

**aktiv.**



Justermester Eriksens vei 19B, 3610 KONGSBERG

**Attraktiv og modernisert halvpart  
av tomannsbolig med solrik  
beliggenhet i et meget  
barnevennlig bomiljø - Garasje**



Eiendomsmegler MNEF

## Henning M. Sørensen

**Mobil** 907 06 628

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

### Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.

TLF. 975 54 900

## Nøkkelinformasjon

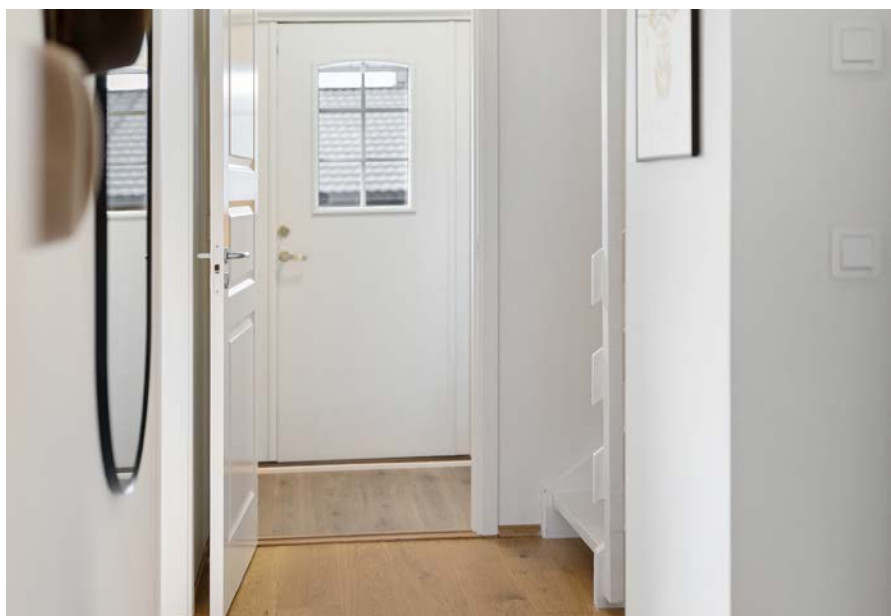
**Prisant.:** Kr 3 050 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 606 069,-  
**Omkostn.:** Kr 9 602,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 665 671,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 708,-  
**Selger:** Ingrid Alice Simensen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1979  
**BRA-i/BRA Total** 104/122 kvm  
**Tomtstr.:** 17780 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 8560, bnr. 19  
**Andelsnr.:** 20  
**Oppdragsnr.:** 1305260024

# Solrik beliggenhet i et meget barnevennlig bomiljø

Velkommen til Justermester Eriksens vei 19B, som er en pen halvpart av tomanns bolig i et rolig, solrikt og etablert område på Gamlegrendåsen.

Boligen ligger tilbaketrukket i forhold til veien som er uten gjennomgangstrafikk. Området er dermed stille og rolig, med et harmonisk nabolag, som består av både unge og gamle. Det er uteplass på begge sider av bolig, der sola kan nytes hele dagen. Nærhet til skoler, barnehager og kollektivtransport, med kort avstand til både sentrum og flotte turområder.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	55
Egenerklæring .....	83
Nabolagsprofil .....	94
Budskjema .....	103

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 104 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 122 kvm

TBA: 31 kvm

### **Tomannsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 kvm Gang, stue/kjøkken, vaskerom, entré

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 43 kvm Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 kvm Terrasse

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 kvm Garasje

### **Ikke målbare arealer**

ALH utgjør deler av gulvarealer med skråtak og kott ut mot yttervegg.

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

BRA-e utgjør bod ved inngangspartiet. Veggarealet mellom BRA-e og BRA-i er beregnet og tillagt BRA-e.

TBA utgjøre terrassen utenfor stue og kjøkken. Arealet for terrassen utenfor kjøkkenet er målt til det åpne skuret

Boligen har et åpent skur tilknyttet kjøkkenet med et gulvareal på ca. 3 m<sup>2</sup>

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er opprinnelig tegnet inn en bod i vindfanget og en bod ved spisestuen.

Disse arealene er i dag innlemmet i stue/kjøkken og vindfanget.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

17780 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er skrånende med planerte områder på boligens forside og bakside.

Den er opparbeidet med asfalt og plen/gress, samt noe vegetasjon og fjell.

Andelseierne disponerer det arealet som naturlig tilhører boligen.

Fellesarealer er ellers pent opparbeidet med intern gang- og vei system, plen trær og busker

### **Beliggenhet**

Meget pent beliggende halvpart av tomannsbolig i et rolig, solrikt og etablert område på Gamlegrendåsen. Boligen ligger tilbaketrasket i forhold til veien som er uten gjennomgangstrafikk. Området er dermed stille og rolig, og har et harmonisk nabolag som består av både unge og gamle. Det er uteplass på begge sider der sola kan nytes hele dagen.

Gamlegrendåsen er et populært og sentrumsnært boligområde i Kongsberg. Fra de første gatene ble etablert midt på 70-tallet, har området bredt seg videre sørover, før man de seneste årene har startet utviklingen av de nordligste områdene, det som i dag omtales som Gamlegrendåsen Nord. Felles for hele Gamlegrendåsen er den solrike beliggenheten, med sol fra tidlig formiddag til sen kveld.

Med flere barnehager i nærområdet, både i privat og offentlig regi, egen barneskole, et rikelig antall nærlekeplasser og fotballøkker, kilometervis med turløyper, et godt utviklet nettverk av gang- og sykkelveier og kort vei til ungdomsskolen på Tislegård, er området barnevennlig både for både de minste og de litt større barna. Det er dagligvarebutikk i nærområdet og med sykkel kan man ta seg til sentrum eller Teknologiparken i løpet av få minutter. Kollektivtilbudet er også godt representert, med et rikelig antall avganger til byen fra busstoppene i Petter Auerdahls vei.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Løvås barnehage (0-4 år)

Langekjenntunet barnehage (0-5 år)

**Skolekrets**

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.)

Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg vgs

**Offentlig kommunikasjon**

Buss, 406

**Bygningssakkyndig**

Din Takst & Eiendom AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Hovedtak:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Taktekking - Bod: Bodtak:

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp og beslag: Hovedtak:

Hovedtaket har takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Nedløp og beslag - Bod: Bod:

Boden har nedløp og beslag, i forsinket og lakkert/behandlet metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Enkelte kledningsbord er skiftet i forbindelse med overflatebehandling. Boligen har tre yttervegger. Veggene er besikket fra bakkeplan.

Veggkonstruksjon - skur : Skur mot kjøkken:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Hovedtak:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Utbedret lufting og undertak i forbindelse med etterisolering og utskifting av takteking i 2024.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkongdøren er fra 2007, alder på ytterdøren er fra 2004.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasser utenfor stue:

Boligen har terrasser oppført i tre utenfor stuen og inngangspartiet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1: Terrasse mot kjøkken:

Boligen har terrassen utenfor kjøkkenet oppført i tre.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

1 ETASJE

Entre:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 4 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Gang:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Stue/kjøkken:

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.

## 2 ETASJE

### Gang:

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

### Soverom ved trappen:

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

Målt høydeforskjell på ca. 11 mm på gulvet gjennom hele rommet.

### Soverom mot bad:

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

Målt høydeforskjell på ca. 7 mm på gulvet gjennom hele rommet.

### Soverom mot gang:

Målt høydeforskjell på ca. 11 mm på gulvet gjennom hele rommet.

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

Dette 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.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Ifølge tidligere takstrapper er det opplyst at pipen ble rehabilitert i 2014.

### Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunnen består av fjell og oppfylte masser.

Fuktsikring og drenering: Boligen har plate på mark.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har støpt plate på mark.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurene er oppført av murt naturstein og er plassert i hageområdet foran stuen og inngangspartiet.

Eventuelle utbedringer/endringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget, da dette inngår som en del av fellesarealet.

Terrengforhold: Terrengtet er relativt flatt rundt selve boligen, med stedvis synlig fjell og noe spredt vegetasjon.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## GARASJE

Garasjen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående trepanel. Innvendige skillevegger er utført i gitter. Bygningen har saltak tekket med papp. Garasjen er utstyrt med vippeport og har asfaltert gulv. I tillegg er det etablert en hylle for ekstra lagring i enden av garasjeplassen.

## TG2

### Nedløp og beslag - Bod

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. Eier opplyser at takrennene på bodtaket skal skiftes i forbindelse med utskifting av takpappen på bodene.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt redusert levetid på bygningsdelene.

For ytterligere informasjon anbefales det å kontakte styret i sameiet/borettslaget.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Deler av terrassen er i kontakt med terreng.

Konsekvens/tiltak: Deler av terrassen bør utbedres slik at treverket ikke er i direkte kontakt med terreng, for å redusere risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler må skiftes eller utbedres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det medføre økte utbedringskostnader og forkortet levetid på terrassen.

### Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planverk er økt risiko for uforutsette utbedringsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets vedlikeholdsbehov, noe som blant annet kan påvirke sameiets/borettslagets felleskostnader.

#### Overflater

Parketten i 1. etasje har stedvis lite omlegg på skjøtene og ufagmessig utførelse. Konsekvens/tiltak: Konsekvens kan være at det oppstår fraglidning i enkelte gulvskjøter ved økt eller varierende belastning over tid. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringstidspunktet, men forholdet bør overvåkes. Dersom sprekker i skjøter oppstår, kan det bli behov for tiltak.

#### Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

#### Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Membran/belegg og sluk bør følges opp jevnlig. Eldre membran/belegg og sluk har økt sannsynlighet for svikt, noe som kan føre til omfattende skader dersom det oppstår lekkasje.

#### Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

#### Andre etasjer - Bad - Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er påvist løs folie i himlingsplatene ved avtrekksviften. Eier opplyser at årsaken var tidligere kondens fra avtrekksviften, og at dette ble utbedret ved omlegging og etterisolering av tak og loft. Det ble ikke registrert unormale forhold ved fuktsøk.

Baderomsplatene mangler bunnlist.

Konsekvens/tiltak: 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. Basert på manglende bunnlist og usikker utførelse av baderomsplatene anbefales det å benytte tett dusjkabinett, slik det gjøres i dag. Eventuelle andre dusjløsninger vil medføre økt risiko for fukt og potensielle vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som også kan føre til omfattende reparasjonskostnader.

Løs folie på himlingsplatene ved avtrekksviften bør utbedres for å opprettholde et visuelt godt inntrykk og standard.

#### Andre etasjer - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Membran/belegg og sluk bør følges opp jevnlig. Eldre membran/belegg og sluk har økt sannsynlighet for svikt, noe som kan føre til omfattende skader dersom det oppstår lekkasje.

#### Vannledninger

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. Konsekvensen av eldre vannrør kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldersrelaterte svekkelser i rørene.

#### Avløpsrør

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.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

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. Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

TG3

#### Taktekking - Bod

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak: Taktekkingen må skiftes eller utbedres. Skader på taktekkingen bør utbedres snarest for å unngå ytterligere vanninntrenging og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil dette begrense bruken av boden, samt føre til økte utbedringskostnader.

Eier opplyser at borettslaget har vedtatt å utbedre bodtakene i 2026.

For ytterligere informasjon anbefales det å kontakte styret i sameiet/borettslaget.

#### Veggkonstruksjon - skur

Det er påvist råteskader i skurets bunnsvill mot tilstøtende bolig.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet materiale må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekkelse av konstruksjonen samt økte utbedringskostnader.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget før tiltak iverksettes.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

#### **Verditakst**

Kr 3 050 000

## **Innhold**

1. etasje med gang, stue, kjøkken, vaskerom med toalett, entré og bod
2. etasje med gang, bad, 3 soverom, og kott

## **Standard**

### **Kjøkken**

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er kjøøl/fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### **Vaskerom**

Vaskerommet har vegger med malt strie og himlingsplater i taket. Gulvet har vinylbelegg. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin fra 2020. Det er naturlig ventilering.

### **Bad i andre etasje**

Badet i andre etasje har baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket. Gulvet har vinylbelegg og rommet har stråleovn som varmekilde. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett fra 2018. Det er elektrisk styrt vifte.

### **Innvendige overflater**

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Gulvet i 2. etasje ble skiftet i 2024. Deler av tak- og veggplatene på to soverom ble også skiftet.

### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er registrert en automatisk stengeventil på vanninntaket.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon i form av vegg- og vindusventiler. Det er avtrekk fra bad og kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra 2019.

## **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **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**

2024:

Takrehabilitering, etterisolering av loft og maling av fasade utført i regi av borettslaget.

2020:

- installert nye automatsikringer
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

2019:

- Varmtvannsbereder på vaskerom

2018:

- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2014:

- pipen ble rehabilitert

2007:

- Balkongdør

2004:

- ytterdøren

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2020:

- terrasser oppført i tre utenfor stuen og inngangspartiet

### **Modernisert/Påkostet år**

2024

### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har avtale med Viken Fiber : Altibox TV Basis og PVR-tjeneste, Internett.

### **Parkering**

Garasje

### **Solforhold**

Meget gode

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0000561305

### **Radonmåling**

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Vedfyring og elektrisk

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Borettslaget/Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 050 000

### Omkostninger kjøper

3 050 000 (Prisantydning)

---

606 069 (Andel av fellesgjeld)

---

3 656 069 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 602 (Omkostninger totalt)

18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 665 671 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 674 571 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 677 371 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 013 829 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 055 314 for år 2024

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområdet, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 708

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 606 069

### **Fellesgjeld pr. dato**

20.03.2026

### **Andel fellesformue**

Kr 279 486

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Grenda Borettslag A/I

### **Organisasjonsnummer**

953877465

### **Andelsnummer**

20

### **Om borettslaget**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -8 130 214

Årsresultat for 2024: -14 397 746

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368077589, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.12.2024: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 350

Saldo per 09.12.2024: 6 412 910

Andel av saldo: 160 323

Første termin/første avdrag: 02.03.2024 ( siste termin 02.02.2054 )  
annuitet , 30 år

Refinansiering, maling av fasade og diverse vedlikehold

Lånenummer: 16368077570, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.12.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 350

Saldo per 09.12.2024: 17 829 889

Andel av saldo: 445 747

Første termin/første avdrag: 02.03.2024 ( siste termin 02.02.2054 )  
annuitetslån ,30 år

lån ,rehabilitering tak,grønt lån

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Tilbyder: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

### **Forkjøpsrett**

Dersom andelen skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten vil bli forhåndsutlyst på KBBL sine hjemmesider og må meldes der eller til vårt kontor på eget skjema innen annonsert frist. Bud er ikke å regne som melding av forkjøpsrett.

Har du spørsmål vedrørende forkjøpsrett kan du ta kontakt med megler eller Kongsberg boligbyggelag.

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er anledning til å ha kjæledyr som hund og katt i borettslaget, men de må ikke føre til skade eller stor sjenanse for naboene.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det praktiseres dugnad, det ble videre bestemt at garasjene males av beboerne selv på dugnad.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Kongsberg Boligbyggelag;

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 8560, bruksnummer 19 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 20 i Grenda Borettslag A/l med orgnr. 953877465

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3303/8560/19:

22.09.1978 - Dokumentnr: 4561 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

19.06.1978 - Dokumentnr: 2716 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:8560 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1519430 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:8560 Bnr:19

01.01.2024 - Dokumentnr: 768141 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:8560 Bnr:19

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger brukstillatelse datert 27.11.1979.

Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes

Brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Overordnet - Kommuneplan Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Formål: Boligbebyggelse

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id: 3303 096R1

Navn: Gamlegrendåsen, endring av planen (2.3.1981)

Plantype: Eldre reguleringsplan

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Id: 3303 270R

Navn: Gamlegrendåsen terrasse (11.9.2013)

Plantype: Eldre reguleringsplan

Id: 3303 372R

Navn: E134-Damåsen – Saggrenda (9.5.2012)

Plantype: Eldre reguleringsplan

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Etter avtale

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglerns vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,-, markeds pakke kr 14 900,- og visninger kr 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17 435,-. 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

**Oppdragstaker**

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

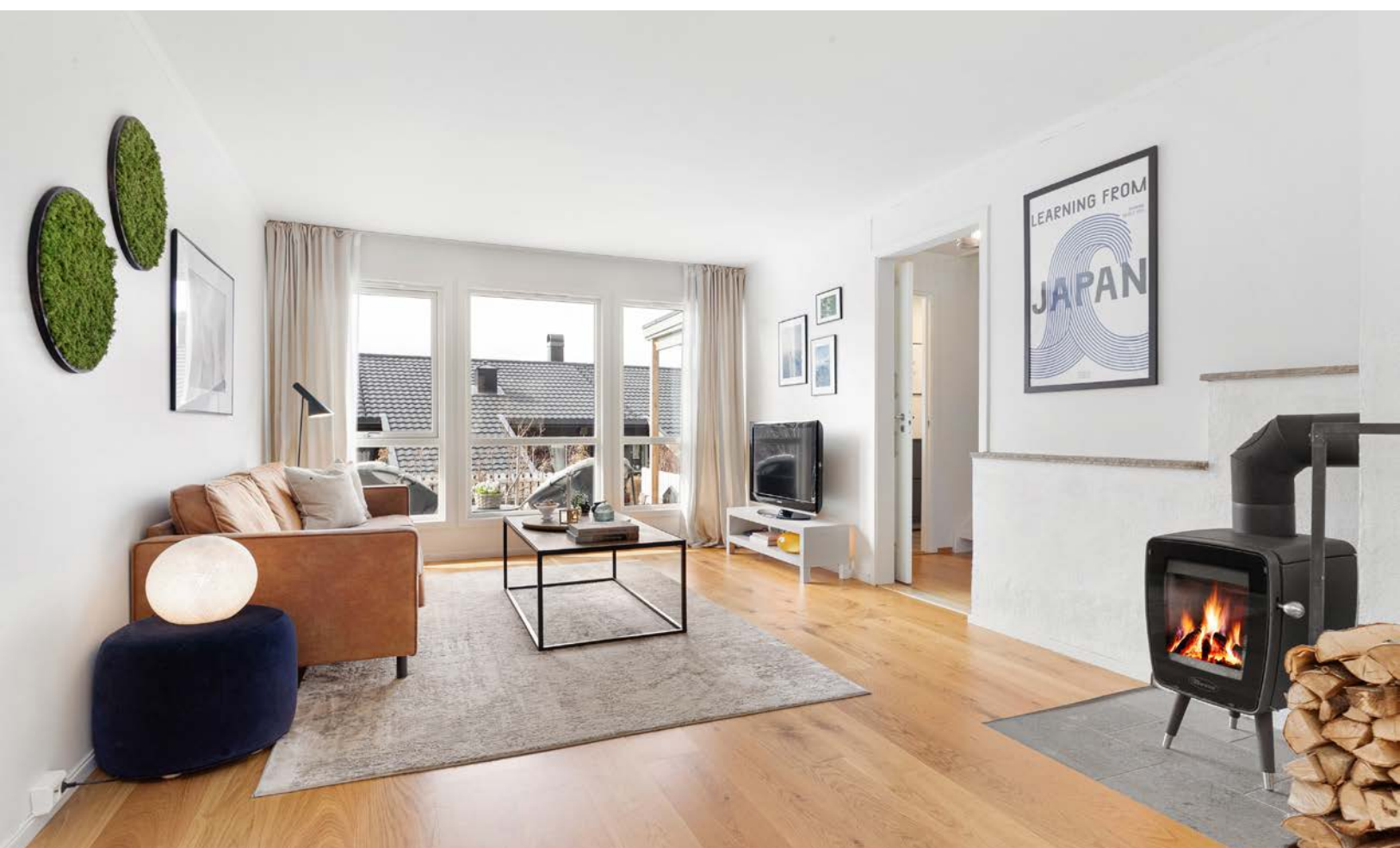
**Salgsoppgavedato**

21.04.2026

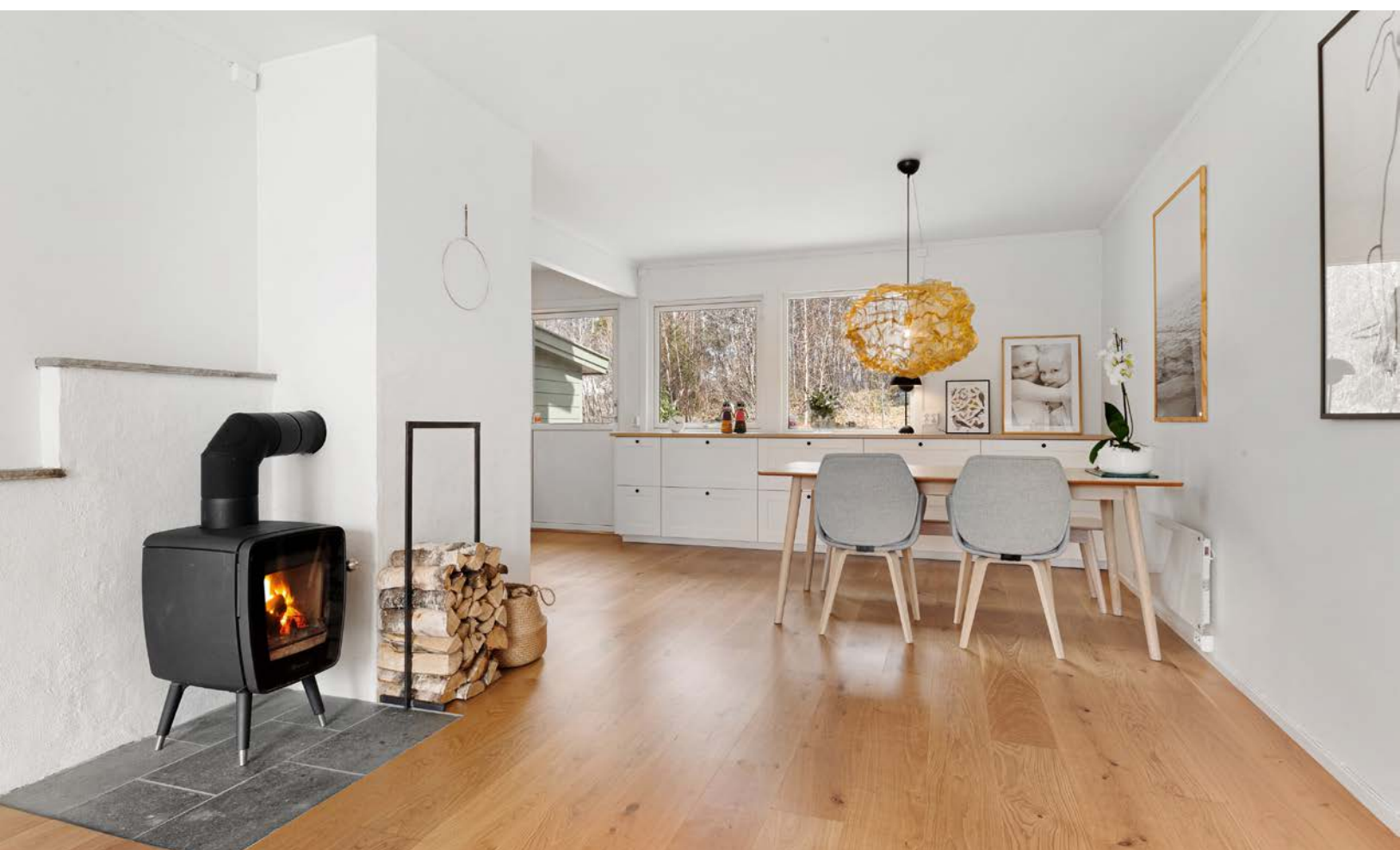










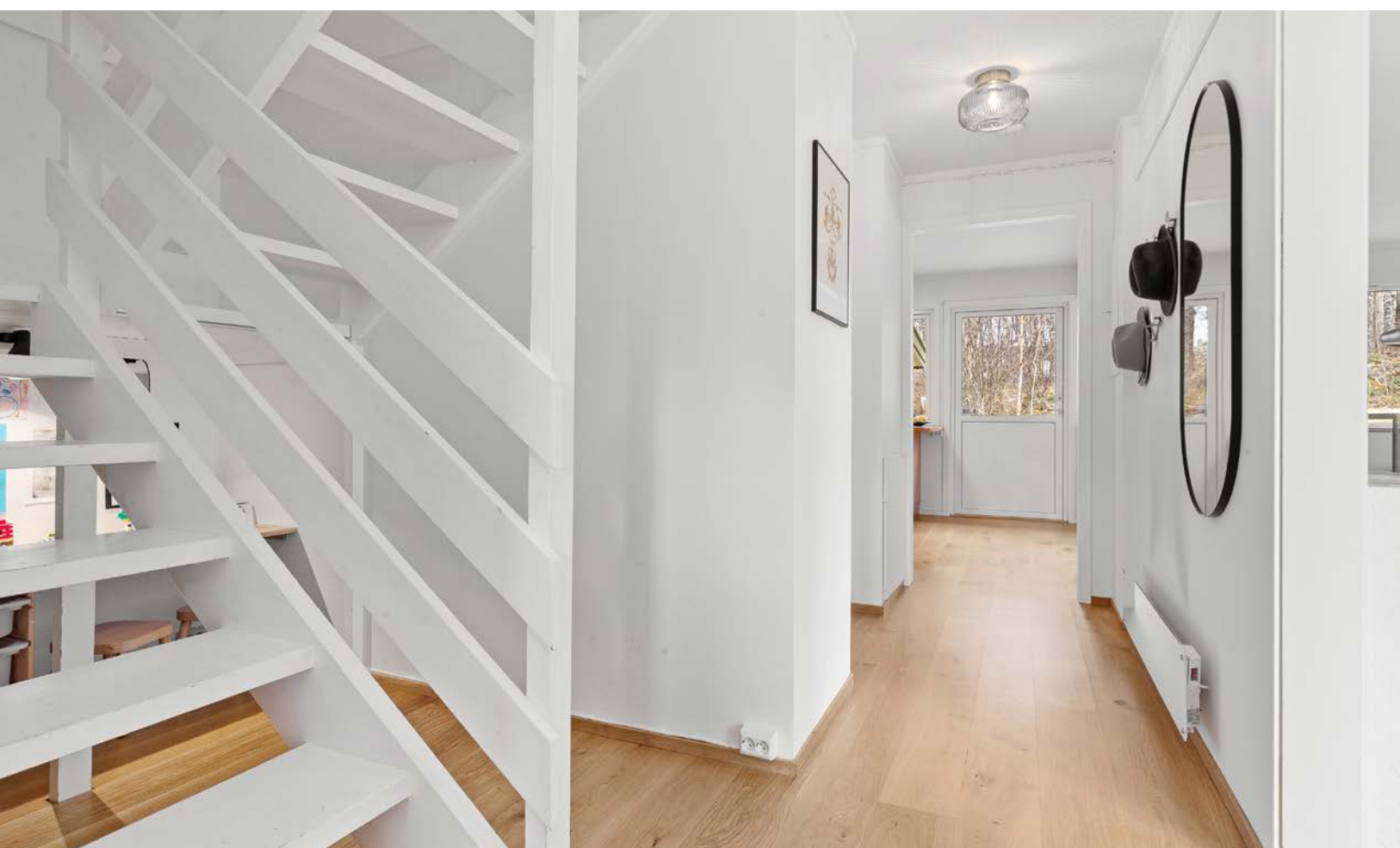






























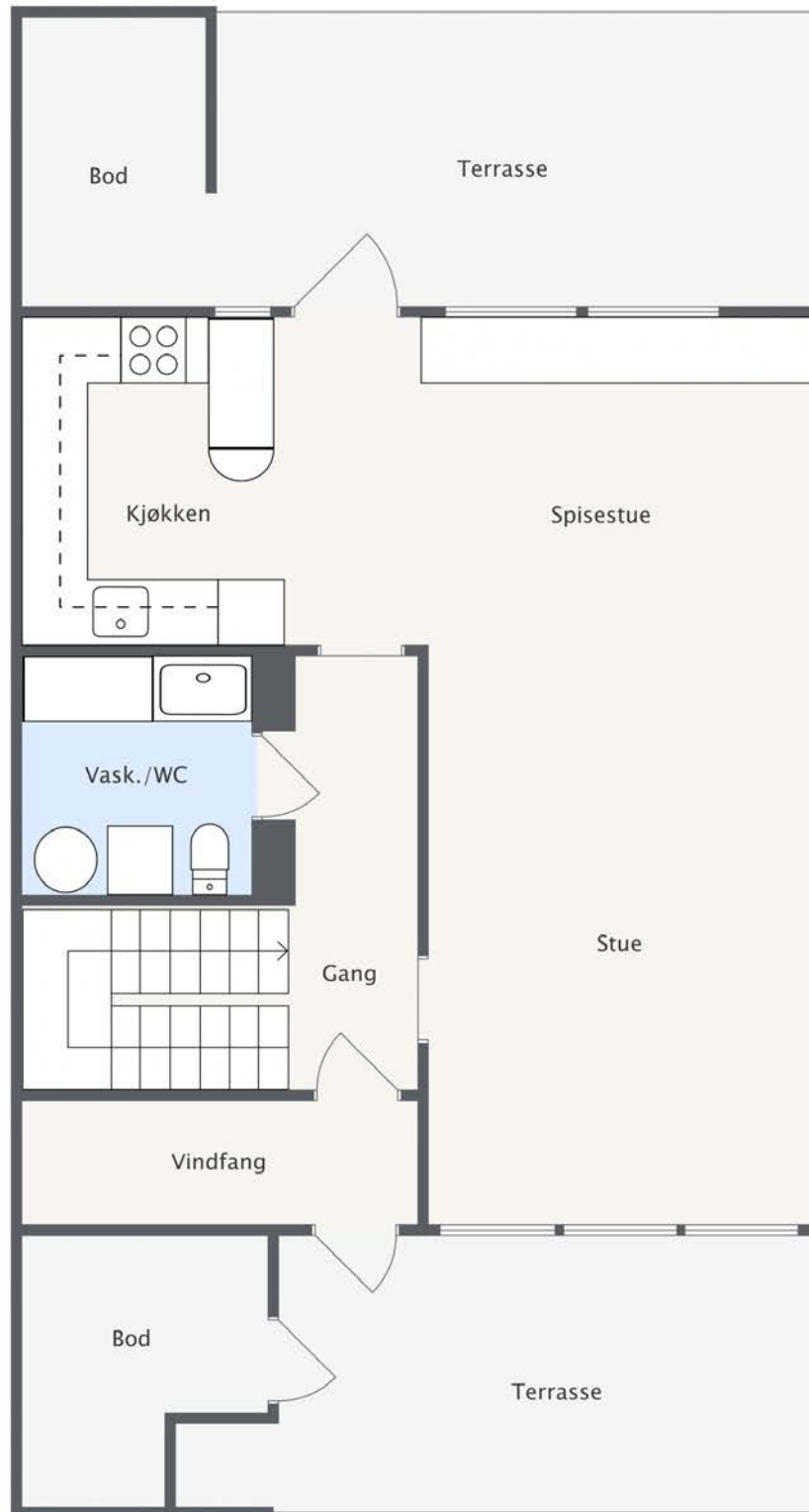






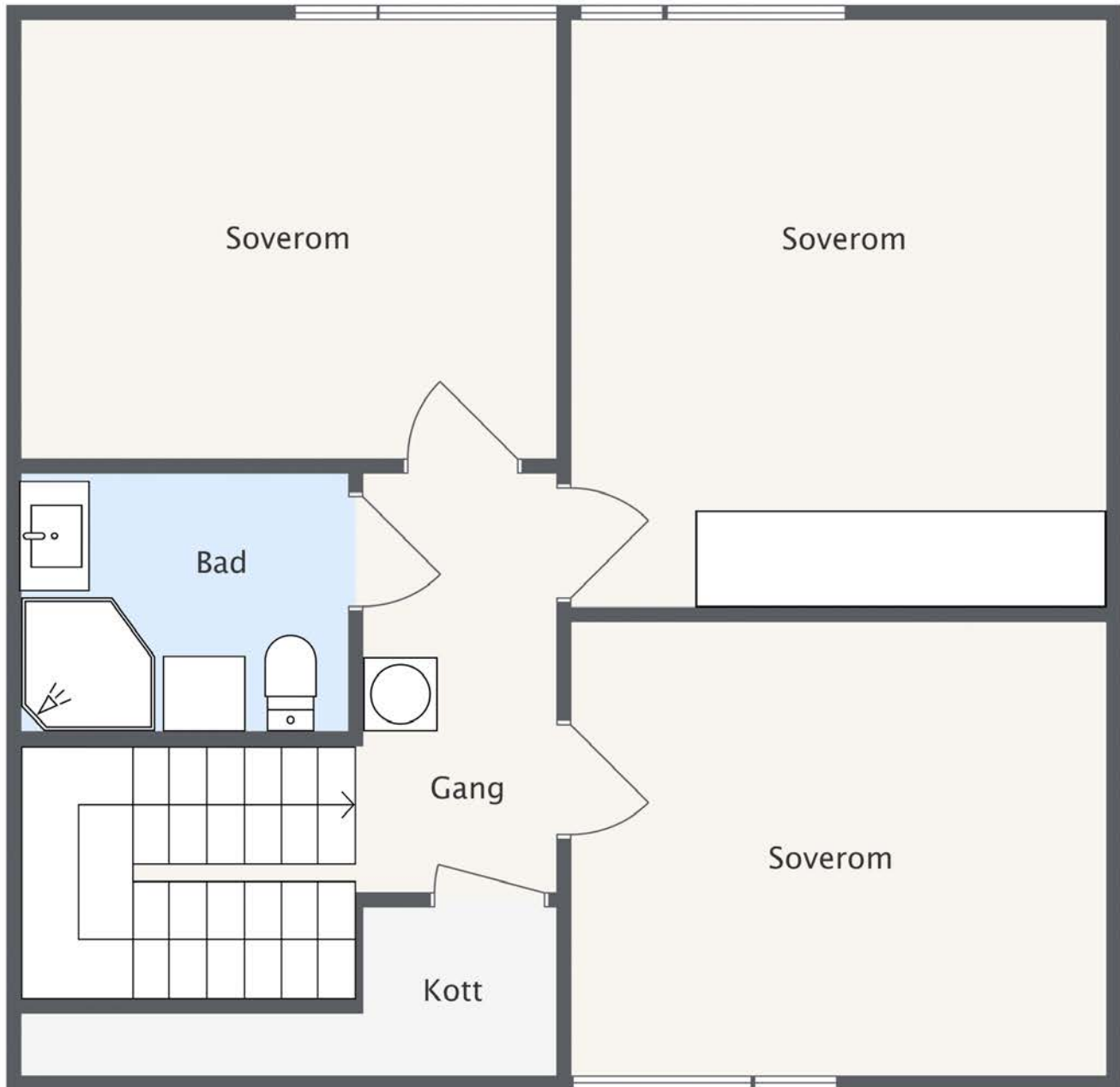


# 1. etasje



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

## 2. etasje



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







# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Justermester Eriksens vei 19B , 3610  
KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 8560, bnr. 19

 Andelsnummer 20

## Markedsverdi

### 3 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m<sup>2</sup> BRA-i: 104 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 20863-1225

Eiendomsverdi ref nr: VQ8639

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &  
Eiendom AS**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig



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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en tomannsbolig fra 1979 og inngår i Grenda Borettslag.  
Eiendommen fremstår i hovedsak i normal stand for sin alder, med enkelte forhold som krever oppmerksomhet.  
Innvendige overflater er stedvis oppusset og fremstår i god stand med normal bruks- og aldringsslitasje.  
Innvendig trapp har rekkverk kun på én side, noe som er i strid med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.  
El-anlegget er av eldre dato fra byggeår (1979), men sikringsskapet er plassert i gang i 1. etasje og det ble installert nye automatsikringer i 2020.  
Anlegget har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato.  
VVS-anlegget har vannrør av kobber, plastbelagt kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider på vaskerom er fra 2019, volum 300 liter.  
Borettslaget gjennomførte i 2024–2025 utskifting av tak, etterisolering av loft og maling av fasader i borettslaget.

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

Bygninger fra denne tidsperioden har ofte konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og dimensjonering.

Boligen disponerer garasje plass i felles garasjerekke.

Se teknisk beskrivelse for mer informasjon om konstruksjonene.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1979

### UTVENDIG [Gå til side](#)

#### Hovedtak:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

#### Bodtak:

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra taknivå.

#### Hovedtak:

Hovedtaket har takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

#### Bod:

Boden har nedløp og beslag, i forsinket og lakkert/behandlet metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Enkelte kledningsbord er skiftet i forbindelse med overflatebehandling. Boligen har tre yttervegger. Veggene er besiktiget fra bakkeplan.

#### Hovedtak:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Utbedret lufting og undertak i forbindelse med etterisolering og utskifting av taktekking i 2024.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdøren er fra 2007, alder på ytterdøren er fra 2004.

#### Terrasser utenfor stue:

Boligen har terrasser oppført i tre utenfor stuen og inngangspartiet.

Terrasse mot kjøkken:

Boligen har terrassen utenfor kjøkkenet oppført i tre.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Gulvet i 2. etasje ble skiftet i 2024 i forbindelse med en vannlekkasje ved omlegging av taket. Deler av tak og veggplatene på 2 soverom ble også skiftet.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Ifølge tidligere takstrapper er det opplyst at pipen ble rehabilitert i 2014.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Enkelte bruksmerker på dørbladene er observert.

### VÅTROM [Gå til side](#)

#### Vaskerom

Alder på vaskerommet er ikke kjent.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt fra ca. 10 mm pr meter. Noe mindre fall ved sluket. Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er målt ca. 30 mm oppkant på gulvbelegget foran/under terskelen.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Måling er foretatt i vegg innenfor luke mot vaskerom, uten at det er påvist unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### Bad

Alder på badet er ikke kjent.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt fra ca. 15 mm per meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 34 mm. Det er målt ca. 20 mm oppkant på gulvbelegget foran/under terskelen.

Det er begrenset tilgang til sluket, og målingen ble foretatt på utsiden av dusjkabinettet.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

# Beskrivelse av eiendommen

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

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap. Det er enkelte bruksmerker på kjøkkenet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er registrert automatisk stengeventil på vanninntaket, men det er ikke kjent om denne er i bruk. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon i form av vegg- og vindusventiler. Det er avtrekk fra bad og kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasje. Ifølge tidligere takstrappreport er sikringene skiftet i 2020. Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell og oppfylte masser. Boligen har plate på mark. Bygningen har støpt plate på mark. Forstøtningsmurene er oppført av murt naturstein og er plassert i hageområdet foran stuen og inngangspartiet. Eventuelle utbedringer/endringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget, da dette inngår som en del av fellesarealet. Terrenget er relativt flatt rundt selve boligen, med stedvis synlig fjell og noe spredt vegetasjon. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	122 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	109 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 350 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er opprinnelig tegnet inn en bod i vindfanget og en bod ved spisestuen. Disse arealene er i dag innlemmet i stue/kjøkken og vindfanget.

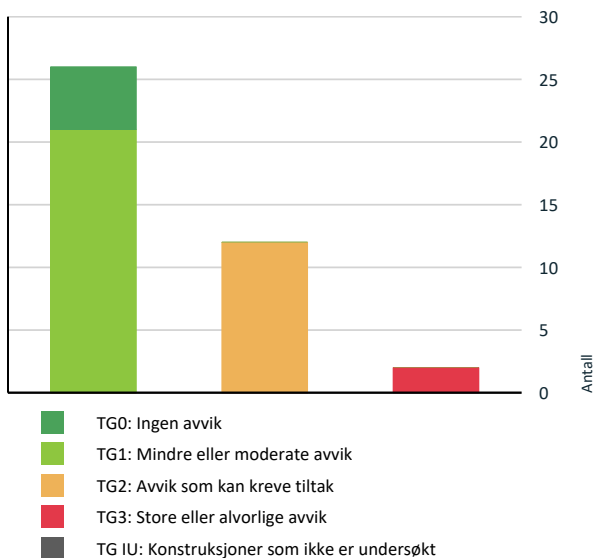
Endring fra sekundærrrom til primærrrom krever søknad om bruksendring til kommunen for at rommene skal være godkjent i samsvar med dagens bruk. Forholdet bør avklares med kommunen, da manglende dokumentasjon kan medføre behov for etterfølgende søknad eller pålegg.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

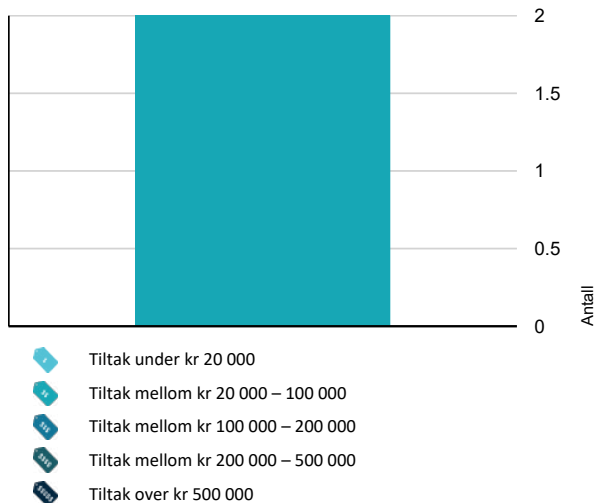
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

Boligen var møblert under befaringen, dette medfører at ikke alle overflaten var tilgjengelig for inspeksjon.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takteking - Bod [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon - skur [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag - Bod [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Andre etasjer > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1979

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligformål

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2024	Ombygging	Takrehabilitering, etterisolering av loft og maling av fasade utført i regi av borettslaget.
------	-----------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Hovedtak:  
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

**Årstall:** 2024      **Kilde:** Eier

### Taktekking - Bod

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Bodtak:

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra taknivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Skader på taktekkingen bør utbedres snarest for å unngå ytterligere vanninntrenging og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil dette begrense bruken av boden, samt føre til økte utbedringskostnader.

Eier opplyser at borettslaget har vedtatt å utbedre bodtakene i 2026. For ytterligere informasjon anbefales det å kontakte styret i sameiet/borettslaget.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Bildet viser taklekkasje i boden.

### TG 0 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Hovedtak:  
Hovedtaket har takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

**Årstall:** 2024      **Kilde:** Egenerklæring

### TG 2 Nedløp og beslag - Bod

#### Beskrivelse

Bod:  
Boden har nedløp og beslag, i forsinket og lakkert/behandlet metall.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

#### 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.

Eier opplyser at takrennene på bodtaket skal skiftes i forbindelse med utskifting av takpappen på bodene.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt redusert levetid på bygningsdelene.

For ytterligere informasjon anbefales det å kontakte styret i sameiet/borettslaget.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Enkelte kledningsbord er skiftet i forbindelse med overflatebehandling. Boligen har tre yttervegger. Veggene er besiktiget fra bakkeplan.

## 1 TG 3 Veggkonstruksjon - skur

### Beskrivelse

Skur mot kjøkken:  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader i skurets bunnsvill mot tilstøtende bolig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet materiale må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekkelse av konstruksjonen samt økte utbedringskostnader.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget før tiltak iverksettes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Bildet viser råte i bunnsvill på skuret mot kjøkkenet.

## 1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Hovedtak:  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Utbedret lufting og undertak i forbindelse med etterisolering og utskifting av taktekking i 2024.

## 1 TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2007      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## 1 TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Balkongdøren er fra 2007, alder på ytterdøren er fra 2004.

**Årstall:** 2004      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasser utenfor stue:  
Boligen har terrasser oppført i tre utenfor stuen og inngangspartiet.

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Andre opplysninger: Informasjon fra tidligere takstrappert.

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

### Beskrivelse

Terrasse mot kjøkken:  
Boligen har terrassen utenfor kjøkkenet oppført i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av terrassen er i kontakt med terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av terrassen bør utbedres slik at treverket ikke er i direkte kontakt med terreng, for å redusere risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler må skiftes eller utbedres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det medføre økte utbedringskostnader og forkortet levetid på terrassen.



Bildet viser terrassen mot kjøkkenet.

## 1 TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Det er ikke innhentet eller mottatt informasjon vedrørende tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler. For mer informasjon anbefales det å kontakte styret i borettslaget/sameiet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsrapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planverk er økt risiko for uforutsette utbedringsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets vedlikeholdsbehov, noe som blant annet kan påvirke sameiets/borettslagets felleskostnader.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Gulvet i 2. etasje ble skiftet i 2024 i forbindelse med en vannlekkasje ved omlegging av taket. Deler av tak og veggplatene på 2 soverom ble også skiftet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parketten i 1. etasje har stedvis lite omlegg på skjøtene og ufagmessig utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens kan være at det oppstår fragilidning i enkelte gulvskjøter ved økt eller varierende belastning over tid. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringstidspunktet, men forholdet bør overvåkes. Dersom sprekker i skjøter oppstår, kan det bli behov for tiltak.



Bildet viser parkett med begrenset omlegg i skjøter.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

#### 1 ETASJE

##### Entre:

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

##### Gang:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

##### Stue/kjøkken:

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.

#### 2 ETASJE

##### Gang:

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

##### Soverom ved trappen:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 11 mm på gulvet gjennom hele rommet.

##### Soverom mot bad:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 7 mm på gulvet gjennom hele rommet.

##### Soverom mot gang:

Målt høydeforskjell på ca. 11 mm på gulvet gjennom hele rommet.

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

Dette 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.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Ifølge tidligere takstrapper er det opplyst at pipen ble rehabilitert i 2014.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Enkelte bruksmerker på dørbladene er observert.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Alder på vaskerommet er ikke kjent.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.

### ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.

### ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt fra ca. 10 mm.pr meter. Noe mindre fall ved sluket. Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er målt ca. 30 mm oppkant på gulvbelegget foran/under terskelen.

### ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Membran/belegg og sluk bør følges opp jevnlig. Eldre membran/belegg og sluk har økt sannsynlighet for svikt, noe som kan føre til omfattende skader dersom det oppstår lekkasje.



### ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Informasjon fra tidligere takrapport.

### ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

### ETASJE > VASKEROM

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Måling er foretatt i vegg innenfor luke mot vaskerom, uten at det er påvist unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



### ANDRE ETASJER > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Alder på badet er ikke kjent.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.

## ANDRE ETASJER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er påvist løs folie i himlingsplatene ved avtrekksviften. Eier opplyser at årsaken var tidligere kondens fra avtrekksviften, og at dette ble utbedret ved omlegging og etterisolering av tak og loft. Det ble ikke registrert unormale forhold ved fuktsøk. Baderomsplatene mangler bunnlist.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Tiltak:

Basert på manglende bunnlist og usikker utførelse av baderomsplatene anbefales det å benytte tett dusjkabinett, slik det gjøres i dag. Eventuelle andre dusjløsninger vil medføre økt risiko for fukt og potensielle vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som også kan føre til omfattende reparasjonskostnader.

Løs folie på himlingsplatene ved avtrekksviften bør utbedres for å opprettholde et visuelt godt inntrykk og standard.



Bildet viser løs folie på himlingsplaten.



Bildet viser undersiden av baderomsplate uten bunnlist.

## ANDRE ETASJER > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt fra ca. 15 mm per meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 34 mm. Det er målt ca. 20 mm oppkant på gulvbelegget foran/under terskelen. Det er begrenset tilgang til sluket, og målingen ble foretatt på utsiden av dusjkabinettet.

## ANDRE ETASJER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Membran/belegg og sluk bør følges opp jevnlig. Eldre membran/belegg og sluk har økt sannsynlighet for svikt, noe som kan føre til omfattende skader dersom det oppstår lekkasje.

# Tilstandsrapport



Bildet viser at det ikke er mulig å dra frem dusjkabinettet.

ANDRE ETASJER > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger: Informasjon fra tidligere takstrappport.

ANDRE ETASJER > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ANDRE ETASJER > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap. Det er enkelte bruksmerker på kjøkkenet.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er registrert automatisk stengeventil på vanninntaket, men det er ikke kjent om denne er i bruk.

### 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.

Konsekvensen av eldre vannrør kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldersrelaterte svekkelser i rørene.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

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.

# Tilstandsrapport

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon i form av vegg- og vindusventiler. Det er avtrekk fra bad og kjøkken.

## TO 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2019      Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasje. Ifølge tidligere takstrappreport er sikringene skiftet i 2020. Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato.

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.  
**1979**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
Det foreligger samsvarserklæring for:  
Skifte av sikringer i sikringsskap, samt oppussing av gang i 1. etasje.

Det foreligger ikke samsvarserklæring i forbindelse med utbedring

av vannlekkasje i 2. etasje i forbindelse med omlegging av taket i 2024.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ja**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
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 Det er påvist lysbryter med sprekk i 2. etasje, utette gjennomføringer i sikringsskapet, samt ufullstendig dokumentasjon på utført arbeid på det elektriske anlegget. Det anbefales derfor elkontroll av boligen.**

**Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette medføre økt risiko for feil og skader på det elektriske anlegget, herunder fare for elektrisk støt og varmgang.**

**Eier opplyser at det er planlagt gjennomført el-sjekk i løpet av våren 2026 i regi av borettslaget.**

# Tilstandsrapport



Bildet viser sikringskapet.



Bildet viser utett gjennomføring i sikringskapet.



Bildet viser skadet lysbryter.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell og oppfylte masser.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Boligen har plate på mark.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har støpt plate på mark.

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurene er oppført av murt naturstein og er plassert i hageområdet foran stuen og inngangspartiet. Eventuelle utbedringer/endringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget, da dette inngår som en del av fellesarealet.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrenget er relativt flatt rundt selve boligen, med stedvis synlig fjell og noe spredt vegetasjon.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helseisiko for brukere av bygget.



Bildet viser utklipp fra radonkart.



Bildet viser åpning mellom trinnene.



Bildet viser åpning i rekkverk.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

109 m<sup>2</sup>/104 m<sup>2</sup>

*Tomannsbolig:* 2 Gang, Stue/kjøkken, Vaskerom, Bod, Entré, Bad, 3 Soverom, Kott

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 13 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 050 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 500 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

<b>Markedsverdi uten fradrag</b>	<b>3 350 000</b>
----------------------------------	------------------

Tillegg for andel fellesformue	+	279 486
--------------------------------	---	---------

Fradrag for andel felles gjeld	-	595 278
--------------------------------	---	---------

<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>3 050 000</b>
--------------------------------	------------------

## Markedsvurdering

Vertikaldelt halvpart av tomannsbolig i borettslag. Boligen har 3 soverom, fin utsikt og gode solforhold. Kort vei til skole, barnehage og kollektivtransport.

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 <sup>2</sup> PRIS
1 Henning Tønsbergs vei 9A ,3610 KONGSBERG 106 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	26-06-2025	2 900 000	<b>3 400 000</b>	601 972	4 001 972	<b>37 754</b>
2 Henning Tønsbergs vei 19B ,3610 KONGSBERG 106 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	15-01-2025	2 950 000	<b>2 950 000</b>	606 069	3 556 069	<b>33 548</b>
3 Henning Tønsbergs vei 9B ,3610 KONGSBERG 102 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	07-01-2025	2 500 000	<b>2 750 000</b>	606 780	3 356 780	<b>32 910</b>
4 Henning Tønsbergs vei 1A ,3610 KONGSBERG 104 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	21-09-2022	3 050 000	<b>3 300 000</b>	27 558	3 327 558	<b>31 996</b>
5 Hans Becks vei 14A ,3610 KONGSBERG 112 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	04-11-2024	3 050 000	<b>2 965 000</b>	607 390	3 572 390	<b>31 614</b>
6 Henning Tønsbergs vei 15A ,3610 KONGSBERG 101 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	20-10-2021	2 750 000	<b>2 955 000</b>	32 418	2 987 418	<b>29 578</b>
7 Henning Tønsbergs vei 1A ,3610 KONGSBERG 104 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	16-09-2020	2 690 000	<b>2 900 000</b>	38 100	2 938 100	<b>28 251</b>
8 Henning Tønsbergs vei 15A ,3610 KONGSBERG 99 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	24-08-2020	2 600 000	<b>2 550 000</b>	38 531	2 588 531	<b>26 147</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	5 708
Vedlikehold (estimert)	Kr.	8 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>13 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 920 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

### Kommentar

Andel felles tomt

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>
--	------------	------------------

# 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

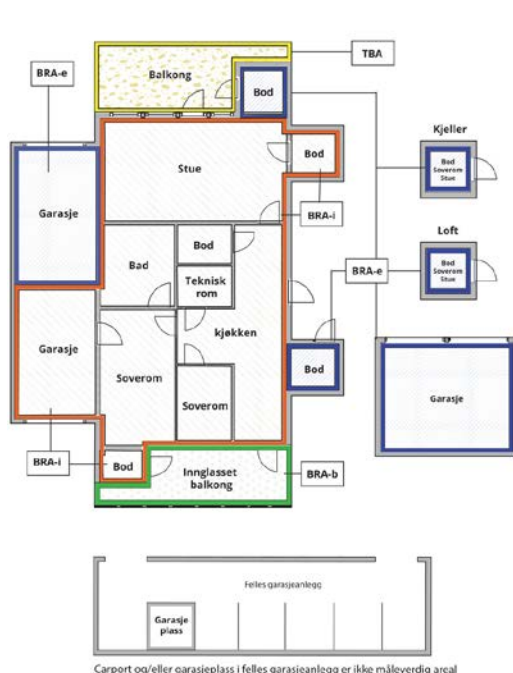
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## 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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	61	5		66	31		66
Andre etasjer	43			43		9	52
<b>SUM</b>	<b>104</b>	<b>5</b>			<b>31</b>	<b>9</b>	<b>118</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, vaskerom, entré	Bod	
Andre etasjer	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		

### Kommentar

ALH utgjør deler av gulvarealer med skråtak og kott ut mot yttervegg.

BRA-e utgjør bod ved inngangspartiet. Veggarealet mellom BRA-e og BRA-i er beregnet og tillagt BRA-e.

TBA utgjøre terrassen utenfor stue og kjøkken. Arealet for terrassen utenfor kjøkkenet er målt til det åpne skuret  
Boligen har et åpent skur tilknyttet kjøkkenet med et gulvareal på ca. 3 m<sup>2</sup>

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.

Rom utenfor boenheten som eier/rekvirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal)  
Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er opprinnelig tegnet inn en bod i vindfanget og en bod ved spisestuen. Disse arealene er i dag innlemmet i stue/kjøkken og vindfanget.

Endring fra sekundærrom til primærrom krever søknad om bruksendring til kommunen for at rommene skal være godkjent i samsvar med dagens bruk.

Forholdet bør avklares med kommunen, da manglende dokumentasjon kan medføre behov for etterfølgende søknad eller pålegg.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt tak og etterisolering av loft, samt utbedring etter vannskade på soverom i forbindelse med samme prosjekt, ble utført i 2024. Arbeidet er utført i regi av borettslaget.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
<b>SUM</b>		<b>13</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

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

Rom utenfor boenheten som eier/rekvirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal) Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Ingrid Alice Simensen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8560	19		0	17765.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Justermester Eriksens vei 19B

#### Hjemmelshaver

Al Grenda Borettslag

#### Kommentar

Tomten er felles for samtlige enheter på eiendommen. Hver boligeier disponerer det arealet som naturlig tilhører boligen.

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953877465		Kongsberg Boligbyggelag	Simensen Ingrid Alice

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
20	100	115 000	279 486 31.12.2024	595 278 31.12.2025

### Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

#### Kommentar

Regnskapet er ikke nærmere vurdert.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og etablert boligområde. Området er rolig og barnevennlig, med kort avstand til både sentrum og nærliggende turområder.

Det er gangavstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og kollektivtransport.

Eiendommen har en solrik beliggenhet med gode solforhold, og det er enkel adkomst via offentlig vei.

Kongsberg sentrum ligger kun noen få minutters kjøretur unna, med et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud.

I nærområdet finnes det også flotte turmuligheter, skiløyper og andre rekreasjonsområder.

### 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 096R1

Navn: Gamlegrendåsen, endring av planen (2.3.1981)

Plantype: Eldre reguleringsplan

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Id: 3303 270R

Navn: Gamlegrendåsen terrasse (11.9.2013)

Plantype: Eldre reguleringsplan

Id: 3303 372R

Navn: E134-Damåsen – Saggrenda (9.5.2012)

Plantype: Eldre reguleringsplan

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon

### Om tomten

Tomten er skrånende med planerte områder på boligens forside og bakside. Den er opparbeidet med asfalt og plen/gress, samt noe vegetasjon og fjell.

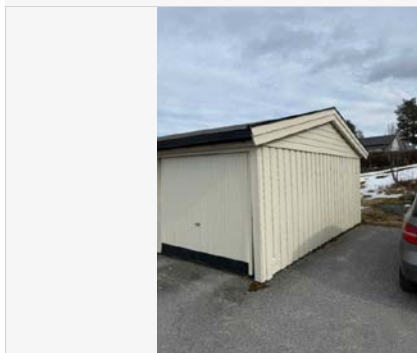
Det utvendige tomtearealet er fellesareal, og andelseierne disponerer det arealet som naturlig tilhører boligen, for eksempel terrasse i tilknytning til boligen.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1979

#### 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 jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasjen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående trepanel. Innvendige skillevegger er utført i gitter. Bygningen har saltak teknet med papp. Garasjen er utstyrt med vippeport og har asfaltert gulv. I tillegg er det etablert en hylle for ekstra lagring i enden av garasjeplassen.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.03.1978		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.11.1979	.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	09.04.2026	Oppdatert etter mottatte tegninger.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Ingrid Alice Simensen

---

## Boligen

Justermester Eriksens vei 19B  
3610 KONGSBERG

3303-8560/19/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

2024. Juni. Ved rehabilitering av tak i Grenda Borettslag fikk jeg vannskade i 2 soverom i 2 etasje. Alt i Bygg påtok seg ansvaret i samsvar med tett oppfølging av Kongsberg boligbyggelag  
1 soverom kun tak. 2 soverom måtte de fjerne tak, gulv, vegger. Arbeid ferdigstilt

Vannskade tak bad. Hjørne. Pga kondens fra avtrekksvifte har det rent ned/dryppet vann fra loftet. Dette var slik da jeg kjøpte boligen. Etter rehabilitering av tak skiftet de ut plater på loft og rør til avtrekksvifte. Det er en bulk i taket, men det er tørt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Alt i bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** I samarbeid med Kongsberg Boligbyggelag gjennomførte Alt i Bygg utbedring av skadene. Det var omfattende arbeid, de plukket alt i fra hverandre ned til stendere. Gjevnlig fuktmålinger. Arbeidet tok 8 uker.

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



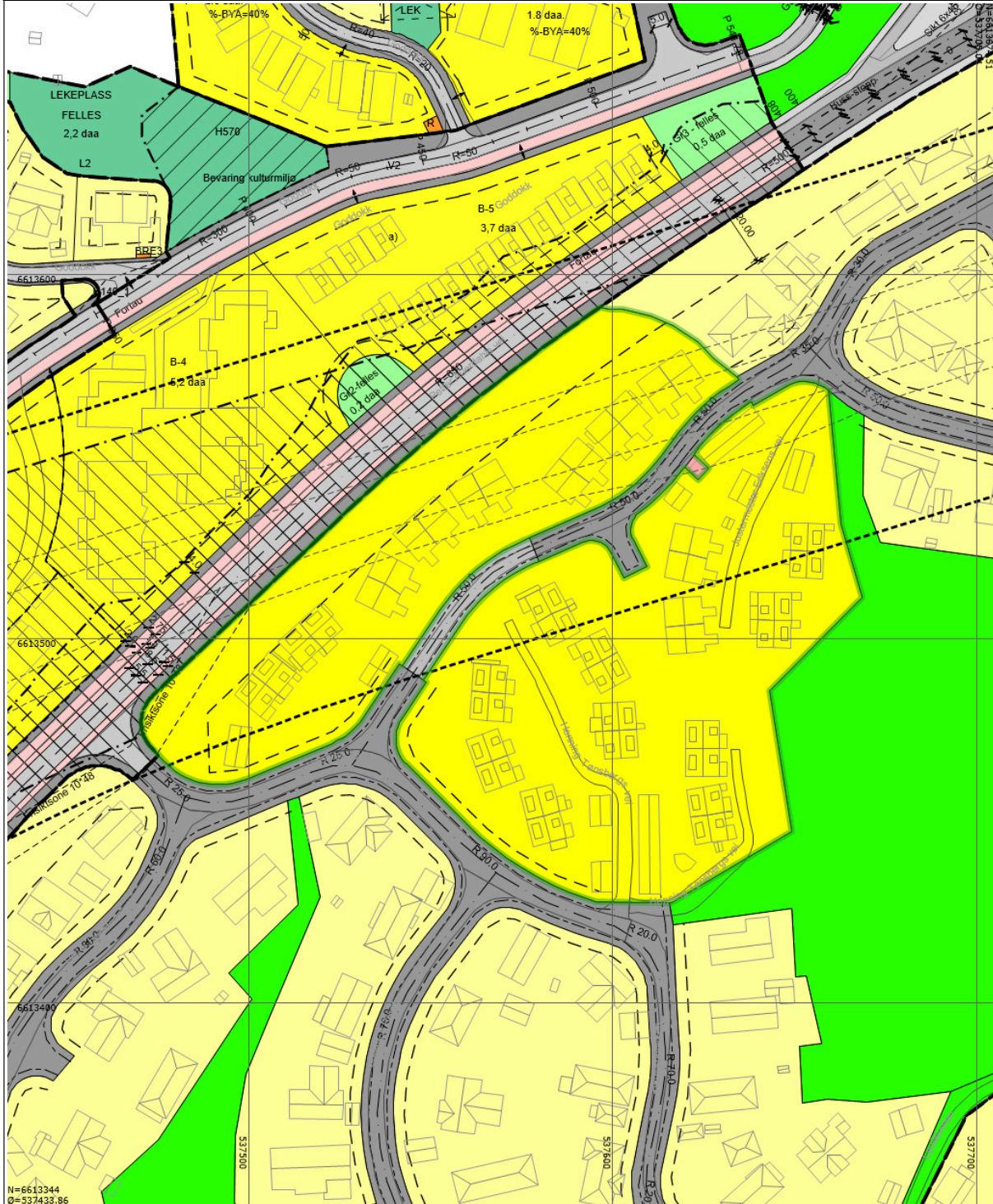
Kongsberg  
kommune

# Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 8560	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Justermester Eriksens vei 19B 3610 KONGSBERG, m.fl.			
Annen info:	E134-Damåsen - Saggrenda			









Målestokk  
1:1500



N=6613344  
Ø=537433.86

## Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - under bakken  Bygningslinje  Taksprang  Bygning  Tunell  RpSikringGrense  Avkjørsel - både inn og utkjøring  Bebyggelse som forutsettes fjernet  Regulert kant kjørebane  Frittliggende småhusbebyggelse  Annen veggrunn  Kommunalteknisk virksomhet  Frisikt  Boligbebyggelse  Renovasjonsanlegg  Kjøreveg  Annen veggrunn - tekniske anlegg <p style="margin-left: 20px;">Europaveg gatenavn_</p>	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå  Mønelinje  Udefinert bygning  Gang- og sykkelveg  RpAngittHensynGrense  RpStøyGrense  Regulert tomtegrense  Regulert senterlinje  Regulert kjørefelt  Konsentrert småhusbebyggelse  Gang-/sykkelveg  Bestemmelsesområde  Andre sikringssoner  Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse  Lekeplass  Fortau  Grønnstruktur <p style="margin-left: 20px;">Kommunalveg gatenavn_</p>	 Bygningsdelelinje  TakoverbyggKant  Godkjente byggetiltak  Veg  RpGrense  RpBestemmelseGrense  Byggegrense  Frisiktlinje  Måle- og avstandslinje  Kjøreveg  Offentlig friområde  Bevaring kulturmiljø  Gul sone iht. T-1442  Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse  Veg  Sykkelanlegg  Friområde <p style="margin-left: 20px;">Privatveg gatenavn_</p>
--	---	---



**Kongsberg  
kommune**

## **Reguleringsbestemmelser til Byplan 96-1, Gamlegrendsåsen, etappe 1 av felt 1**

Side 1

Bestemmelsene er stadfesta:

**02.03.81**

Bestemmelsene er datert 22.02.79 siste endring 19.02.85.

---

### **§ 1**

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.  
Reguleringen er en forenklet plan etter bygningslovens § 26 nr. 2.

Før byggemelding behandles, skal det foreligge tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for så stor del av bygningsrådets skjønn bør detaljreguleres under ett.  
Bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, adkomstforhold og all bebyggelse og nødvendig antall parkeringsplasser og garasjer utenom eneboligtomtene.

### **§ 2**

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. For hus som oppføres i en etasje, kan underetasje innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene der hvor forholdene etter bygningsrådets mening ligger til rette for det.

### **§ 3**

For eneboligbebyggelse skal det avsettes plass for en garasje samt en biloppstillingsplass pr. bolig.  
For rekke- eller kjedehusbebyggelse skal det avsettes plass for en garasje og 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet. Garasje skal anmeldes sammen med boligen, men kreves ikke oppført samtidig.

### **§ 4**

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

### **§ 5**

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

### **§ 6**

Bebyggelsen skal ha skråtak med helningsvinkel ikke under 15 grader.

### **§ 7**

På arealet avsatt for boligbebyggelse kan bygningsrådet tillate erverv virksomhet som ved art og omfang ikke vil bli nevneverdig til sjenanse for omkringliggende bebyggelse.

### **§ 8**

Eksisterende vegetasjon bør så langt råd er søkes bevart. Ingen tomt må ha trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

### § 9

Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kongsberg.

# **HUSORDENSREGLER FOR GRENDA BORETTSLAG**

**30. mars 2022**

Hver enkelt borettslaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

Andelsleilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den også skal sikre borettslaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

## **ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

Det må ikke settes kjøretøyer o.l. på gårdsplasser eller veier slik at det sjenerer de andre borettslaverne. Parkering av biler innenfor borettslagets område tillates bare på dertil bestemte parkeringsplasser. Hver leilighet har sin egen garasje som fortrinnsvis skal brukes til parkering. Borettslaget har romslig parkeringsplass ved Henning Tønsbergsvei som kan brukes til bil nr. 2 og gjester. Lading av elektrisk bil skal kun foregå på ladestasjonen i Hans Becks vei.

Borettslaverne skal i fellesskap holde veier og hageanlegg i orden.

Bygg, plattinger, utbygging av verandaer, innsetting av vinduer må ikke utføres uten godkjenning av styret. Det samme gjelder oppsetting av flaggstenger, skilt, antenner, varmepumper o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Det er anledning til å ha kjæledyr som hund og katt i borettslaget, men de må ikke føre til skade eller stor sjenanse for naboene.

Bruk aldri felleslys eller strøm i garasjene mer enn nødvendig.

## **REGLER OM RO I LEILIGHETEN**

Mellom kl. 22.00 og kl. 06.00 må det vises særlig hensyn overfor naboene ved å unngå støy i borettslaget.

Radio, musikkanlegg og tv må nyttes hensynsfullt og avdempet.

## **SNØRYDDING**

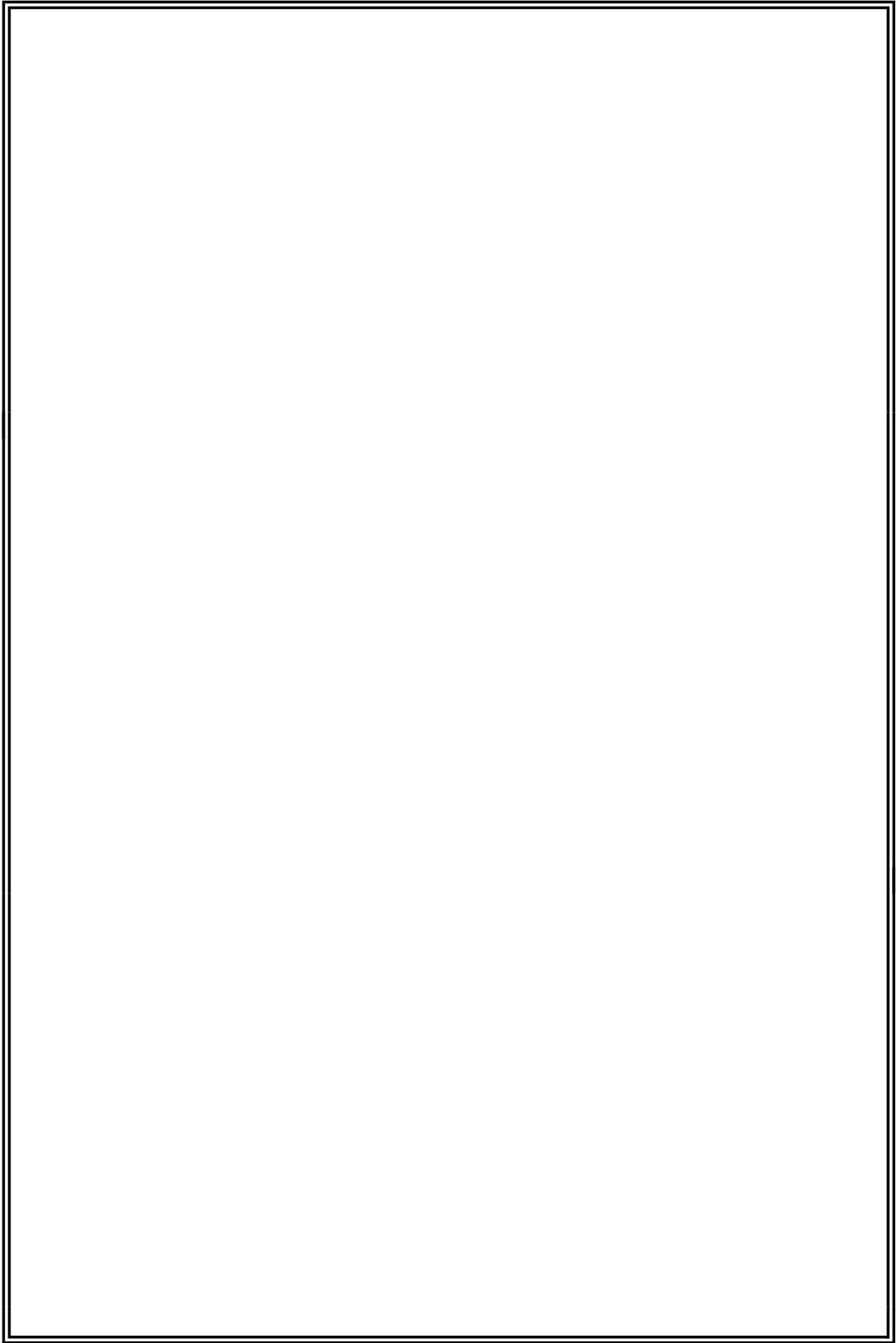
Snørydding må foretas etter tur av hver enkelt borettslaver i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til det hus vedkommende bor i, ved postkasser og søppeldunker.

## **KILDESORTERING AV AVFALLET**

Kildesorteringsanlegg er satt opp. Avfall skal sorteres etter regler gitt av kommunen og kastes i de rette dunkene. Større avfallsmengder må leveres på Gomsrud Avfallsstasjon.

## **VANN**

Bruk aldri vann unødige. Alle rom må være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming o.l. er borettslaverne ansvarlige for.



# Nabolagsprofil

Justermester Eriksens vei 19B - Nabolaget Lauvås - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Eilertsløkka Linje 406	9 min 🚶 0.7 km
🚗 Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	7 min 🚗 3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 16 min 🚗
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 39 min 🚗

## Skoler

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.) 396 elever, 19 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Madsebakken skole (1-7 kl.) 297 elever, 20 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	15 min 🚶 1.4 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	7 min 🚗 2.9 km
Kongsberg vgs - Maren Handler 180 elever, 10 klasser	7 min 🚗 3.1 km

«Trygg, stille og rolig sidegate med fantastisk utsikt»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

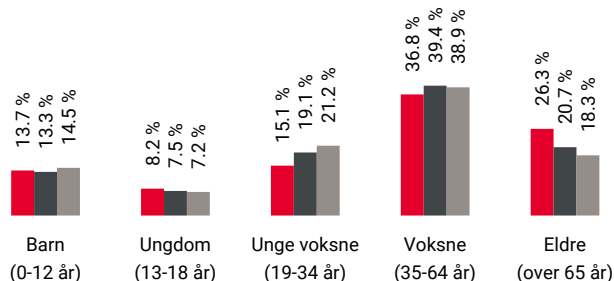
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lauvås	960	426
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Løvås barnehage (0-4 år) 15 barn	4 min 🚶 0.3 km
Langekjenntunet barnehage (0-5 år) 91 barn	9 min 🚶 0.7 km
Hovdeplassen barnehage (0-5 år) 71 barn	11 min 🚶 0.9 km

## Dagligvare

Coop Extra Gamlegrendåsen Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 1.2 km
Joker Risteigen Søndagsåpent	16 min 🚶 1.4 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



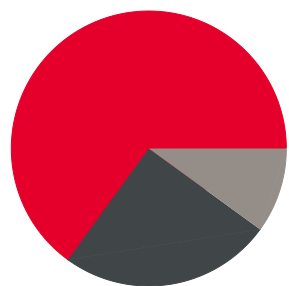
### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

Åsen Borettslag Nærmiljøanlegg	6 min	
Ballspill	0.5 km	
Gamlegrendåsen Nord aktivitetspark	7 min	
Ballspill	0.6 km	
EVO Kongsberg	6 min	
Sense trening og helse	7 min	

## Boligmasse



65% enebolig  
25% rekkehus  
10% annet

«Barnevennlig, godt utbygget gangvei-nett, lite trafikk. Kort vei til skog. Mye luft rundt boligområdet.»

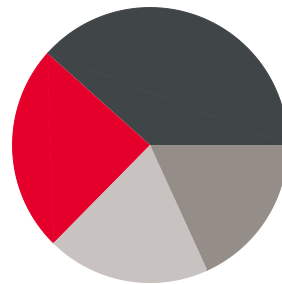
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Stortorvet Senter	6 min	
Vitusapotek Åsen	5 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder  
38% 6-12 år  
18% 13-15 år  
19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

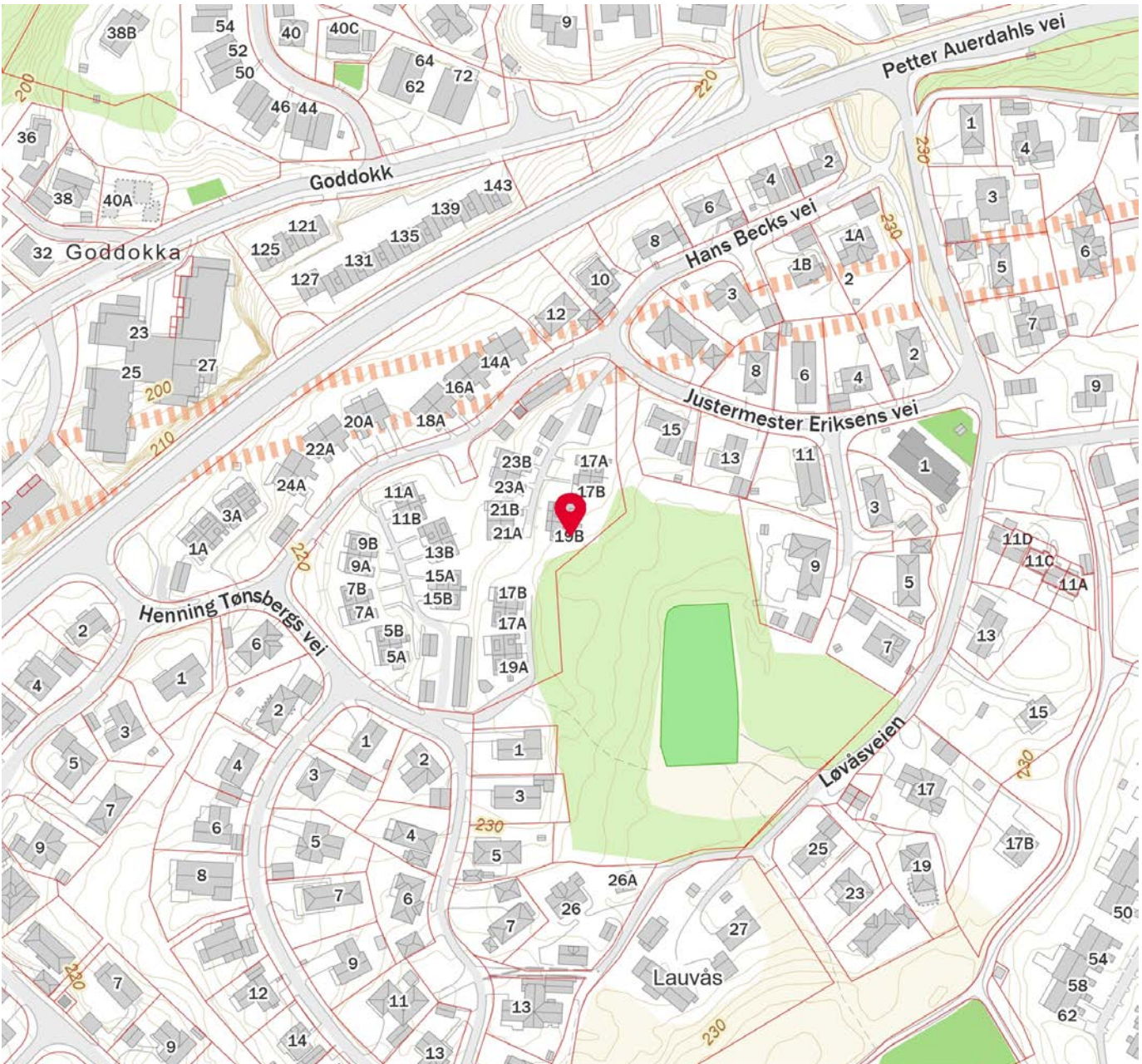
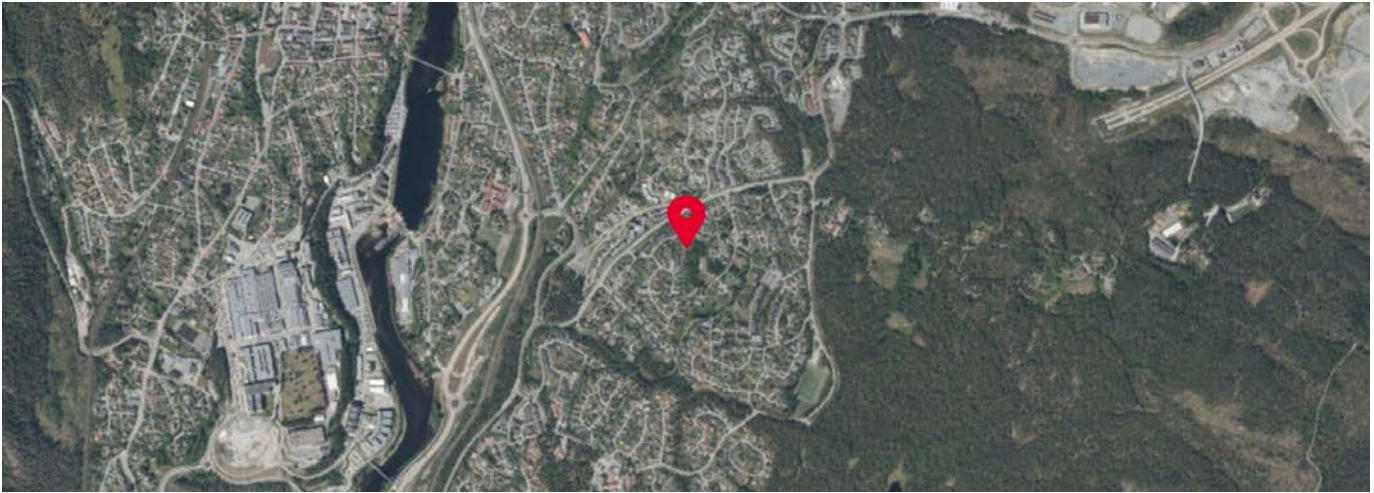
Lauvås  
 Kongsberg  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Justermester Eriksens vei 19B  
3610 KONGSBERG

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre