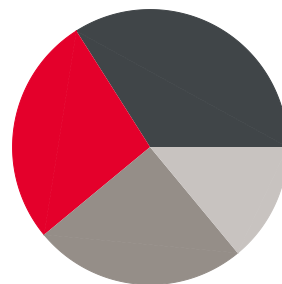
10 min



Vitusapotek Åsen

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 25% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



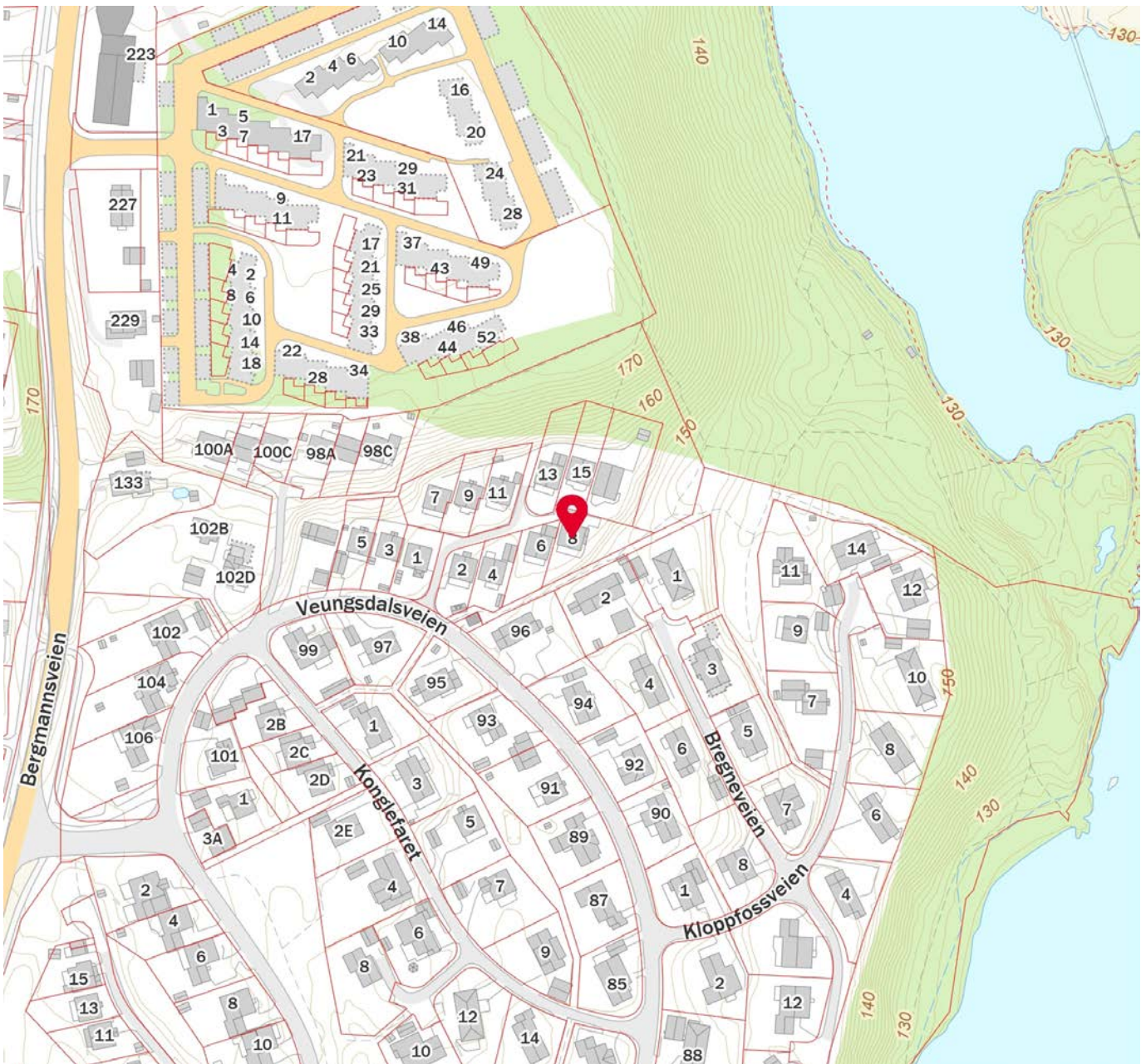
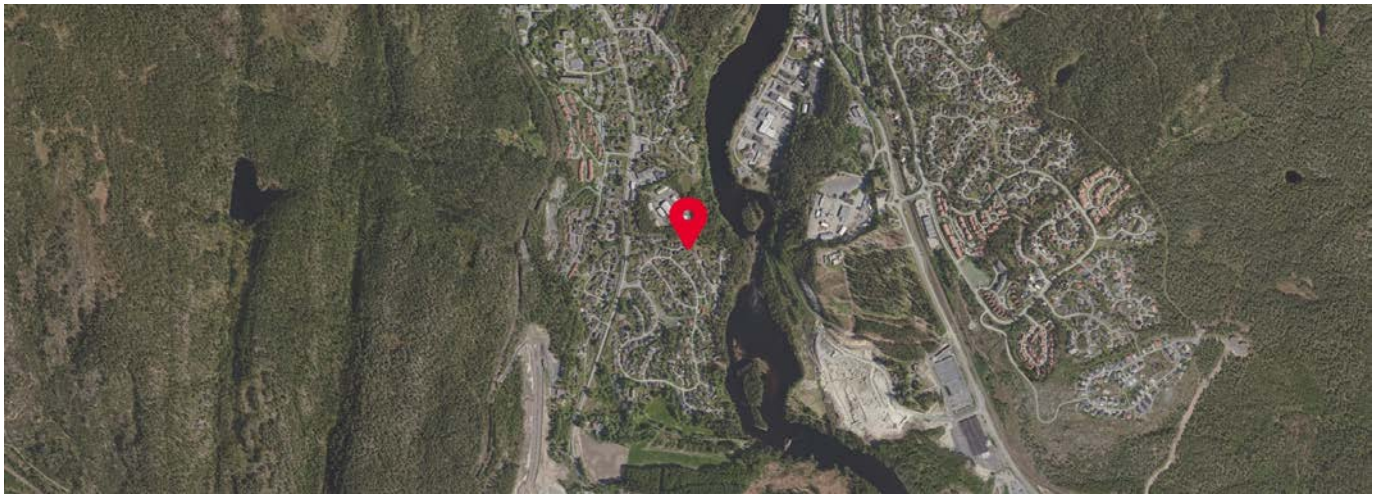
0%

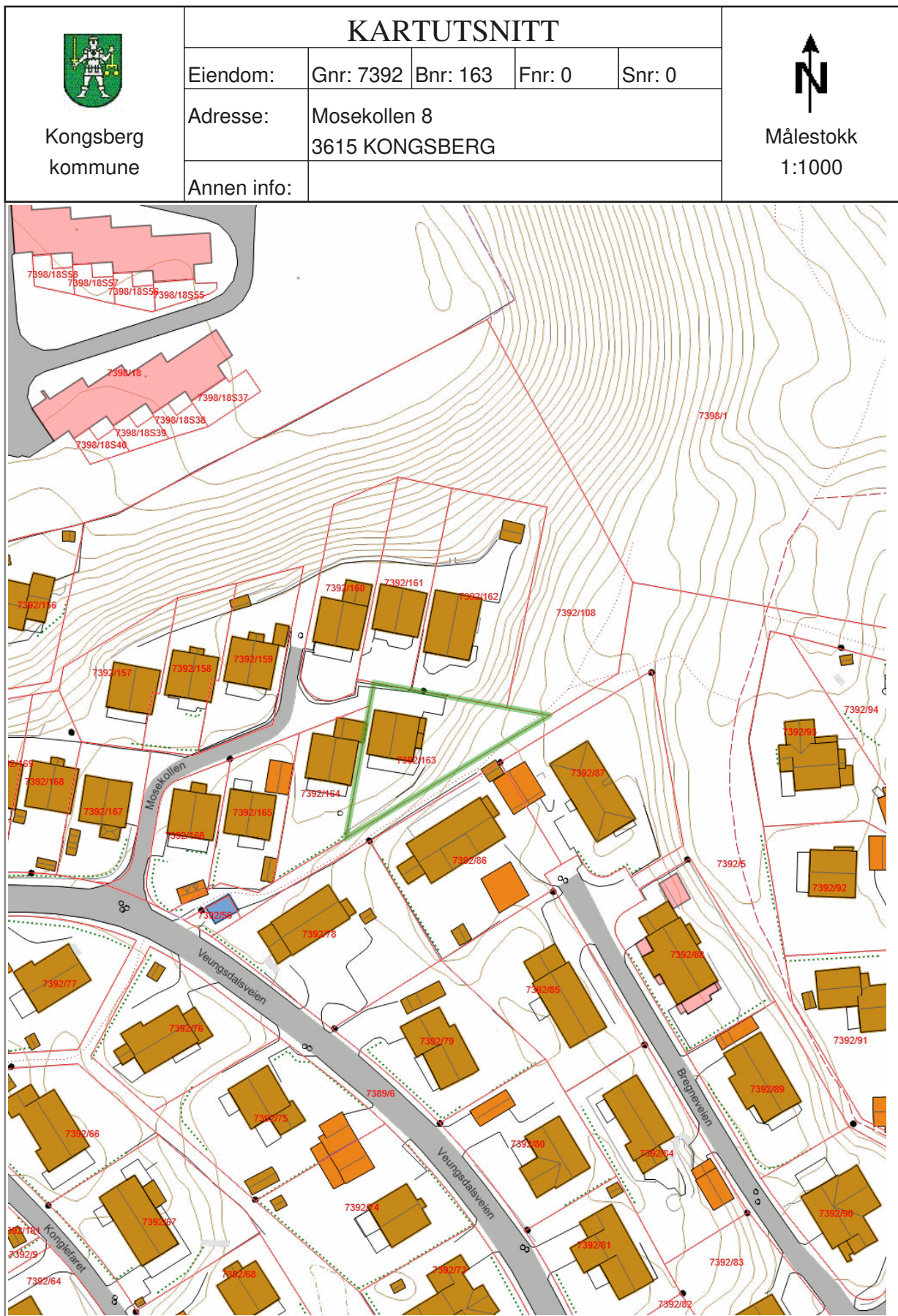
46%

■ Veungsdalen
■ Kongsberg
■ Norge

Sivilstand

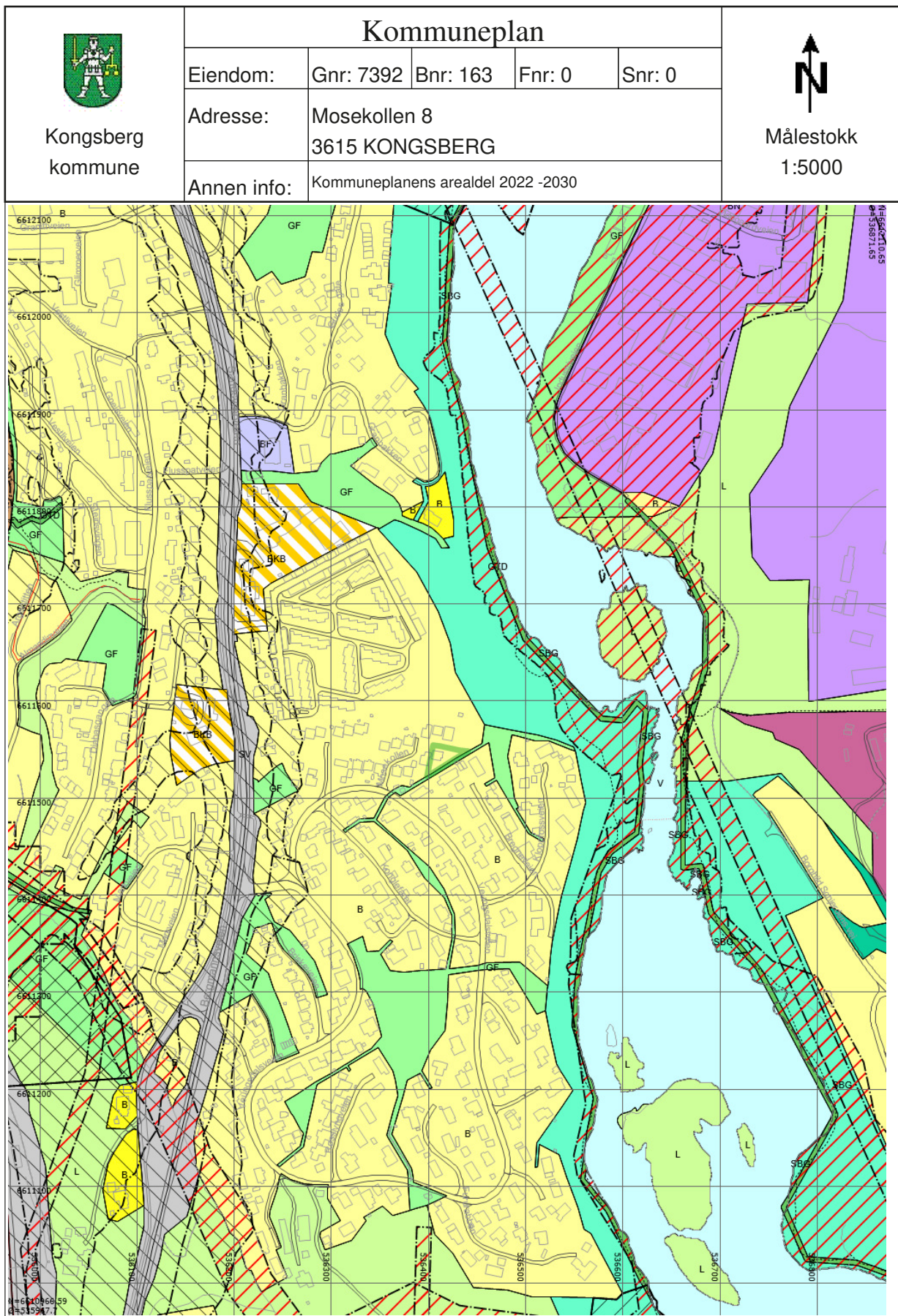
		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker		Eiendomsteig
•	Gatelys (belysningspunkt)	○	Kumlokk	●	Mast
	Hekk	⚑	Flaggstang		Gjerde
	Loddrett mur		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Merket sti		Sti		Trapp
	Godkjente byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Veg		Forskningskurve Kongsberg		Høydekurve Kongsberg
	Kommunalveg gatenavn.				



Tegnforklaring

	TakoverbyggKant		Traktorveg midtlinje		Udefinert bygning
	Godkjente byggetiltak		Bygning		Kanal og grøft
	Elv og bekk		Gang- og sykkelveg		Traktorveg
	Veg		Elv		Innsjø
	KULTURMINNELINJE		KpBestemmelseOmråde		Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Fjernveg - På bakken - Fremtidig		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig		Gang-/sykkelveg - Bro mv. - Fremtidig		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner		Grense for faresoner
	Grense for støysoner		Hensyn friluftsliv		Ras- og skredfare
	Flomfare		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Rød sone iht T-1442
	Gul sone iht T-1442		Boligbebyggelse - Nåværende		Forretninger - Nåværende
	Næringsvirksomhet - Nåværende		Grav- og urnelund - Nåværende		Boligbebyggelse - Fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anlegg		Veg - Nåværende		Bane - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		Friområde - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Fremtidig
	Turdrag - Fremtidig		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
Europaveg gatenavn_		Fylkesveg gatenavn_		Kommunalveg gatenavn_	
Privatveg gatenavn_					

Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Veg		RpAngittHensynGrense		RpFareGrense
	RpGrense		Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje
	Frittliggende småhusbebyggelse		Konsentrert småhusbebyggelse		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Gangveg		Kommunalteknisk virksomhet
	Felles avkjørsel		Felles lekeareal		Bevaring kulturmiljø
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Lekeplass		Turdrag		Friområde
Kommunalveg gatenavn_					



Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	7392	163	0	0	Mosekollen 8, 3615 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	599.5m ²
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	599.5m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	3303 037R6	Veungsdalen - endring Veungsdalen nord (8.1.1971)	Felles avkjørsel	96.95m ²
	3303 037R6	Veungsdalen - endring Veungsdalen nord (8.1.1971)	Frittliggende småhusbebyggelse	502.54m ²
	3303 524R	Gluggeløkka boliger (14.6.2023)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
037R	Veungsdalen, Endring av hele planen (18.9.1968)
075R	Gangvei Veungsdalen - Wenersborg (10.10.1973)
102R	Del av hnr 400-1 - Steglet (21.12.1977)
102R3	Del av hnr 400-1 - Steglet - Tilleggsareal Mørkved (15.2.1988)
397R	Gang-sykkelveg Sandsværeveien Steglet (15.5.2013)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

26.06.2025 10:20:29

Side 1 av 2

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Kongsberg kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

3303 - Kongsberg kommune

7392

163

0

0

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Ja

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



**Kongsberg
kommune**

Reguleringsbestemmelser til Byplan 37, Veungsdalen

Side 1 av 2

Bestemmelsene er stadfestet:

18.09.68

Byplan 37 ble i 1975 utvidet. Det er egne bestemmelser for utvidelsesområdet. Se bestemmelser stadfestet 25.10.75!

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Bebyggelse og atkomstveier skal utføres som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at frittliggende eneboliger trekkes lenger inn på tomten. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m regnet fra laveste terrengnivå inntil bygningskroppen.

§ 3.

Hellingsvinkelen på tak skal være mellom 15 og 27 grader. På terrassehus, atriumhus og forretningsbygg kan bygningsrådet tillate flate tak. Garasje skal oppføres av samme materiale og med samme form som våningshuset.

§ 4.

Det skal opparbeides minst en parkeringsplass pr. garasje på egen grunn for eneboliger og 1/2 oppstillingsplass for flerfamiliehus.

§ 5.

Våningshusenes grunnflate skal være innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovens § 73. Garasjenes, uthusenes grunnflate skal ikke overstige 35 m².

§ 6.

Bygningene skal dimensjoneres ut fra eksisterende terrengforhold. Mulige endringer i terrenget skal fremgå av situasjonsplanen. Nåværende og ferdig terrenghøyde skal fremgå av snitt og fasade.

§ 7.

Bygningenes farge samt gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Takoppbygg innenfor rammen av bygningslovgivningen tillates på 1 etasjes hus. Nedskjæring i takflaten unntatt takluke tillates ikke.

§ 9.

Lager og mindre verksteder m.v. kan innenfor rammen av bygningslovgivningen innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende.

§ 10.

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 11.

På forretningstomten kan oppføres forretningsbygg i inntil 2 etasjer. I bygget kan etableres butikk samt annen forretning- og kontorvirksomhet etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

§ 12.

Ved byggemeldingen skal det være lagt ved situasjonsplan som viser avkjørsel, parkeringsplass, tørkestativ, søppeldunker og garasje.

§ 13.

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttrede ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

§ 14.

Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kongsberg, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Mosekollen 8
3615 KONGSBERG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen**Telefon:** 907 06 628
E-post: henning.sorensen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre