



aktiv.

Elgfaret 19, 3617 KONGSBERG

**Fin og oppgradert enebolig med
alt på ett plan - Pent opparbeidet
hage med flere uteplasser!**



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Omkostn.: Kr 86 802,-
Total ink omk.: Kr 3 186 802,-
Selger: Ida Tyldum Andersen
Håkon Kleven

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 91/109 kvm
Tomtstr.: 841.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 7717, bnr. 231
Gnr. 7717, bnr. 81
Gnr. 7717, bnr. 265
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1305250081

Velkommen til Elgfaret 19!

Elgfaret 19 har en attraktiv beliggenhet på Lindbojordet ca. 3 km fra Kongsberg sentrum. Her har du kort avstand til dagligvarebutikk, treningssenter, Kongsberghallen, barnehage og barneskole. Gode bussforbindelser og fine gang og sykkelstier til sentrum, Universitetet i Sørøst- Norge og Fagskolen i Viken. Det er også kort avstand til marka som gjør det enkelt å komme seg ut på tur. Boligen er sørøst vendt og har flere fine uteplasser med gode solforhold fra tidlig på morgenen og utover dagen.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger i nyere tid både utvendig og innvendig. Kjøkken og bad ble oppgradert i 2015 og det ble lagt ny takteking, nedløp og beslag i 2019. Yttervegger ble etterisolert (5cm) og lagt ny utvendig kledning i 2019.

Meld deg på til en hyggelig visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	40
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	68
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 53 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

841.3 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiet tomt som er pent opparbeidet med gårdsplass, terrasser og hage med plen og diverse beplantninger.

Beliggenhet

Fin enebolig med en attraktiv beliggenhet på Lindbojordet ca. 3 km fra Kongsberg sentrum. Her har du kort avstand til dagligvarebutikk, treningssenter, Kongsberghallen idrettsanlegg, barnehage og barneskole. Gode bussforbindelser og fine gang og sykkelstier til sentrum, Universitetet i Sørøst- Norge og Fagskolen i Viken. Det er også kort avstand til marka som gjør det enkelt å komme seg ut på tur. Boligen er sørøst vendt og har flere fine uteplasser med gode solforhold fra tidlig på morgenen og utover dagen.

Adkomst

Følg Numedalsveien nordover fra Kongsberg sentrum. Fortsett ca. 500 meter forbi Kongsberghallen og ta så til venstre, inn Elgfaret. Følg så veien til du får boligen på høyere hånd. Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisning og boligen vil være merket med salgsplakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde som hovedsakelig består av eneboliger og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Jon August Reiersrud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Den besiktigede eiendommen er bestående av en frittstående enebolig over 1 plan. Boligen er oppført i 1972. Taktekingen er av pappshingel, fra 2019. Arbeider er utført som egeninnsats. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra 2019, og takvannet ledes til terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegger ble etterisolert 5cm og lagt ny utvendig kledning i 2019. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av bord. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra 2020. Terrassedør av tre med isolerglass, fra 1997. Døren har katteluke. Boligen har en terrasse på 25m², ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon. Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 28m², med adkomst fra stue/ terreng. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon. Bygningen har støpt ringmur. Boligen har en enkel sambygget garasje, med bod i bakkant, på totalt 18m². Det er kledd med asbest plater i himling og vegger. Gruset gulv. Vippeport. Det er montert el-bil lader ved port.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Veggkonstruksjon > Det er påvist noe råte i bunnstokk. Det er utført noen lokale utbedringer. (Punktet må sees i sammenheng med punkt etasjeskiller og krypkjeller).
- Etasjeskille/gulv mot grunn > Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Det er registrert symptom på sopp/råte. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
- Krypkjeller > Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Varmesentral > Varmepumpe er defekt.
- Fuktsikring og drenering > Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Terrengforhold > Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Nedløp og beslag > Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er registrert stedvise lekkasjepunkter/ frostspreng.
- Takkonstruksjon/loft > Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen. Det er påvist fuktskjolder som trolig er fra tiden før det ble skiftet tak.
- Andre utvendige forhold > Sambygget garasje med svært enkel konstruksjon. Asbest på vegger og tak.
- Pipe og ildsted > Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Kjøkkennredning > Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Avtrekk kjøkken > Rør er ikke isolert på kaldt loft.
- Vannledninger > Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Innvendige overflater > Det er påvist skader på overflater.
- Radon > Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Gulv bad > Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Sluk, membran og tettesjikt > Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Ukjent/ udokumentert utførelse.
- Varmtvannstank > Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg > Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk.
- Grunnmur og fundamenter > Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert skjevheter på gulver.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 3 100 000

Innhold

Boligen inneholder: Stue, kjøkken, gang, entré, bad/vaskerom, bod, 3 soverom og sambygget garasje. Boligen har og to terrasser.

Standard

Boligen holder en moderne standard har gjennomgått flere oppgraderinger i nyere tid både utvendig og innvendig. De innvendige overflatene har lyse og moderne fargevalg og består av gulv i laminat og belegg. Veggene har trepanel, panelplater, baderomspanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Bad/vaskerom ble oppgradert i 2015 og er innredet med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv på badet. Kjøkkenet ble og oppgradert i 2015 og har en delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter, heltre eik benkeplate, vaskekum i stål, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Utvendig ble det lagt nytt tak, nytt nedløp og beslag, ny kledning og etterisolert yttervegger i 2019. Det ble og satt inn nye vinduer og inngangsdør i 2020. På grunn av fuktig miljø i krypkjeller ble det byttet ut råttent trevirke i kjeller, fjernet sand og jordmasser mot grunnmur på baksiden av huset. Det elektriske anlegget ble oppgradert fra 230V til 400V anlegg. Nye inntakskabler, sikringer og el-bil lader ble satt inn.

Innbo og løsøre

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

Medfølger ikke: Frittstående lekestue.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har innlagt fiber.

Parkering

Boligen har en sambygget garasje og plass til øvrig parkering i gårdsplass/innkjørsel.

Solforhold

Boligen er sørøst vendt og har flere fine uteplasser med gode solforhold fra tidlig på morgenen og utover dagen.

Diverse

Elgfaret 19 har tidligere vært en del av Elgfaret borettslag som nå snart er ferdig oppløst.

Til tross for at borettslaget er oppløst foreligger det en tinglyst avtale om pliktig medlemskap i Kongsberg boligbyggelag for alle nåværende og fremtidige eiere av eiendommen. Det foreligger og tinglyst forkjøpsrett for medlemmer av Kongsberg boligbyggelag. Tinglyst avtale ligger vedlagt salgsoppgaven.

Forkjøpsretten vil bli utlyst 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

Eiendommen er tilknyttet realsameie i gnr. 7717 bnr. 265 og 81. Dette realsameiet er tidligere fellesarealer til borettslaget og er regulert til lek, kjørevei og turvei. Det må påregnes en årlig kostnad for drift og vedlikehold og selger opplyser om at det har vært snakk om en årlig kostnad på ca. 1000,-.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på vedfyring og elektrisitet. Det er installert varmepumpe, men denne opplyses å være defekt.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 100 000

Kommunale avgifter

Kr 15 997

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 717 552

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 870 206

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Elgfaret Borettslag

Organisasjonsnummer

953748525

Andelsnummer

17

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7717, bruksnummer 231 i Kongsberg kommune. Gårdsnummer 7717, bruksnummer 81 i Kongsberg kommune. Gårdsnummer 7717, bruksnummer 265 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 17 i Elgfaret Borettslag med orgnr. 953748525

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

953748525/17:

16.05.2023 - Dokumentnr: 509293 - Urådighet

Borettslaget er besluttet oppløst, jf. kunngjøring fra Foretaksregisteret 12.05.2023.

Gjelder denne registerenheten med flere

3303/7717/231:

16.05.2023 - Dokumentnr: 509293 - Urådighet

Borettslaget er besluttet oppløst, jf. kunngjøring fra Foretaksregisteret 12.05.2023.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1971 - Dokumentnr: 1980 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Rettighetshaver: Kongsberg komm. elverk

Bestemmelser om el.ledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3303 Gnr:7717 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2024 - Dokumentnr: 2374027 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Rettighetshaver: Kongsberg Boligbyggelag

Org.nr: 954 581 853

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2024 - Dokumentnr: 2374027 - Forkjøpsrett på vilkår

Rettighetshaver: Kongsberg Boligbyggelag

Org.nr: 954 581 853

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2025 - Dokumentnr: 588318 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2024 - Dokumentnr: 2314840 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:7717 Bnr:81

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.08.1973.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Det er noen avvik fra tegninger. Bad/vaskerom er slått sammen. Vegg mellom kjøkken/stue er fjernet. Bod ved soverom er utvidet. Entré er utvidet. Det er ikke mottatt noe dokumentasjon på sommerstue/ pergola på baksiden av huset og den fremgår ikke av byggetegningene. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et området som er avsatt til nåværende boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2022-2030 trådt i kraft 22.06.2022. Kommuneplanen viser blant annet til at eiendommen ligger i hensynsone for ras og skredfare. Gjeldende reguleringsplan er Lindbojordet, søndre del av Elgfaret med planid 047R6 som trådt i kraft 16.08.1976.

Det foreligger plan for utbygging av del av området: Elgfaret og Dyrgravveien Boligprosjekt (Id: 480R). Det er regulert inn 27 leiligheter fordelt på tre etasjer i Elgfaret 21.

Plankart og planbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

77 500 (Dokumentavgift)

8 212 (Forkjøpsrettsgebyr)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

86 802 (Omkostninger totalt)

102 702 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 502 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 186 802 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 202 702 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 205 502 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 802

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.07.2025

































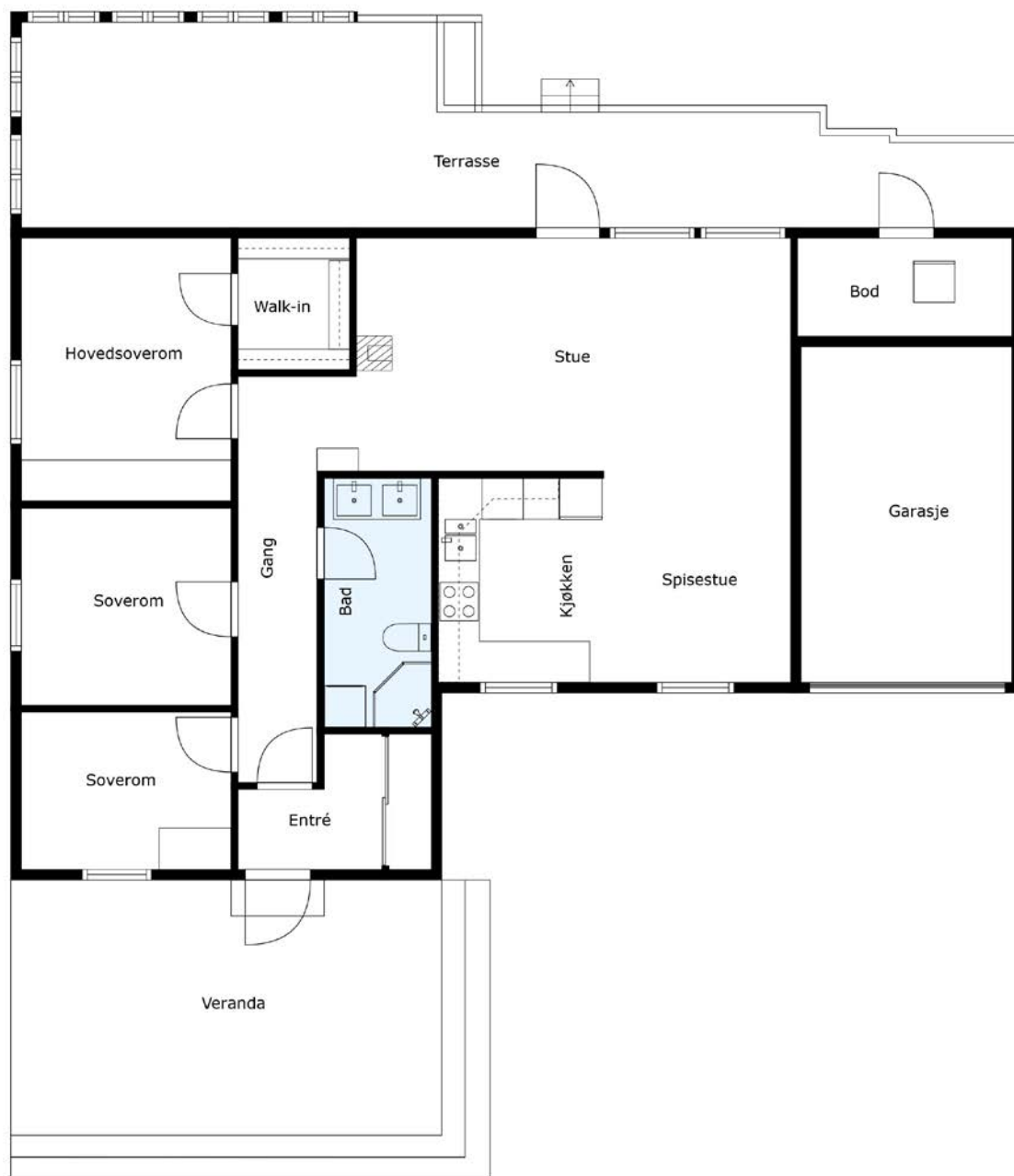












Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning

Vedlegg

Nabolagsprofil

Elgfaret 19 - Nabolaget Dyrgrav/Lindbojordet - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Lindbojordet Linje 401	2 min 0.1 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	9 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 22 min
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

Skoler

Skavanger skole (1-7 kl.) 198 elever, 14 klasser	4 min 0.4 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	4 min 2.1 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	8 min 3.7 km
Kongsberg vgs - Åslandsgate	22 min
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	6 min 2.8 km

«Koselig å bo her med mange supre naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

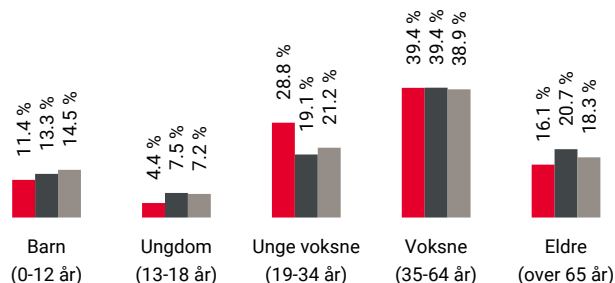
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dyrgrav/Lindbojordet	843	549
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 74 barn	10 min 0.9 km
Sølvstuppen barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 2.8 km
Venåsløkka barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 3 km

Dagligvare

Kiwi Kongsberg PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Hasbergsveien	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



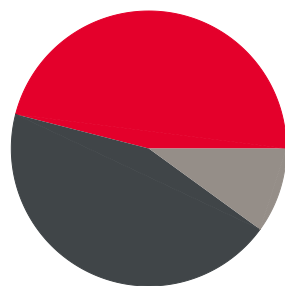
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Skavanger skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
⚽ Kongsberg Idrettspark	5 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett, tennis	0.4 km
🚴 Family Sports Club KMT	7 min 🚶
🚴 EVO Kongsberg	7 min 🚗

Boligmasse



46% enebolig
44% blokk
10% annet

Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

6 min 🚗



Apotek 1 Mynten

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
44% 6-12 år
15% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



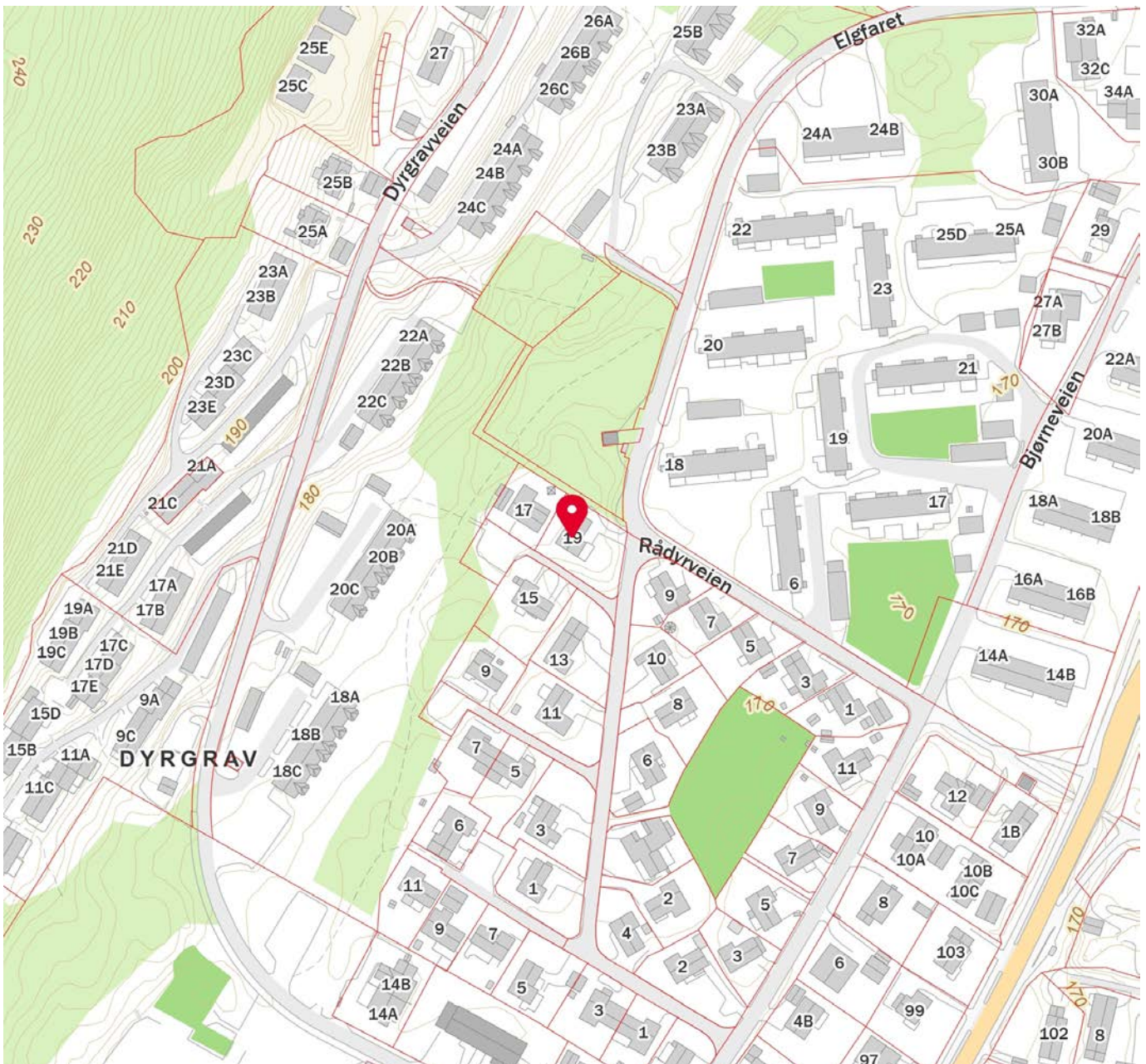
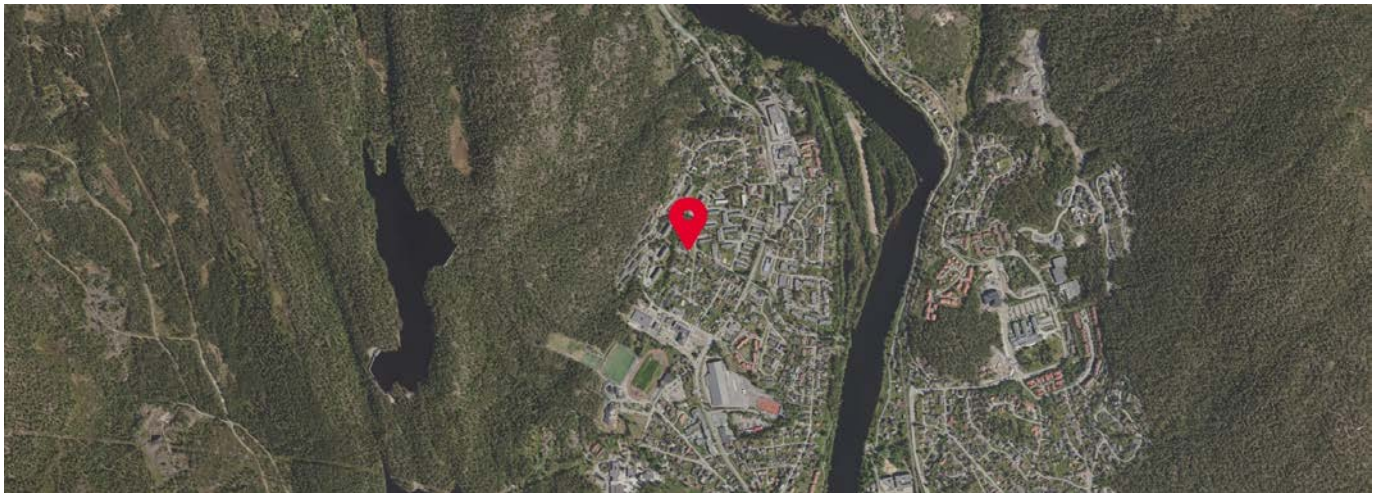
0%

65%

Dyrgrav/Lindbojordet
Kongsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport



Enebolig



Elgfaret 19, 3617 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 7717, bnr. 231

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 01.07.2025

Oppdragsnr.: 20256-1827

Referansenummer: JM2903

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon August Reiersrud

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Reiersrud Eiendom AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Jon August Reiersrud
Uavhengig Takstingeniør
jon@reiersrudeiendom.no
920 59 703



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en frittstående enebolig over 1 plan. Boligen er oppført i 1972.

Boligen inneholder: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom, gang, entre, bod, garasje med bod i bakkant.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Boligen er av eldre dato, men er vesentlig oppgradert i senere år. Varierende alder/ tilstand på bygningsdeler.

Som følge av bygningens alder er det naturlig at enkelte bygningsdeler har redusert/ begrenset restlevetid. Dette iht. til levetidsbetraktninger i Byggforsk. Det er registrert stedvis avvik. Det skal spesielt nevnes forhold vedrørende fuktproblematikk med følgeskader i krypkjeller/bunnstokk. Se rapportens punkter for nærmere beskrivelse. Det må av den grunn påregnes kostnader til videre utbedringer og vedlikehold. Oppgradering til ønsket tilstand og standard.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel, fra 2019. Arbeider er utført som egeninnsats. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra 2019, og takvannet ledes til terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegger ble etterisolert 5cm og lagt ny utvendig kledning i 2019. Arbeider er utført som egeninnsats.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av bord.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra 2020.

Terrassedør av tre med isolerglass, fra 1997. Døren har katteluke.

Boligen har en terrasse på 25m², ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon. Arbeider er utført som egeninnsats.

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 28m², med adkomst fra stue/ terreng. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon. Arbeider er utført som egeninnsats.

Garasje:

Boligen har en enkel sambygget garasje, med bod i bakkant, på totalt 18m². Det er kledd med asbest plater i himling og vegger. Gruset gulv. Vippeport. Det er montert el-bil lader ved port.

Garasje var fullagret ved befaring. Svært begrenset kontrollmulighet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.

Veggene har trepanel, panelplater, badromspanel, og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe fra byggeår, og vedovn, fra 2019.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er adkomst til krypkjeller via luke i gulv i entre.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er oppusset i 2015. Arbeider er dels utført som egeninnsats.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har badromsplater.

Taket har MDF-panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Sluket er plassert under dusjkabinett.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2015.

Himling er belagt med malte plater.

Vegger er belagt med panelplater. Vegg mellom over/underskap er belagt med våtromsplater.

Gulv er belagt med laminat.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Varierende alder.

Det er avløpsrør av plast. Varierende alder.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er friskluftsventiler på vegger i oppholdsrom.

Varmepumpe:

Det er installert varmpumpe i stue.

Varmtvannsbereider:

Boligen har en varmtvannsbereider plassert i entre.

Fabrikkår: 2002

Volum: 200 liter.

El-anlegg:

Boligen har et åpent/skjult el-anlegg med automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i entre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Ingen synlige form for drenering.

Bygningen har støpt ringmur.

Boligen er beliggende på en lett skrånet tomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	109 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	109 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er noen interne avvik fra tegninger.

Bad/ vaskerom er slått sammen.

Vegg mellom kjøkken/ stue er fjernet

Bod ved soverom er utvidet.

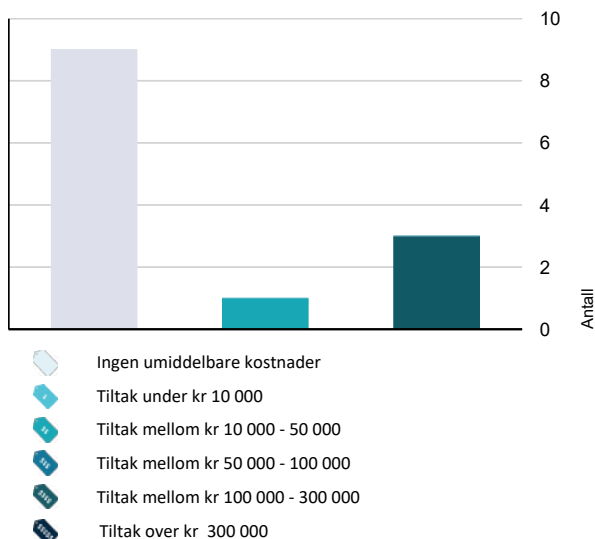
Entre er utvidet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

En tilstand på en bygningsdel henger veldig ofte sammen med andre forhold og bygningsdeler. Hele rapporten MÅ derfor leses i sammenheng.

Utvendige konstruksjoner er besiktiget fra bakkenivå, om ikke noe annet er beskrevet.

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

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

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er hentet fra tidligere salgsannonse.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt. Vesentlig oppgradert i senere år.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel, fra 2019. Arbeider er utført som egeninnsats. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra 2019, og takvannet ledes til terreng.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

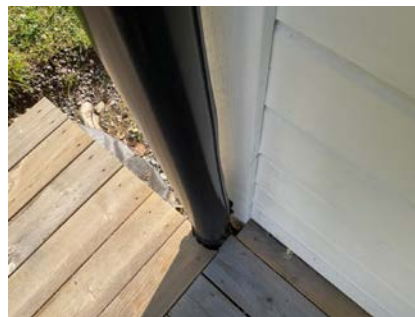
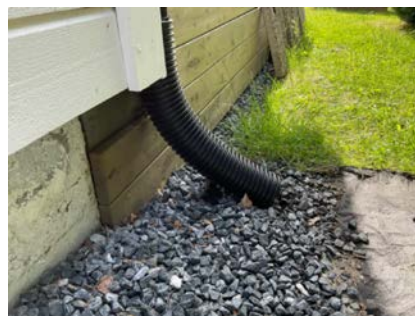
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert stedvise lekkasjepunkter/ frostspreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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



TG 3 Veggkonstruksjon

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

Yttervegger ble etterisolert 5cm og lagt ny utvendig kledning i 2019. Arbeider er utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist noe råde i bunnstokk. Det er utført noen lokale utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

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

Punktet må sees i sammenheng med punkt etasjeskiller og krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Undertak av bord.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Tørt ved fuktmålinger ved befaring.

Det ble på vist uisolerte ventilasjonskanaler. Fare for kondensering.

Fuktmerker er trolig fra tiden før det ble skiftet tak.

Noe begrenset kontrollmulighet på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

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



1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1 TG 1 Dører

Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra 2020.

Terrassedør av tre med isolerglass, fra 1997. Døren har katteluke.

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

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 28m², med adkomst fra stue/terreng. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon. Arbeider er utført som egeninnsats.

Normalt god tilstand på synlige overflater, men noe vanlig vedlikehold bør påregnes.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse på 25m², ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon. Arbeider er utført som egeninnsats.

Normalt god tilstand på synlige overflater, men noe vanlig vedlikehold bør påregnes.

2 TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje:

Boligen har en enkel sambygget garasje, med bod i bakkant, på totalt 18m². Det er kledd med asbest plater i himling og vegger. Gruset gulv. Vippeport.

Det er montert el-bil lader ved port.

Garasje var fullagret ved befaring. Svært begrenset kontrollmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Svært enkel konstruksjon. Asbest på vegger og tak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel, panelplater, baderomspanel, og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

Det skal nevnes at trebjelkelag mot krypkjeller er en type risikokonstruksjon som er ekstra utsatt for fukt og fuktrelaterte skader. Krypkjeller bør derfor kontrolleres jevnlig.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det er viktig å ta tak i skadedyrproblemer så tidlig som mulig for å unngå etablering/utvikling av skadedyrene, og sikre et sunt og behagelig bomiljø.

Punktet må sees i sammenheng med punkt veggkonstruksjon og krypkjeller.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår, og vedovn, fra 2019.

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.



TO 3 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er adkomst til krypkjeller via luke i gulv i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist råteskader i trebjelkelag.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er påvist en del edderkopper i tilgjengelig del. Tegn på fuktig miljø.

Råte i bunnstokk.

Konsekvens/tiltak

- Bjelker i stubbeloftsgulvet må kontrolleres nærmere.

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjeller.

Det må gjøres tiltak for å senke fuktigheten. Det anbefales blant annet å rydde bort organisk materiale, samt å dekke til grunn med plast. Det anbefales også å etablere avfuktersystem beregnet spesielt for krypkjellere.

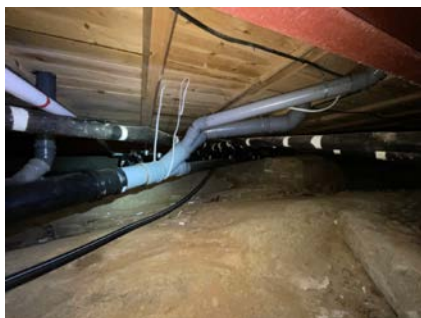
Punktet må sees i sammenheng med punkt etasjeskiller og veggkonstruksjon.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er oppusset i 2015. Arbeider er dels utført som egeninnsats.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har MDF-panel.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Sluket er plassert under dusjkabinett.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Ukjent/ udokumentert utførelse.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det må dokumenteres fagmessig utførelse av membransjikt.

Dusjkabinett må flyttes når sluket skal renses. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

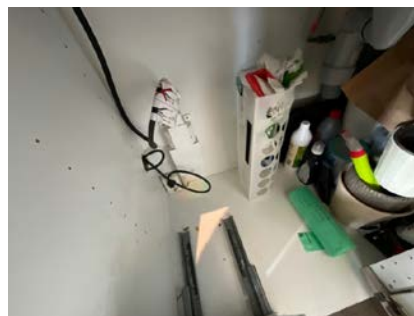
Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2015.

Himling er belagt med malte plater.
Vegger er belagt med panelplater. Vegg mellom over/underskap er belagt med våtromsplater.
Gulv er belagt med laminat.

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Noe slitasje på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Utbedring etter eget ønske om standardheving.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via loft.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør er ikke isolert på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rør må isoleres. Se punkt takkonstruksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Varierende alder.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Varierende alder.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er friskluftsventiler på vegger i oppholdsrom.

TG 3 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.

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

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpe er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpe må påregnes utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert i entre.

Fabrikkår: 2002

Volum: 200 liter.

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1 TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et åpent/skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i entre.

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

Det har vært el-sjekk i 2019.

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

1 TO 3 Fuktsikring og drenering

Drenering:
Ingen synlige form for drenering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Fukttinnsig i krypjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det skal nevnes at det kan være vanskelig å etablere ny fuktsikring rundt bygningen som følge av at boligen er oppført tett inntil fjellgrunn.

Alternative løsninger må eventuelt vurderes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser.

Mulige tiltak må prosjekteres nærmere. Se også punkt terrengforhold og krypkjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt ringmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skjevheter på gulver.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Terrengforhold

Boligen er beliggende på en lett skrånet tomt.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengvann følger fjellet inn til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Mulige tiltak må prosjekteres nærmere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

109 m²/91 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Gang, Entré,
Bad/vaskerom, Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Avløp	Kr.	6 069
Feiing	Kr.	652
Renovasjon	Kr.	3 688
Vann	Kr.	4 450
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	15 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 250 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

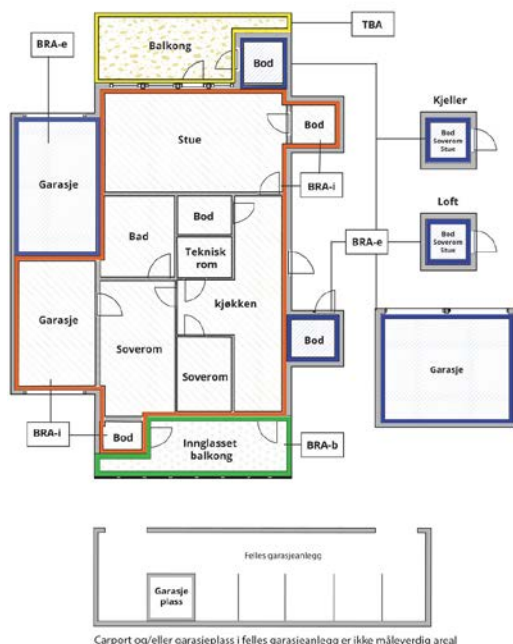
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	91	18		109	53
SUM	91	18			53
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Entré, Bad/vaskerom, Bod	Garasje	

Kommentar

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noen interne avvik fra tegninger.

Bad/ vaskerom er slått sammen.
Vegg mellom kjøkken/ stue er fjernet
Bod ved soverom er utvidet.
Entre er utvidet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	87	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Jon August Reiersrud	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7717	231		0	841.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Elgfaret 19

Hjemmelshaver

Kleven Håkon, Andersen Ida Tyldum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Lindbojordet med kort vei til barneskole, barnehage, dagligvarebutikk, idrettsanlegg/idrettshall, treningssenter og store fine naturområder med gode turmuligheter. Bussforbindelse samt gang- og sykkelvei til sentrum med alle fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Lett skrånet tomt, opparbeidet med gressplen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JM2903>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250081	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håkon Kleven	Ida Tyldum Andersen
Gateadresse	
Elgfaret 19	
Poststed	Postnr
KONGSBERG	3617
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1305250081

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært fukt i kjeller. Men vi har rensket masser ned til fjell på baksiden av huset for å unngå at våte masser står på grunnmur. Det er også skiftet bunnsvill og bærebjelker under på baksiden av huset.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var en sprekk i pipehatten for lufterør før taket ble skiftet og nye pipehatter ble montert i 2019

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er best å fyre med god trekk på ovnen da det er dårlig trekk i pipa når den er kald. Men dette gjelder alle boligene under åsen på Skavanger sier feiervesenet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe skjevheter i gulv.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var råte i bunnsvill og bjelker under huset. Dette er fjernet og grunnmur på baksiden av huset som det lå sand og jord helt inn på som var veldig våt er rensket for masser slik at den oppleves tørr.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble oppgradert fra 230V til 400V anlegg. Nye inntakskabler, sikringer og el-bil lader ble satt inn.

Arbeid utført av

Forenende montører as

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var kontroll av el-anlegget den 21.10.2019

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er 1stk el-bil lader montert av forende montører.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt Tak, etterisolering, ny kledning, byttet ut råttent trevirke i kjeller, fjernet sand og jordmasser mot grunnmur på baksiden av huset, nye vinduer, ny inngangsdør, terrasse på begge sider og utestue er gjort med egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt Tak, etterisolering, ny kledning, byttet ut råttent trevirke i kjeller, fjernet sand og jordmasser mot grunnmur på baksiden av huset, nye vinduer, ny inngangsdør, terrasse på begge sider og utestue er gjort med egeninnsats.

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

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._NY.pdf](#)

Document reference: 1305250081

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1305250081

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Kleven	103d5b37ae25ffd3b30139 b5035a6a56f4d1970f	23.07.2025 08:57:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Tyldum Andersen	aa58b4f754bbb1d67234e 6a05b68f75fd045a46f	23.07.2025 09:02:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250081

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



Tegnforklaring

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

Rekvirent:

Advokatene i NBBL
v/advokat Line C.B. Bjerkek
org.nr: 950 850 493
Postboks 452 Sentrum
0104 Oslo

Erklæring

Denne erklæring skal tinglyses på følgende eiendommer i Kongsberg kommune(3303):

Bjørneveien 1, gnr. 7717 bnr. 247

Bjørneveien 3, gnr. 7717 bnr. 250

Bjørneveien 5, gnr. 7717 bnr. 254

Bjørneveien 7, gnr. 7717 bnr. 255

Bjørneveien 9, gnr. 7717 bnr. 257

Bjørneveien 11, gnr. 7717 bnr. 258

Rådyrveien 1, gnr. 7717 bnr. 259

Rådyrveien 3, gnr. 7717 bnr. 260

Rådyrveien 5, gnr. 7717 bnr. 261

Rådyrveien 7, gnr. 7717 bnr. 262

Rådyrveien 9, gnr. 7717 bnr. 264



Doknr: 2374027 Tinglyst: 16.12.2024
STATENS KARTVERK

Ekorneveien 1, gnr. 7717 bnr. 246

Ekorneveien 2, gnr. 7717 bnr. 248

Ekorneveien 3, gnr. 7717 bnr. 245

Ekorneveien 4, gnr. 7717 bnr. 249

Ekorneveien 5, gnr. 7717 bnr. 244

Ekorneveien 6, gnr. 7717 bnr. 239

Ekorneveien 7, gnr. 7717 bnr. 243

Ekorneveien 9, gnr. 7717 bnr. 242

1
T.L. 99

Ekornveien 11, gnr. 7717 bnr. 241

Elgfaret 1, gnr. 7717 bnr. 240

Elgfaret 2, gnr. 7717 bnr. 251

Elgfaret 3, gnr. 7717 bnr. 238

Elgfaret 4, gnr. 7717 bnr. 252

Elgfaret 5, gnr. 7717 bnr. 237

Elgfaret 6, gnr. 7717 bnr. 253

Elgfaret 7, gnr. 7717 bnr. 236

Elgfaret 8, gnr. 7717 bnr. 256

Elgfaret 9, gnr. 7717 bnr. 234

Elgfaret 10, gnr. 7717 bnr. 263

Elgfaret 11, gnr. 7717 bnr. 235

Elgfaret 13, gnr. 7717 bnr. 233

Elgfaret 15, gnr. 7717 bnr. 232

Elgfaret 17, gnr. 7717 bnr. 230

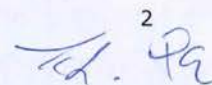
Elgfaret 19, gnr. 7717 bnr. 231

Nåværende og fremtidige eiere av ovennevnte eiendommer forplikter seg til følgende:

1. Alle nåværende og fremtidige eiere av eiendommene må være medlemmer i Kongsberg Boligbyggelag.
2. Ved overdragelse av eiendommene har medlemmer i Kongsberg Boligbyggelag forkjøpsrett.
3. Forkjøpsretten kan hvile på eiendommene utover 25 år, uten hinder av reglene i lov om løysingsrettar, i tråd med borettslagslovens § 11-1.
4. Forkjøpsretten kan ikke slettes uten samtykke fra Kongsberg Boligbyggelag, org. nr: 954 581 853.

Vilkårene for forkjøpsretten er som følger:

- (1) Dersom en eiendom skifter eier, har medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når eiendommen overdras til ektefelle, til eieren eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som

 2



faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når eiendommen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar eiendommen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når eiendommen går over fra eier som nevnt i borettslagslovens § 4-2 til leieren av eiendommen.

(3) Eier av eiendommen skal sørge for at de forkjøpsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen fristen nevnt i (5), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd. Dette gjøres ved å sende melding om overdragelsen til Kongsberg Boligbyggelag.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(5) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra boligbyggelaget mottok skriftlig melding om at eiendommen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel fem hverdager dersom boligbyggelaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til boligbyggelaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(6) Boligbyggelaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(7) Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(8) For arbeidet med forkjøpsretten kan boligbyggelaget kreve et vederlag på opptil fem ganger rettsgebyret. Gebyret kreves enten av eier ved mottakelse av forhåndsvarsel om overdragelse av eiendom, eller av forkjøpsrettshaveren som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende der det er gjennomført forhåndsvarsling, skal gebyret betales tilbake til eier av forkjøpsrettshaveren.

11/12-24, Kongsberg
Dato/ Sted

Styreleder i AL Elgfaret Borettslag
Pål Ervum

Styremedlem i AL Elgfaret Borettslag
Tor Liaaen

FA³ PG



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 17.06.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7717	Bruksnr.	231	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 103410600

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 158954494

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Elgfaret 19, 3617 KONGSBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etg	Vedovn	Ukjent	Ukjent
1. etg	Vedovn	Jøtul AS	Ukjent

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.12.2021	Tilsyn	12.09.2013	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 103410600

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 17.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7717	Bruksnr.	231	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elgfaret 19, 3617 KONGSBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 069,80 kr
Feiing	652,00 kr
Renovasjon	3 688,00 kr
Vann	4 450,00 kr
Sum	14 859,80 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard renovasjon	1 stk	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr	1 937,50 kr
Feie- og tilsynsavg.	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr	365,00 kr
Vann Etter Areal	89 M2	50.00	1/1	0 %	4 450,00 kr	2 225,00 kr
Kloakk Etter Areal	89 M2	78.00	1/1	0 %	6 942,00 kr	3 471,00 kr
				Sum	15 997,00 kr	7 998,50 kr

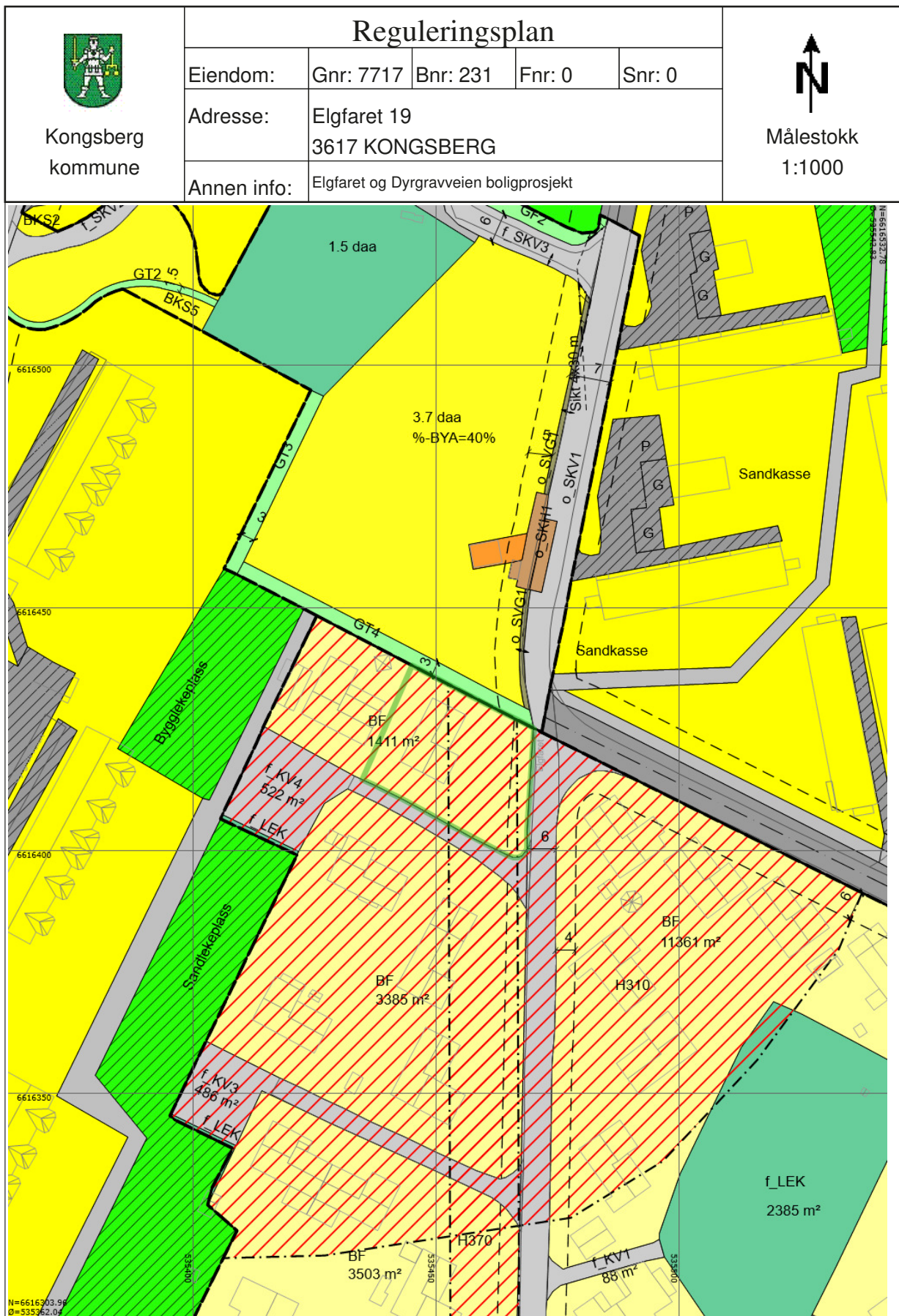
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Veg		RpFareGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Friskotlinje		Regulert kant kjørebane
	Måle- og avstandslinje		Boligområde		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde		Felles lekeareal
	Felles garasjeanlegg		Ras- og skredfare		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Friskt		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Energianlegg		Lekeplass
	Kjøreveg		Annen veggrunn - grøntareal		Holdeplass/plattform
	Kollektivholdeplass		Parkeringsplasser		Turveg
	Friområde		Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_



**Kongsberg
Kommune**

Bestemmelser til Reguleringsplan 047R med endringer, Lindbojordet

047R Bestemmelsene er stadfestet:	16.08.1976
047R-1 Forslag om revidering av hele plankartet. Avsluttet uten vedtak.	Udatert
047R-2 Mindre endring adkomst Elgfaret, kun kart. Vedtatt i bygningsrådet	10.11.1986
047R-3 Mindre endring fra dyrehold til bolig, kun kart. Vedtatt i kommunestyret	30.11.1988
047R-4 Mindre endring parkering til skolen, kun kart. Vedtatt i kommunestyret.	09.12.1997
047R-5 Endring av arealer i kart og tillegg i bestemmelser. Vedtatt i UMU	27.04.2020
047R6 Endring søndre del av Elgfaret. Vedtatt i UMU	29.04.2024

§ 1.

Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

FELLESBESTEMMELSER

§ 2

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørslar, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v. Garasjeplassering skal vises selv om denne ikke er tenkt oppført samtidig med bolighuset.

§ 4

Takoppbygg innenfor ramme av bygningslovgivningen tillates på 1 etasjes hus. Nedskjæring i takflaten tillates ikke.

§ 5

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

OMRÅDE FOR BLOKK- OG REKKEHUSBEBYGGELSE

§ 8

Blokkene føres opp med etasjetall som vist på planen. Rekkehusene kan oppføres i 1 etasje med underetasje.

§ 9

Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg. Foruten garasjeplass skal det pr. boligenhet være 1/2 biloppstillingsplass.

OMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 10

I området kan føres opp frittliggende bolighus i 1 etasje. Underetasje tillates for de boligene som i planen er påført betegnelsen 1+U.

§ 11

For hver enkelt leilighet skal det på egen grunn avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjene skal som vist på planen fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjenes grunnflate må ikke overstige 35 kvm.

§ 12

I tilknytning til boligen kan innredes verksted hvor det etter bygningsrådet skjønn ikke medfører ulempe for strøket.

OMRÅDET FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

§ 13

Innen skoleområdet kan oppføres barneskole og ungdomsskole. Skolebygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal i sin utforming harmonere med den omkringliggende boligbebyggelse.

§ 14

Innen det på planen viste område for barneinstitusjon kan oppføres bygninger i inntil 1 etasje.

§ 15

På egen tomt avsettes plass for bil- og sykkelparkering nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn og bygningsvedtektene for kommunen.

OMRÅDE FOR FORRETNING

§ 16

På forretningstomten kan oppføres forretningsbebyggelse i 1 etasje. På egen tomt skal avsettes parkeringsplass nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn og bygningsvedtektene for kommunen.

OMRÅDE FOR DYREPENSJONAT, SPESIALOMRÅDE

§ 17

Innen spesialområdet tillates oppført bygninger i tilknytning til driften; staller, redskapsbod og kontor. På egen tomt skal avsettes parkeringsplass nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn og bygningsvedtektene for kommunen

§ 18

Innenfor reguleringsendring 047R-5 Elgfaret-Numedalsveien med plankart vedtatt DATO skal følgende bestemmelser gjelde i tillegg til bestemmelsene i § 1 til § 17.

§ 18.1 Arealformål

Innenfor 047R-5 reguleres arealet til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens PBL 2008.

Bebyggelse og anlegg, § 12-5, nr 1

Frittliggende småhusbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 12-5, nr.2

- Vegformål, privat felles.
- Annen veggrunn, offentlig

Hensynssoner, §§ 11-8 og 12-6

- a1) Sikringssoner; Frisiktzone
- a2) Støysoner; Rød sone
Gul sone

§ 18.2 Adkomstveg

Adkomstveg er felles privat avkjørsel for eiendommene 7717/1, 7722/5, og 7722/1.

§ 18.3 Frittliggende småhusbebyggelse

For frittliggende småhusbebyggelse tillates utnyttelse og høyder i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

§ 18.4 Støy (rød og gul støysone)

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenhetene har utomhusarealer som tilfredsstiller kommunens krav som er satt i bestemmelsene i kommuneplanen, og innendørs forhold som tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

Alle rom med støyfølsom bruk skal ha vindu som kan åpnes i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dB eller lavere. Støyfaglig utredning skal foreligge til byggesaken.

§ 18.5 Støyskjerm

Det tillates etablert støyskjerm i avstand 4 m fra gang-sykkelvegkant. Støyskjermen kan etableres med inntil totalt 2,2 m høyde over gang/sykkelveg, og kan eventuelt kombineres med 0,5 m voll.

I nordre del av området tillates ett av to alternativer:

Alternativ 1; 15 m støyskjerm nordover langs Fv. 40 over Gbnr 7722/2, eller

Alternativ 2; støyskjerm inn mot vest på Gbnr. 7722/1 i tilknytning til grense mot Gbnr 7722/2.

§ 18.6 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og Kulturarv i Viken fylkeskommune varsles jf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

§ 19

Innenfor reguleringsendring 047R6 Elgfaret med plankart vedtatt 29.04.2024 skal følgende bestemmelser gjelde i tillegg til bestemmelsene i § 1 til § 18.

§ 19.1 Arealformål

Innenfor 047R6 reguleres arealet, til følgende formål, jfr. plan- og bygningsloven (2008).

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse
Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

Kjøreveg

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

Turveg

Hensynssoner (PBL §§ 12-6 og 11-8 a)

a) Faresone (PBL § 11-8 b)

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
Ras- og skredfare

Kongsberg



kommune

**Mindre reguleringsendring – detaljregulering
047R6 Lindbojordet, søndre del av Elgfaret.**

I medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71
har Utvalg for miljø og utvikling (UMU) i Kongsberg i møte 29.04.2024 i sak 21/2024
vedtatt denne mindre reguleringsendringen.

Endringen av disse reguleringsbestemmelsene er i samsvar med vedtaket i UMU.

Kongsberg den 02.05.2024

Rune Fredriksen

seksjonsleder samfunnsutvikling

Bestemmelser til reguleringsplan 480R Elgfaret og Dyrgravveien boligprosjekt Kongsberg kommune

480R Bestemmelser vedtatt

10.05.2017

1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Planen skal legge til rette for boligbebyggelse, med særlig vekt på eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 10.05.2017.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan for Lindbojordet vedtatt 16.08.1976.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

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

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
 - Energianlegg
 - Renovasjonsanlegg
 - Leikeplass
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Holdeplass
 - Kollektivholdeplass
 - Parkeringsplasser
- c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
 - Turveg
 - Friområde
- d) Sikringssone (PBL § 11-8 a)
 - Frisikt (H140)
- e) Sone med særlig angitte hensyn (PBL § 11-8 c)
 - Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Krav vedrørende allmenn tilgjengelighet

Før det utstedes ferdigattest for vegene innenfor planområdet, skal det være tinglyst erklæring om allmenn tilgjengelighet til fots og på sykkel langs turveg GT2 og GT3. Erklæringen skal kun kunne oppheves av Kongsberg kommune.

§ 3.2 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal følgende krav være oppfylt for følgende tema:

- a) Vegetasjon
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.
- b) Veger
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.
- c) Vann, overvann og avløp
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Overvannsberegning med angivelse av flomveier skal være utarbeidet. Eventuelle fordrøyningsanlegg skal være identifisert.
- d) Infrastruktur-tiltak internt
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område BKS1, skal det være gitt brukstillatelse for følgende infrastruktur innenfor feltet:
 - veg f_SKV5
 - hovedledning for vann og avløp
 - Eventuelle fordrøyningsanlegg
- e) Kulturminner
Før det gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak i planområdet skal følgende dokumenter foreligge: For de kulturminnene som skal fjernes skal det være ferdigstilt en rapport utarbeidet i henhold til § 1.16, 8. avsnitt i kommuneplanen (2013-2015).

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak i planområdet, skal steingjerdene som i henhold til planbeskrivelsen skal vernes være merket og inngjerdet med stabilt gjerde. Gjerdene skal plasseres langs bevaringssoneene. Tilsvarende gjelder for vegetasjon og større trær som ikke skal fjernes. Gjerdene skal fjernes når byggearbeidene i planområdet er ferdige.
- f) Krav vedrørende turveger
Før det gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak i planområdet:
 - Eksisterende turveger som ikke bør bli direkte berørt av bygginga skal sikres i byggeperioden

§ 3.3 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter skal følgende krav være oppfylt for følgende tema:

- a) Utearealer
Tilhørende utearealer skal være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.
- b) Infrastruktur-tiltak
Eiendomsgrense mellom boligeiendom og leikeplass, grønnstruktur og turveg, som omtalt i § 4.8, skal være markert.
- c) Krav til skilting av turveger og gangsmett
Alle turvegene i planområdet skal være ferdig skiltet.
- d) Krav vedrørende turveger
GT1-4 skal være ferdig opparbeidet.
- e) Krav vedrørende nærlekeplass
Før det gis brukstillatelser for boliger i byggeområdene skal den felles nærlekeplassen o_BLK være ferdig opparbeidet.

- f) Utbyggingsavtale
Gjennom utbyggingsavtaler som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravene kan kommunen tillate at nye tiltak etableres i området før anlegget er ferdig bygd.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§4.1 Søknad om tillatelse til tiltak.

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i bestemmelsene til kommuneplanen.

§ 4.2 Leikeplasser

Boligene innenfor denne reguleringsplanen skal få dekket sine behov for leikeplasser på følgende måte. Kvalitetskrav er angitt i kommuneplanbestemmelsene.

- Strøksleikeplass ved Skavanger barneskole.
- Nærleikeplass i område BLK1 i denne reguleringsplanen
- Småbarnsleikeplasser for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse innenfor egne områder regulert til boligformål.

§ 4.3 Tomtedeling

Eventuell tomtedeling fastsettes i utomhusplan.

§ 4.4 Byggehøyder.

Ved bruk av skåtak kan arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

Ved bruk av to pulttak, der minst ¾ av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.

§ 4.5 Terrenginngrep

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep til-sås/tilplantes.

§ 4.6 Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

§ 4.7 Utforming av bygninger og anlegg

Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter, men bør gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

§ 4.8 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 meter.

Mot leikeplass, grønnstruktur/turveg, landbruks-, natur- og friluftsområde o.l. skal eiendomsgrense tydelig markeres med gjerde, hekk e.l.

§ 4.9 Kabler og ledninger

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

§ 4.10 Avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende. BKS1 skal ha adkomst fra f_SKV5. Antall avkjørsler må tilpasses antall boenheter. BBB kan ha adkomster både fra o_SKV1 og f_SKV3. Ved justering av plasseringen, skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisiktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4,0 meter.

§ 4.11 Kulturminner

a) Varsling

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

b) Steingjerder

Plankartet viser hvilke kulturminner som skal bevares gjennom hensynssoner H570: Bevaring kulturminner.

Andre steingjerder bør tas vare på så langt det passer. Kulturminner som tillates fjernet, skal i samarbeid med kulturminnevernmyndighetene dokumenteres med innmåling og avfotografering før de fjernes. Nødvendige åpninger i steingjerdene kan etableres, men de skal ikke være større enn nødvendig, og nye ender på steingjerdene skal settes skikkelig i stand slik at de er stabile. Vegetasjon som kan skade steingjerdene skal fjernes.

§ 4.12 Anleggsperioden

Under anleggsperioden skal bl.a. følgende forhold ivaretas:

a) Kulturminner (fegater, steingjerder) som skal tas vare på skal tydelig merkes og inngjerdet slik at de ikke kan skades under anleggsperioden. Tilsvarende gjelder for grøntdrag, turveger og for de delene av byggeområdene hvor vegetasjonen i henhold til planbeskrivelsen skal beholdes.

b) Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.

c) Det skal gjennom hele anleggsperioden være tilgjengelighet for turgåere og skolebarn gjennom området. Dersom enkelte turveier må stenges i visse perioder, skal alternative ruter skiltes.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS4).

a) Arealbruk

I dette området er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som konsentrert småhusbebyggelse (tre- og fire-mannsboliger og kjede-/rekke-hus, med inntil 3 målbare plan) med tilhørende anlegg. Ved oppføring av konsentrert småhusbebyggelse skal det på området anlegges småbarnsleikeplass for de minste.

I dette området er det også tillatt å oppføre boligbebyggelse som frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger) med tilhørende garasjer/uthus. Inntil 1 hybel per tomt regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet dersom den har mindre bruksareal enn 30 kvm BRA med unntak av mindre boder som kun har egen inngang.

Det tillates inntil 10 enheter i området.

b) Grad av utnytting

Maks prosent bebygd areal (BYA) er angitt på plankartet. BYA er inklusiv overflateparkering.

- c) Byggehøyder
Ettersom det er skrått terreng (faller minst 1,5 meter i huskroppens utstrekning), skal boligene ha underetasje.
- Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,0 meter og mønehøyde på inntil 9,5 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d) Plassering av bygg
Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 meter fra tomtengrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Dessuten skal slike mindre bygninger ligge minst 3 meter fra kanten av regulert kjøreveg / fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 5 meter.
- e) Utforming av bebyggelse og anlegg
Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen skal legges parallelt med høydekontene og husets lengderetning. Eventuelle større tørrmurer skal legges på skrå slik at de kan tilplantes.
- Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.
- f) Terrasser / balkonger
Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 meter over terreng skal maksimalt stikke 2,5 meter ut fra vegglivet og være på maksimalt 15 kvm per boenhet utenfor vegglivet .
- g) Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal skal være samsvar med bestemmelsene for sone B i kommuneplanen.
- Areal for småbarnsleikeplass kan inngå som del av krav til minste uteoppholdsareal.
- Minst 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA) i forhold til bestemmelsene i kommuneplanen skal være på bakken.
- h) Parkering
Det skal etableres bil- og sykkeloppstillingsplasser i samsvar med bestemmelsene for sone B i kommuneplanen.
- i) Oppfylling
Terrenget i området kan fylles opp.

§ 5.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB1)

- a) Arealbruk
I dette området er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som blokkbebyggelse (bebyggelse som er horisontalt og vertikalt delt med mer enn 4 boenheter) med tilhørende anlegg.
- I dette området er det også tillatt å oppføre boligbebyggelse som konsentrert småhusbebyggelse (tre- og fire- mannsboliger og kjede-/rekke-hus, med inntil 3 målbare plan) med tilhørende anlegg.
- Det tillates inntil 10 enheter i hver bygning som føres opp i området.
- På området skal det anlegges småbarnsleikeplass for de minste i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen.
- b) Grad av utnytting
Maks prosent bebygd areal (BYA) er angitt på plankartet. BYA er inklusiv overflateparkering.
- c) Byggehøyder
Maksimal høyde på byggverk er gesimshøyde på 10 m og mønehøyde på 13 m.

d) Plassering av bygg

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 meter fra tomtengrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Dessuten skal slike mindre bygninger ligge minst 3 meter fra kanten av regulert kjøreveg / fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 7 meter.

Boliger skal plasseres minst 10 meter fra nettstasjonen.

e) Utforming av bebyggelse og anlegg

Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

f) Tilgjengelighet

Minst 1/3 av de nye boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på boligenes inngangsplan / tilgang via heis, og være tilgjengelige, slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 10 kap. 12-2.

g) Terrasser / balkonger

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 meter over terreng skal maksimalt stikke 2,5 meter ut fra vegglivet og være på maksimalt 10 kvm per boenhet utenfor vegglivet.

For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende.

h) Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal (MUA) skal være i samsvar med bestemmelsene for sone B i kommuneplanen.

Areal for småbarnsleikeplass kan inngå som del av krav til minste uteoppholdsareal.

Minst 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA) i forhold til bestemmelsene i kommuneplanen skal være på bakken.

i) Parkering

Det skal for etableres bil- og sykkeloppstillingsplasser i samsvar med bestemmelsene for sone B i kommuneplanen, bortsett fra at det tillates inntil 30 biloppstillingsplasser før det inntreffer krav om anlegg under bakken for halvparten av plassene.

j) Oppfylling

Terrenget i området kan fylles opp til kote 173.

k) Energi

Blokkbebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme.

§ 5.3 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2).

a) For disse arealene gjelder bestemmelsene i reguleringsplan 047 Lindbojordet (vedtatt 16.08.1976)

§ 5.4 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS2, BKS3 og BKS5).

a) For disse arealene gjelder bestemmelsene i reguleringsplan 047 Lindbojordet (vedtatt 16.08.1976)

§ 5.5 Energianlegg (BE)

a) Arealbruk

I dette området er det tillatt å etablere transformatorboks. Bygninger og anlegg skal ha en estetisk god utforming tilpasset omgivelsene.

§ 5.6 Renovasjonsanlegg (BRE)

I dette området er det tillatt å etablere renovasjonsanlegg for området BKS1

§ 5.7 Leikeplass (BLK)

I området skal det opparbeides leikeplass i samsvar med § 4.2. Leikeplassen skal opparbeides i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

BLK1 er offentlig og dekker krav til nærleikeplass for alle enheter i BKS1 og BBB1.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet.

Alle veganlegg for kjørende og gående skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til vegnormalene.

§ 6.1 Kjøreveg (SKV1-5)

I området SKV5 er det tillatt å etablere kjøreveger som adkomst til felt BKS1. Bredden på arealet omfatter kjørebane, skulder og grøft/snøopplag.

o_SKV1 og 4 er eksisterende offentlig vegger.

f_SKV2, 3 og 5 skal være felles veger for de eiendommene som ligger langs disse vegene (også eiendommer som ligger utenfor planområdet).

Veg f_SKV5 kan forskyves innenfor områdene BKS1 og BKS4 for å tilpasses plassering av bebyggelse og småbarnsleikeplass.

Allmennheten skal ha tilgjengelighet til fots og på sykkel langs de felles vegene.

§ 6.2 Holdeplass

Arealet kan benyttes til holdeplass

§ 6.3 Kollektivholdeplass

Arealet kan benyttes til kollektivholdeplass

§ 6.4 Parkeringsplasser

Arealet kan benyttes til parkeringsplasser

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Turveg (GT1-GT4)

Disse områdene skal brukes til turveg og/eller sti og skal være åpne for allmennheten.

Område GT1 er eksisterende sti. Den tråkkete gangstien skal beholdes, men det kan foretas mindre utbedringer av stien som bl.a. grusing/drenering/klopping/omlegging i våte partier. Området langs stien kan ryddes i en bredde på 2 meter. Område GT1 skal være offentlig.

Område GT2-4 skal være turveg. De kan opparbeides med en gruset bredde på 1,5 m og en ryddet bredde på 0,75 meter på hver side. Det kan settes opp belysning langs turvegen. Område GT2-4 skal være felles.

Mellom GT2 og parkeringsplassen på BKS5 skal det settes opp et fysisk skille.

§ 7.2 Friområde (f_GF1)

Området kan benyttes som friområde, og skal være felles for BKS1.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone - Frisikt H140

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for frisikt i kryssområder. I frisiktsonen skal ter-

renget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær må oppstammes.

§ 8.2 Bevaring kulturmiljø – steingjerder (H570)

Området er vist på plankartet med svart skravur oppå annet formål. Hensynssonens viktigste funksjon vil være å hindre inngrep som ikke er omtalt i reguleringsplanen, og å verne om kulturminnene og deres omgivelser. Det skal ikke foretas noen inngrep i markdekket eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på kulturminnene. Vegetasjon som trær og busker fjernes slik at røysen holdes synlig. Steiner som faller ut legges på plass igjen.

Se også § 4.11.

Eventuelle andre nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må forelegges regional myndighet (fylkeskommunen).

§ 9 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Elgfaret 19
3617 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre