



aktiv.

Sandsvørveien 73B, 3616 KONGSBERG

**Koselig og lettstelt leilighet med
enkel adkomst i 1.etasje - sentral
beliggenhet**



Eiendomsmegler

Marie Langseth

Mobil 975 54 902

E-post marie.langseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Total ink omk.: Kr 2 000 000,-
Felleskostn.: Kr 700,-
Selger: Laila Amdahl

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 47/51 kvm
Tomtstr.: 2008.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 7431, bnr. 1
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1305250071

Koselig og lettstelt leilighet - nær Kongsberg Teknologipark og Krona med USN

Fin og koselig leilighet oppført i 2002. Leiligheten fremstår som pen og lettstelt med hele og lyse overflater. Her har man adkomst uten trappetrinn og inneholder en romslig entre med gode muligheter for oppbevaring, bad med fin størrelse som i 2025 fikk nytt dusjkabinett, et soverom, kjøkken med åpen løsning mot stue samt en lys og flott stue med god plass til både sofa og spisestue.

Eiendommen ligger fint til i et veletablert boligområde i nabolaget Sandsværmoen Vestre. Det er kort vei til Kongsberg Teknologipark, Krona - kultur- og kunnskapssenter med USN - Universitetet i Sørøst-Norge, dagligvare, skoler, barnehager og flotte turområder. Eiendommen ligger med kort avstand til sentrum med alle byens fasiliteter.

Velkommen til visning i Sandsværveien 73B!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	97
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 51 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 m² Stue, kjøkken, bad, soverom og entré

BRA-e: 4 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 m² Terasse foran inngangsparti

Fellesarealer og rettigheter til bruk

I henhold til vedtektene har sameierne rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2008.7 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger på felles tomt. Tomten er pent opparbeidet med gressplen og vegetasjon. Veien inn til boligen er asfaltert og gangfeltene har belegningsstein.

Beliggenhet

Sandsvæerveien ligger i et sentrumsnært og etablert boligområde på Kongsbergs vestside. I tillegg til å ha gangavstand til sentrum og Teknologiparken, har man og et meget godt tilbud i umiddelbar nærhet for de som liker turer i skog og mark. Med gangavstand til Kongsberg Skisenter har du et svært godt aktivitetstilbud både

sommer og vinter. Meget ideell beliggenhet også i forhold til kunnskaps- og kulturparken "Krona", som huser både universitet, kino og bibliotek. Godt kollektivtilbud med hyppige avganger store deler av døgnet fra Sandsværveien til lokalbussens og TIMEkspressens destinasjoner. Det er og fine gang- og sykkelveier inn til sentrum.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leilighetsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Venåsløkka barnehage (1-5 år)

Kragsgate barnehage (1-5 år)

IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år)

Skolekrets

Wennersborg skole (1-7 kl.)

Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til Tidemands gate for bussforbindelser.

Linje 410, 403, 115, 412, 430, 436

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttervegger består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående trepanel.

Utvendig tak består av en saltak konstruksjon med betongstein. Takrenner og nedløp av behandlet metall. Takvann ledes til terreng og drenerør.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i denne. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Overflater:

- Det er registrert skade på laminatgulvet i stuen. Noen endeskjøter er ikke tette. Det er

enkelte merker og sår i overflatene.

- En gulvflis har sprukket, det er registrert bom under enkelte fliser, og det mangler fugemasse mellom flisene.

Radon:

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

Innvendige dører:

- Det er registrert en terskel som har sprukket.

Vannledninger:

- Det er skade på armatur/blandebatteri.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Nøkkel til fordelerskap mangler.
- Armaturet på kjøkkenet mangler betjeningsspak for vannstopp til oppvaskmaskin.

Varmtvannstank:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Overflater og innredning kjøkken:

- Det er registrert svelling/fuktskade i bunnplaten på kjøkkenskroget, samt enkelte sår og hakk i kjøkkeninnredningen.

Ifølge egenerklæringen er årsaken til fuktskaden at stoppkranen til oppvaskmaskinen ved en feil ble åpnet, slik at det kom dråper fra kranen og ned under oppvaskbenken. Det ble ikke registrert unormale forhold ved fuktsøk, men følgeskader på nærliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Overflater gulv:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er registrert avvik i form av lite fall ved døråpning på baderomsgulvet.
- Det er registrert noe løst belegget rundt rørgjennomføringen til toalettet.

Sluk, membran og tettsjikt bad:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rørgjennomføring i dusjsone, noe som gir økt risiko for lekkasje og fukt i underliggende konstruksjoner.

Utvendig vinduer:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er registrert avvik i form av avflassing av maling på utvendige vinduskarmer.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

Elektrisk anlegg:

- Basert på at det ikke er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget de siste 5 årene, samt at det er utført arbeid på anlegget av ikke-autorisert personell, anbefales en el-kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar:

Varmekablene i entréen er tilsynelatende på, men det er ingen merkbar varme i gulvet.

Forholdet må kontrolleres av en fagperson.

Fordelerskap som mangler nøkkel, har nøkkelen kommet til rette igjen.

Verditakst

Kr 2 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

1.etasje: Stue, kjøkken, bad, soverom og entré

Utvendig: Bod

På sameiets fellesområde er det biloppstillingsplass med en parkeringsplass for hver seksjon, samt en parkeringsplass tilegnet gjester. Sameiet har også felles terrasse med utemøbler som er mulig å benytte seg av, terrassen ligger mot felles grøntområde og biloppstillingsplass.

Standard

Leiligheten har en romslig stue hvor det er god plass til en spisegruppe og en sofakrok. Stua fremstår lett å innrede med lyse og hele overflater.

Fra stua er det åpen løsning til kjøkkenet som er med innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og det er plass til frittstående hvitevarer. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Badet er med baderomsbelegg på gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med nyere dusjkabinett, servant med skap og gulvmontert toalett.

Leiligheten har ett soverom. Her er det vindu ut mot uteområdet og parkeringsområdet.

Det er oppbevaringsplass i utvendig bod.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Ny motor og el-komponenter i avtrekksvifte på kjøkkenet.
- Malt innvendig list, dører, vegger og tak.
- Nytt dusjkabinett april 2025, utført av faglært.

Modernisert/Påkostet år

2025

Parkering

Egen parkeringsplass på biloppstillingsplass medfølger.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

66282112

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Leiligheten har blitt brukt til utleie gjennom selger eiertid, selger har derfor aldri bodd i leiligheten selv.

Leiligheten er stylet. Møbler vil ikke følge salget.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 000 000

Kommunale avgifter

Kr 6 576

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 585 665

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 342 661

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.

Boenheten

Eierbrøk

48/576

Felleskostnader inkluderer

Strøm til fellesareal, utvendig bygningsforsikring, vedlikehold, brøyting og strøing.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 500

Andel fellesformue

Kr 9 500

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Plenklipping gjøres på dugnad, fordelt på de 12 boenhetene.

Sameiet

Sameienavn

Sameie Sandsværveien 73

Organisasjonsnummer

820920082

Om sameiet

Sameie Sandsværveien 73 er et privat og koselig sameie med til sammen 12 leiligheter.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i dette sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Ethvert salg skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til eierseksjonsloven §28 er dyrehold tillatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7431, bruksnummer 1, seksjonsnummer 5 i Kongsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/7431/1/5:

24.04.2025 - Dokumentnr: 449850 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Elektronisk innsendt

14.10.2002 - Dokumentnr: 5492 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 48/576

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 01.04.2003.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.04.2003.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

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.

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 1 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket

avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 844,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, fotograf, kommunale opplysninger og utskrift servitutt. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 750,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

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

Salgsoppgavedato

05.05.2025

























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Sandsværveien 73 B, 3616 KONGSBERG
 KONGSBERG kommune
 # gnr. 7431, bnr. 1, snr. 5

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 20863-1113

Referansenummer: SQ1364

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen

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.

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@dintakstogeiendom.no

901 84 215



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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

Leiligheten fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i lys av byggeåret 2003.

Det er registrert noen forhold som tilsier et visst vedlikeholdsbehov, blant annet knyttet til overflater, innredning, gulv og enkelte bygningsdeler som kjøkken og bad. Spesielt på våtrom er det påvist svakheter ved tettesjikt og rørgjennomføringer. Kjøkkeninnredningen har merker, svelling og enkelte skader.

Elektrisk anlegg har ikke vært kontrollert av sakkyndig de siste fem årene, og det er påvist enkelte svakheter som åpne gjennomføringer og manglende dokumentasjon.

Totalt sett vurderes boligen å være funksjonell, men det bør påregnes enkelte utbedringer og teknisk oppgradering, spesielt av våtrom og installasjoner.

Se teknisk beskrivelse for mer informasjon om konstruksjonene.

Leiligheten disponerer egen bod i utvendig bygg.
Parkeringsplass på tomten utenfor bygget.

Byggemåte:

Yttervegger består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående trepanel.

Utvendig tak består av en saltak konstruksjon med betongstein. Takrenner og nedløp av behandlet metall.

Takvann ledes til terreng og drenerør.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Liten terrasseplattning av tre foran inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har strie.

Innvendige tak har himlingsplater.

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

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Det er målt ca. 43 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Ca 120 liters varmtvannstank plassert på kjøkkenet.

Sikringsskapet er plassert i entréen.

Ifølge eier er det varmekabler i entre og på bad. (ikke funksjonstestet)

Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

Røykvarsler plassert i taket utenfor soverom og kjøkken/stue.

Brannslange er plassert i kjøkkenbenken, samt én stk. brannslukker.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	51 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	51 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

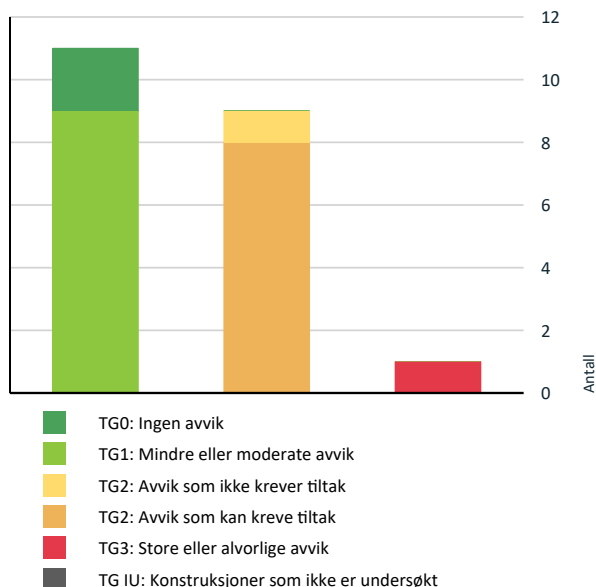
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt eller fremvist tegninger på eiendommen.

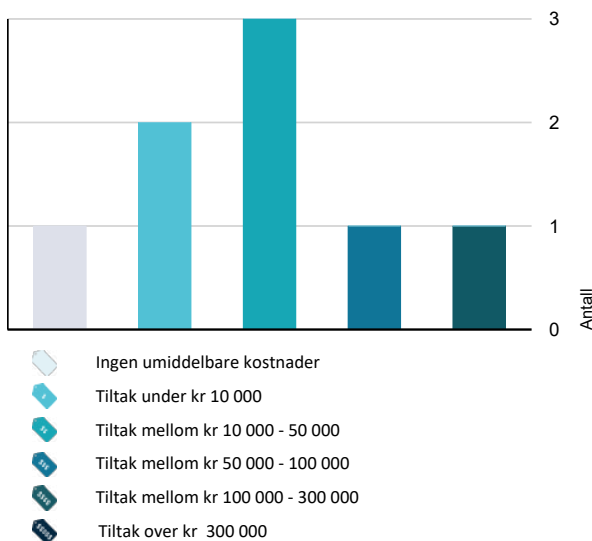
Bruk av rom, plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er derfor ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Malt innvendig list, dører, vegger og tak.
2025	Modernisering	Ny motor og el-komponenter i avtrekksvifte på kjøkkenet.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert avvik i form av avflassing av maling på utvendige vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduene bør skrapes, pusses og males med egnet maling for utvendig bruk.

Forholdet må avklares med styret i sameiet for eventuell utbedring

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bildet viser utvendig vindu med flassende maling på karm og ramme.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Liten terrasseplating av tre foran inngangspartiet.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert skade på laminatgulvet i stuen.

Noen endeskjøter er ikke tette.

Det er enkelte merker og sår i overflatene.

En gulvflis har sprukket, det er registrert bom under enkelte fliser, og det mangler fugemasse mellom flisene.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er ingen umiddelbar behov for utskifting av fliser med bom, men dersom tilstanden utvikler seg, kan det over tid føre til at fliser og fuger løsner eller sprekker. For å lukke avviket må skadde og løse materialer skiftes ut eller etterbehandles. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre videre skader, redusert funksjon og estetisk kvalitet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde viser laminatgulvet i stuen.



Bildet viser sprekk i gulvflis.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Entré:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 10 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Stue/kjøkken:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 10 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.
Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.
Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et området med usikker aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en terskel som har sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må terskelen skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser terskel med sprekke.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.(ikke funksjonstestet)
Det er målt ca. 43 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er registrert avvik i form av lite fall ved døråpning på baderomsgulvet.

Det er registrert noe løst belegg rundt rørgjennomføringen til toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

Ved en eventuell lekkasje kan det være risiko for at vann blir stående ved toalettet og ikke ledes til sluk.
For å redusere risikoen for fuktskader mot tilstøtende rom, kan det vurderes å installere en forhøyet terskel ved døren, inntil fallforholdene er utbedret.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføring i dusjsonen, noe som gir økt risiko for lekkasje og fukt i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Basert på badets og tettesjiktets alder, samt utførelsen rundt rørgjennomføringer, anbefales bruk av tett dusjkabinett, slik det gjøres i dag for å redusere fuktbelastningen i dusjsonen. Dersom vegger og gulv i dusjsonen utsettes for direkte fuktpåkjenning, vil det være stor risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser rørgjennomføringer i våtsone som ikke er tette.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert svelling/fuktskade i bunnplaten på kjøkkenskroget, samt enkelte sår og hakk i kjøkkeninnredningen.
Ifølge egenerklæringen er årsaken til fuktskaden at stoppkranen til oppvaskmaskinen ved en feil ble åpnet, slik at det kom dråper fra kranen og ned under oppvaskbenken. Det ble ikke registrert unormale forhold ved fuktøk, men følgeskader på nærliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning på kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bildet viser svelling i bunnplaten på kjøkkenskroget

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er skade på armatur/blandebatteri.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Nøkkel til fordelerskap mangler.

Armaturet på kjøkkenet mangler betjeningsspak for vannstopp til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det må etableres tilgang til fordelerskap, samt foretas nærmere undersøkelse av fagperson.

Armaturet på kjøkkenet må utbedres/skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser armaturet på kjøkkenet.



Bildet viser rørskap med manglende nøkkel.



Bildet viser enden av varerør i rør-i-rør-system uten påmontert tettemuffe.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 liters varmtvannstank plassert på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskapet er plassert i entréen.

Ifølge eier er det varmekabler i entre og på bad. (ikke funksjonstestet)
Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Skiftet taklampe i entréen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Kontroll utført av el-tilsynet i 2014. Ingen avvik ifølge eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på at det ikke er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget de siste 5 årene, samt at det er utført arbeid på anlegget av ikke-autorisert personell, anbefales en el-kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Varmekablene i entréen er tilsynelatende på, men det er ingen merkbar varme i gulvet. Forholdet må kontrolleres av en fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser en åpen gjennomføring i sikringsskapet.



Bildet viser sikringsskapet.

TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler plassert i taket utenfor soverom og kjøkken/stue.
Brannslange er plassert i kjøkkenbenken, samt én stk. brannslukker.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

51 m²/47 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Bad, Bod, Soverom, Entré

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

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 2 000 000

Tillegg for andel fellesformue + 9 500

Konklusjon markedsverdi 2 000 000

Markedsvurdering

Leilighet med 1 soverom og sentral beliggenhet. Kort avstand til Kongsberg Næringspark samt sentrum.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kruttmølleveien 9D ,3616 KONGSBERG 33 m ² 2010 1 sov	25-11-2021	1 750 000	1 820 000		1 820 000	55 152
2 Sandsvæveien 73I ,3616 KONGSBERG 47 m ² 2002 2 sov	25-01-2023	1 950 000	2 200 000		2 200 000	46 809
3 Sandsvæveien 73C ,3616 KONGSBERG 48 m ² 2003 1 sov	01-12-2022	1 980 000	1 920 000		1 920 000	40 000
4 Krag's gate 12C ,3616 KONGSBERG 55 m ² 2009 1 sov	07-11-2024	2 400 000	2 200 000		2 200 000	40 000
5 Roald Amundsens vei 13 ,3616 KONGSBERG 59 m ² 1956 1 sov	03-06-2024	2 200 000	2 250 000	434	2 250 434	38 143

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter: Dekker brøyting og strøing, feiing, strøm til felles bodanlegg, bygningsforsikring og utvendig vedlikehold (estimert).	Kr.	8 400
Kommunale gebyrer: vann, avløp, renovasjon. (estimert)	Kr.	6 000
Vedlikehold (estimert)	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 520 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 000 000

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

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

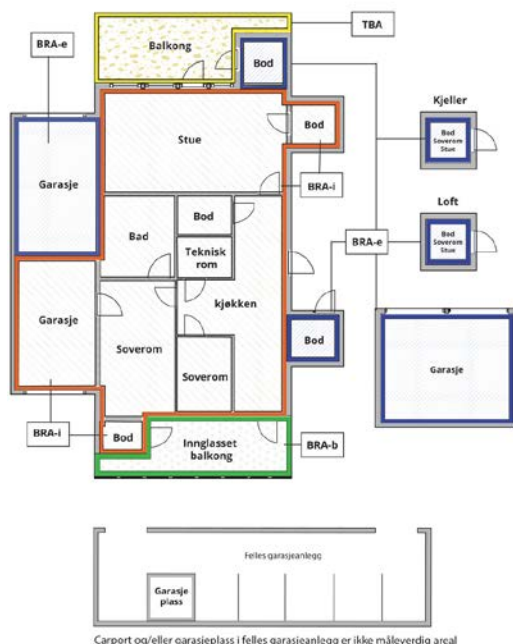
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	47	4		51	2
SUM	47	4			2
SUM BRA	51				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA gjelder liten terrasse foran inngangsparti.
BRA-e gjelder utvendig bod.

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

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

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

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning. Det vil da være en del av boenheten.
Eksklusiv rettighet til bod eller rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt eller fremvist tegninger på eiendommen.
Bruk av rom, plassering av innvendige vegger, dører, vinduer og mål er derfor ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byttet dusjkabinett april 2025. Utført av Rørleggermester Åge K Haugerud AS.

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)
Boligbygg med flere boenheter	47	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom gjelder utvendig bod.

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

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

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

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

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning. Det vil da være en del av boenheten.

Eksklusiv rettighet til bod eller rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Laila Amdahl	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7431	1		5	2009 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Sandsvørveien 73 B

Hjemmelshaver

Amdahl Laila

Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.

Boligselskap

Sameiet Sandsvørveien
73,

Felles formue

Kr. 9 500 31.12.2024

Forretningsfører

Andel felles formue er
oppgitt av selger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert og attraktivt boligområde sørvest i Kongsberg sentrum, langs Sandsvørveien. Det er kort gang- og kjøreavstand til Kongsberg sentrum med alle sentrale servicetilbud, samt god offentlig kommunikasjon i nørrområdet. Beliggenheten gir også svært kort avstand til Kongsberg Næringspark. Nørrområdet har ellers barnehager, skoler, dagligvarebutikker og rekreasjonsområder. Det er gode gang- og sykkelveier i området, og kort vei til naturskjønne turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Reguleringsplaner
Id: 3303 488R
Navn: Rogstadbakken - Steglet (6.11.2019)

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
927 500	2005

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	66282112			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.04.2003	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er ikke mottatt tegninger på boligen.	Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter	10.01.2022		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SQ1364>

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.	
1305250071	

Selger 1 navn
Laila Amdahl

Gateadresse	
Sandsvørveien 73B	

Poststed	Postnr
KONGSBERG	3616

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

2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

19

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalnr.

66282112

Document reference: 1305250071

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammel fuktskade i kjøkkenbenken. Ble rettet for ca 2 år siden. Stoppkran til oppvaskmaskin ble ved en feil åpnet slik at det kom dråper fra krana og ned under oppvaskbenken. Krana er nå byttet til en plugg, for å unngå slik brukerfeil.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet dusjkabinett april 2025.

Arbeid utført av

Rørleggermester Åge K Haugerud AS

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet motor og kondensator på kjøkkenvifte/ventilator april 2025.

- 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

EB-nett (EI-Tilsynet) kontrollerte og godkjente det elektriske anlegget i juni 2014. Godkjenningen er skrevet ut til leietaker, som da var FMC på Kongsberg. I godkjenningen er det skrevet feil adresse (73E skal være 73B). Målnummer 34360 er korrekt.

Filer

[EB el. kontroll.pdf](#)

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Snøfangere på hele taket. Sameiet var oppdragsgiver. Hele bygget er også blitt malt 2 ganger. Sameiet var oppdragsgiver.
Arbeid utført av	Tømrer Vebjørn Ryen as. Notodden.

- 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

Beskrivelse	Reguleringsplan 488R Hasbergfjerdalen - Steglet. Kongsberg kommune rev. 19.11.2018
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Jeg har aldri bodd i leiligheten selv. Jeg er usikker på om varmen i gulvet i gangen fungerer.

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: 1305250071

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laila Amdahl	cc32559cf9d0163ae29e485 6a144f7981ec68d89	15.04.2025 13:02:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1305250071

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

Mangler data
Mangler data
Mangler data

Vår referanse:
1305250071

Vår saksbehandler:
Marie Langseth

Telefon:
975 54 902

Vår dato:
25.04.2025

Megleropplysninger på Sandsvørveien 73B - gnr. 7431, bnr. 1, snr. 5 (Ideell andel 1/1) i Kongsberg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Laila Amdahl

Adresse
Håbergvegen 122, 3677 Notodden

Fødselsdato
01.10.1948

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

Navn på			
Styreleder	Navn <i>Terje Børke</i>	Tlf. <i>95885373</i>	E-post. <i>terje.borke@gmail.com</i>
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. <i>7431</i>	Bnr. <i>1</i>	Snr. <i>5</i> Kommune <i>Kongsberg</i>
Sameiets org.nr:	<i>820 920 082</i>		Tomten er ☒ eiet ☐ festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. <i>Gjensidige Forsikring ASA/66282112</i>		
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer: <i>B</i>
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Mangler data

Kongsberg 28/4-25

Sted, dato

Torje Bæcke

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje

Marie Langseth

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no

VEDTEKTER

FOR

SAMEIE SANDSVÆRVEIEN 73 PÅ GNR. 7431 BNR. 1

Revisjoner

Revisjon	Dato	Utført av	Sjekket av	Beskrivelse av endring
0	02.10.2003	Bergan Fjellboring		Opprinnelige vedtekter
A	10.01.2022	T Børke H Indseth	H Indseth T Børke	Lagt til revisjonshistorikk Tekst i §12 endret
B				

Revisjon A:

§12 Opprinnelig tekst: Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et akontobeløp til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser,...

Ny tekst: Seksjonseierne skal innbetale **hver måned** et akontobeløp til dekning av årlig budsjetterte fellesforpliktelser,...

Revisjon A vedtatt på sameiemøte 02.05.2022

§1. Sameiets navn

Sameiets navn er sameie Sandsværveien 73.

§2. Hva sameiet omfatter

Sameiets grunneiendom er Gnr. 7431 Bnr. 1 i Kongsberg kommune består av ett boligbygg med 12 leiligheter, samt boder, og parkeringsplasser tilordnet boligene. Seksjonenes avgrensning, herunder eventuelle tilhørende boder, m.m., fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedheftede tegninger. Sameiet består av 12 seksjoner. Sameiebrøken er fastsatt ut fra seksjonenes areal, nevneren i sameiebrøken er 576.

§3. Formål

Sameiets formål er som boligsameie å forestå forsvarlig drift av eiendommen tilhørende sameiet, herunder dens fellesarealer og andre eiendeler tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere av boligseksjoner som eiere og brukere av næringsseksjonene.

Ivareta andre saker av felles interesse for sameierne

§4. Rådighet

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter har seksjonseierne full og eksklusiv disposisjonsrett over sine seksjoner. Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og fremleie sine seksjoner. Ethvert salg skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

§5. Sameiermøtet

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker, herunder forslag, som skal behandles på møtet. Med innkallingen, eller senest en uke før sameiermøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap.

Innkallingen sendes seksjonseierne under deres adresse.

På det ordinære sameiermøtet skal behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap for foregående år.
3. Valg av styre og varamedlemmer.
4. Budsjett for inneværende år, herunder fastsettelse av seksjonseierne a kontobetaling.
5. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen.
6. Eventuelt

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn til styret senest innen 28.februar.

§6. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som representerer minst 1/10 av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og de samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§7. Beslutning i sameiermøte

På sameiermøtet har seksjonseierne en stemme pr. seksjon. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke bindende lovbestemmelse eller vedtektene sier noe annet.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Det samme gjelder avgjørelser som er angitt i eierseksjonsloven § 30, 2. ledd, samt avgjørelser for øvrig som anses som vesentlige for sameie.

Det tilligger sameiermøtet å gjøre vedtak om å benytte forretningsfører og å inngå avtale med denne. Disse vedtak skal fattes med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

En seksjonseier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

§8. Styre

Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer med personlige varamedlemmer. Disse velges av sameiermøtet for to år av gangen.

Styret er ansvarlige for forvaltningen av sameiets fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og sameiermøtevedtak. Styret ansetter forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer, og gir instruks for deres arbeidsoppgaver og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, dog slik at de som stemmer for et vedtak må utgjøre mer enn entredjedel av alle styremedlemmene.

Sameiet tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§9. Fellesarealer

Sameierne har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

§10. Fellesarealer

Den enkelte sameier plikter å holde sin seksjon forsvarlig vedlike, herunder carport, bod, balkong, terrasse, uteareal m.m. som måtte tilhøre seksjonen. Styret sørger for vedlikeholdet av utvendig bygninger og ledninger, fellesarealet og utførelse av offentlige pålegg og fordeler kostnadene overensstemmende med prinsipper om kostnadsdekning i vedtektene, med de begrensinger og særlige tilpasninger som følger av §12.

Styret kan for øvrig gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette er påkrevd av bygningsmessige eller andre hensyn.

Vedlikehold som pålegges de forskjellige seksjonstyper, jfr. §12, beslutes av de seksjonseierne vedlikeholdet pålegges, dog slik at sameiermøtet ved mislighold av vedlikeholdsplikt med 2/3 flertall kan pålegge vedlikeholdet utført.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med 2/3 flertall vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§11. Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Omkostninger til vedlikehold, drift m.m. av fellesarealet og av eiendommen for øvrig ut over det som skal dekkes direkte av seksjonseier, skal fordeles forholdsmessig mellom seksjonene på

grunnlag av sameierbrøken.

§12. Betaling av fellesutgifter

Seksjonseierne skal innbetale **hver måned** et akontobeløp til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser, herunder de særlige utgifter knyttet til fellesarealer som er angitt i §12. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseiernes side.

§13. Ombygginger m.m.

Styret eller øvrige seksjonseiere kan ikke motsette seg innvendig ombygging som gjelder endringer eller utnyttelse av boligseksjoner, herunder gjennomslag fra seksjon til naboeiendom, dersom denne skjer i overensstemmelse med nødvendig offentlig godkjenning og det regelverk som måtte gjelde.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det, samt nødvendig godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

§14. Forsikring

Sameiets bygningsmasse skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

Seksjonseierne selv tegne eventuell innbo forsikring.

§15. Skade

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, forplikter samtlige sameiere seg til å medvirke til at bygget snarest mulig oppføres på ny ved bruk av forsikringsbeløpet.

Ved skade på fellesareal avgjør sameiermøte ved alminnelig flertall hvorledes det skal forholdes i overensstemmelse med de regler som gjelder for kostnadsdeling ihht. nærværende vedtekter.

Eventuell selvassurans som faller på sameiets forsikring, skal dekkes som fellesutgift.

§16. Panterett

De øvrige sameiere har iht. eierseksjonslovens § 25 panterett i den enkelte seksjon for et beløp svarende til folketrygdens grunnbeløp for alle krav som følger av sameieforholdet.

§17. Ansvar for fellesutgifter

Dersom en seksjon overdras, er kjøper ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet (husleie og eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt) blir betalt dersom ikke selger har betalt pr. fraflyttings-/overtakelsestidspunktet.

§18. Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlige plager eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt.

§19. Øvrige regler

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31 (eierseksjonsloven) til anvendelse

Kongsberg, _____

for Bergan Fjellboring AS
grunneier

Referat fra årsmøte i Sameiet Sandsvørveien 73 på Kongsberg onsdag 10. april 2024.

Tilstede i Sandsvørveien 73 F:

Terje Børke, Anne Grete Golberg, Håkon Indseth, Simen Andreas Olsen, Therese Haugerud, Leif Olsen, Marthe-Rigmor Haugerud, Rachel Andrea Haugerud Holm og Laila Amdahl.

1. Innkal. ble godkjent med bemerkning om at regnskapet for 2023 burde fulgt med.
2. Referat fra årsmøtet 2023 godkjent.
3. Regnskap for 2023 ble godkjent med bemerkning om at kasserer sjekker årsaken til at regnskapet viser kr. 520 mer i inntekt enn hva bankens årsoppgave 2023.
4. Budsjett 2024.

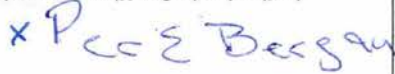
Strøm fellesarealet	kr. 7 000	
Vintervedlikehold	kr. 35 000	
Forsikring	kr. 35 000	
Nye hagemøbler	kr. 6 000	
Sommervedlikehold	kr. 3 000	
Godtgjørelse til styremedlemene.	kr. 6 000	
Uforutsette utg.	kr. 2 000	
Utg. til dugnad, pizza og plastsekker	kr. 2 000	
Sum utg. 2024	kr 96 000	
Sum inntekter 2024		kr. 104 550
Forventet overskudd 2024		kr 8 550

5. Valg. Sekretær på valg. Ny sekretær ble Simen Andreas Olsen.
6. Dugnadsdatoen ble tirsdag 7. mai kl. 17.00. Vi starter med pizza som Terje ordner med. Hver enkelt tar med drikke. Passer ikke datoene så kan du beise, rake eller luke et par timer i forkant. Ta kontakt med styret hvis du lurer på noe.
7. Eventuelt:
Viktig når det gjelder innbetaling av fellesutgiftene. Forfallsdatoen må settes til den 15. i hver måned.
8. Beboere i 2. etg. må selv sørge for å måke trappa og verandaen. Dette bør leieboerne varsles om. Laila kjøper inn spade og kost som henges opp på veggen i 2. etg.
9. Blomsterkassene i 1. etg flyttes fra under verandaen til ut på veggen ved leilighet A og F. Viktig å vanne 2 ganger pr. uke. Leieboere kan gjerne oppfordres (ved behov) om å vanne ved nærmeste blomsterkasse. Simen sjekker at blomsterkassene i 2. etg er godt og trygt festet.
10. Håkon kjøper lyspære til utv. på bodbygget. Behov for ei strømsparende pære.
11. Oppdatering av styret til Brønnøysund reg. Laila tar med når vi treffes på dugnaden, årsmøtereferater fra 2023 og 2024 så styremedlemmene får signert.
12. Therese ringer forsikringsselskapet for om mulig å redusere pris på forsikringen. Hun vil også sjekke pris hos andre som kan brøyte og strø neste sesong.
13. Terje ringer Bryhn Bydrift som han har gjort mange ganger før, klager og hører på pris for neste sesong. Oppfordrer også om at de fjerner grus før dugnaden 7. mai.
14. Terje og Rebecha fortsetter med en HMS plan.

For styret v/ Laila Amdahl

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger mv
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Kongsberg 11.06.2002		

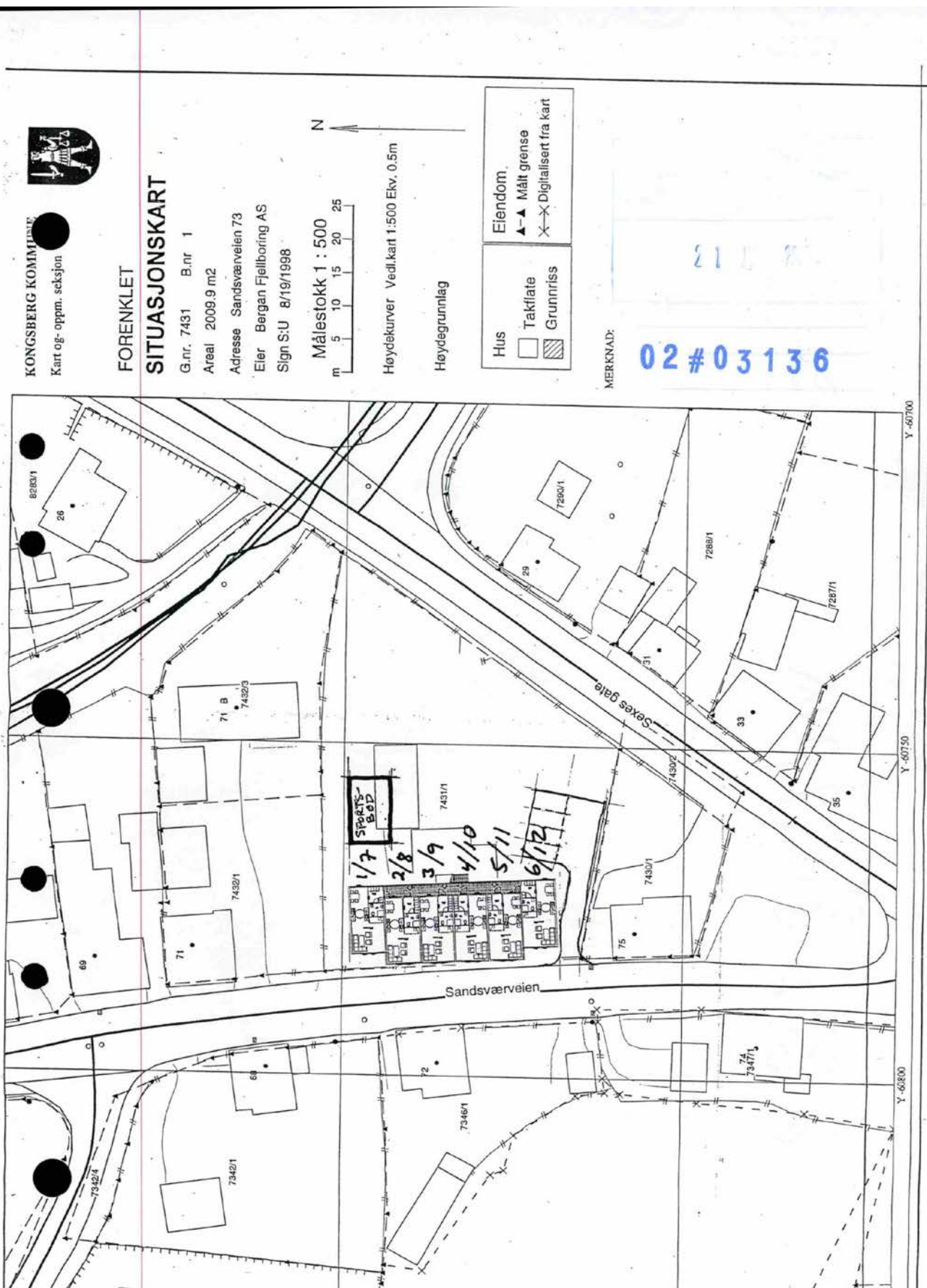
8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

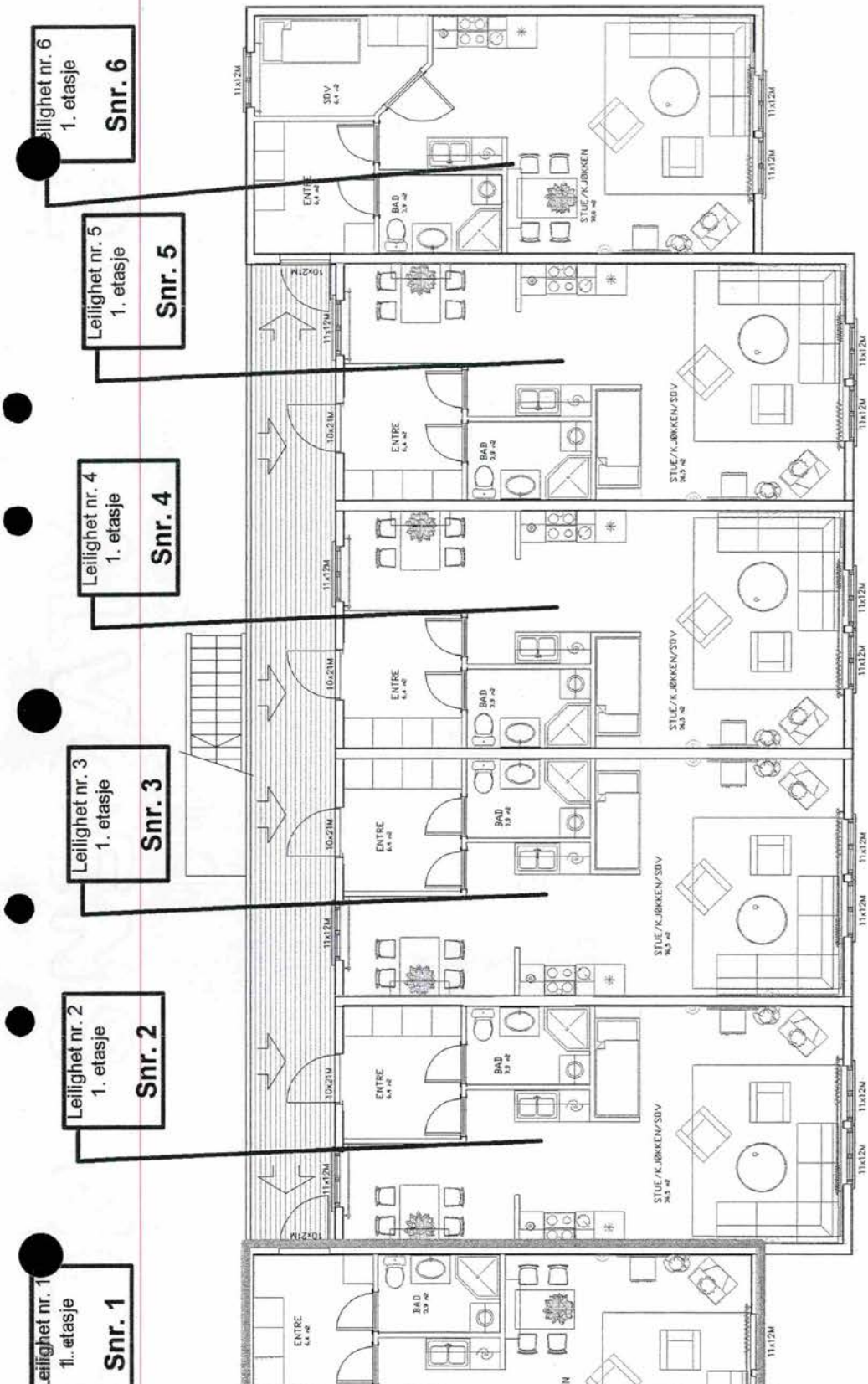
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
7431	1			Kongsberg
Dato		Stempel og underskrift		
4/10 2002		 KONGSBERG KOMMUNE Plan- og næringstjenesten		

Noter:

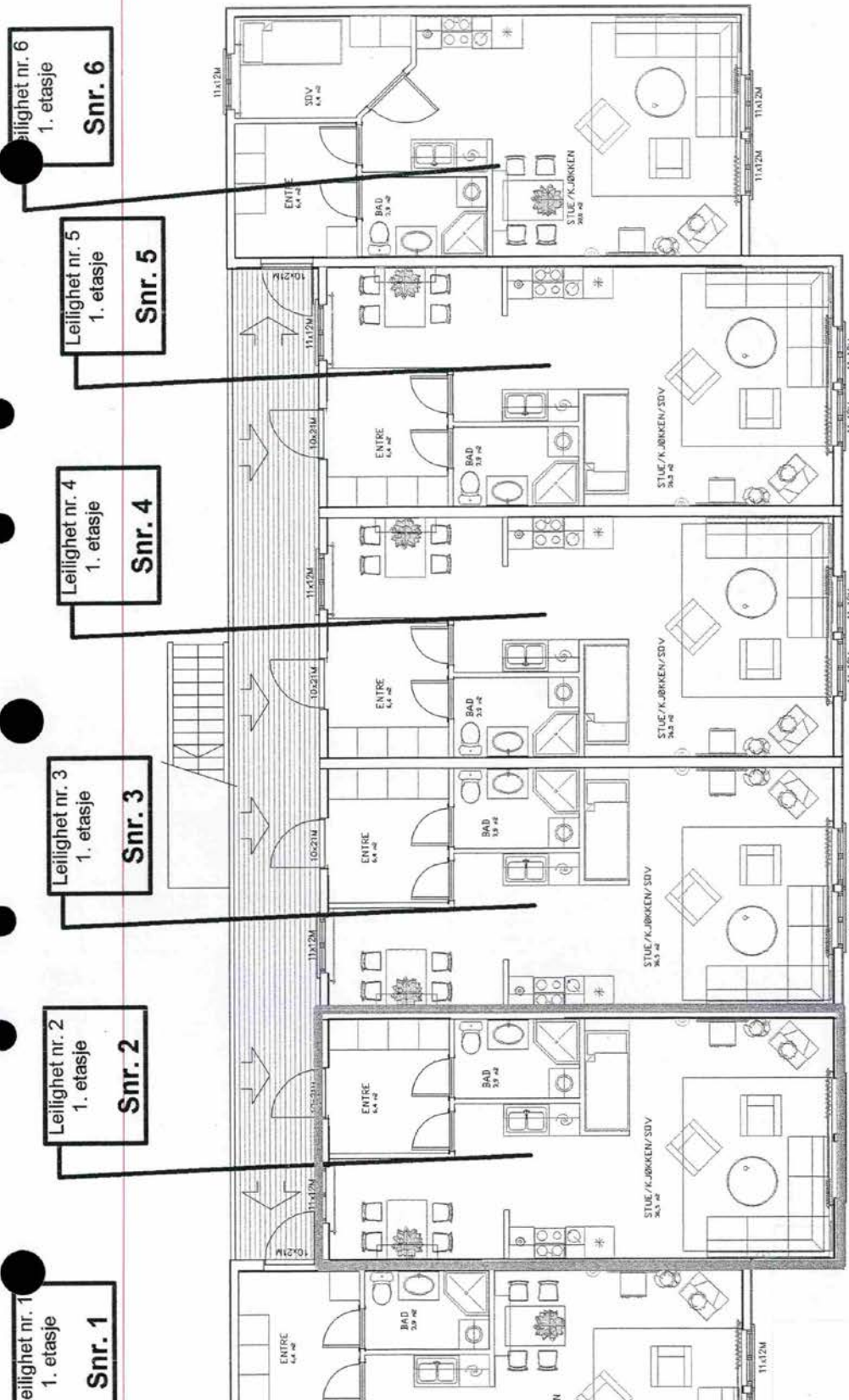
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

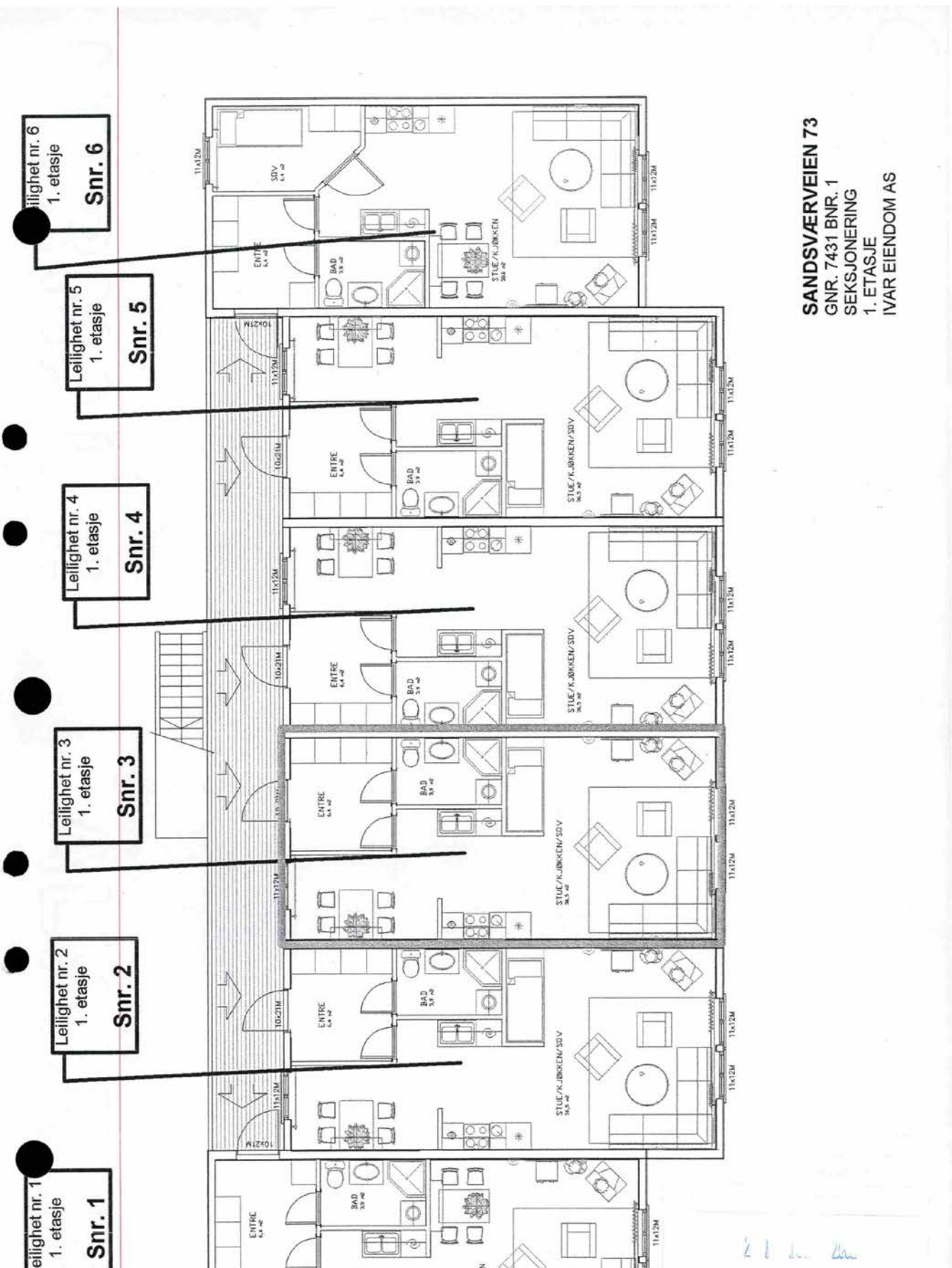




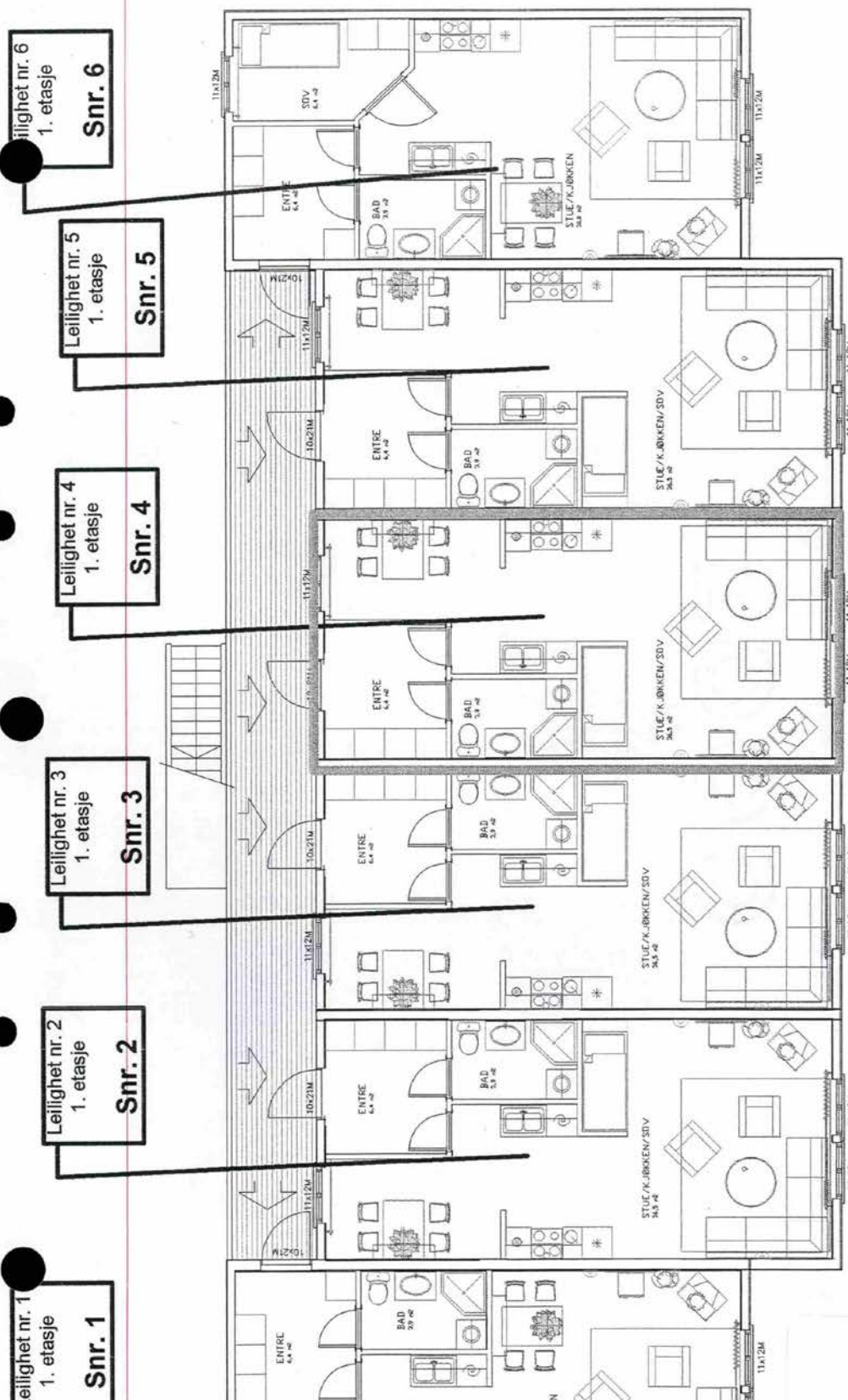
SANDSVÆRVEIEN 73
GNR. 7431 BNR. 1
SEKSJONERING
1. ETASJE
IVAR EIENDOM AS



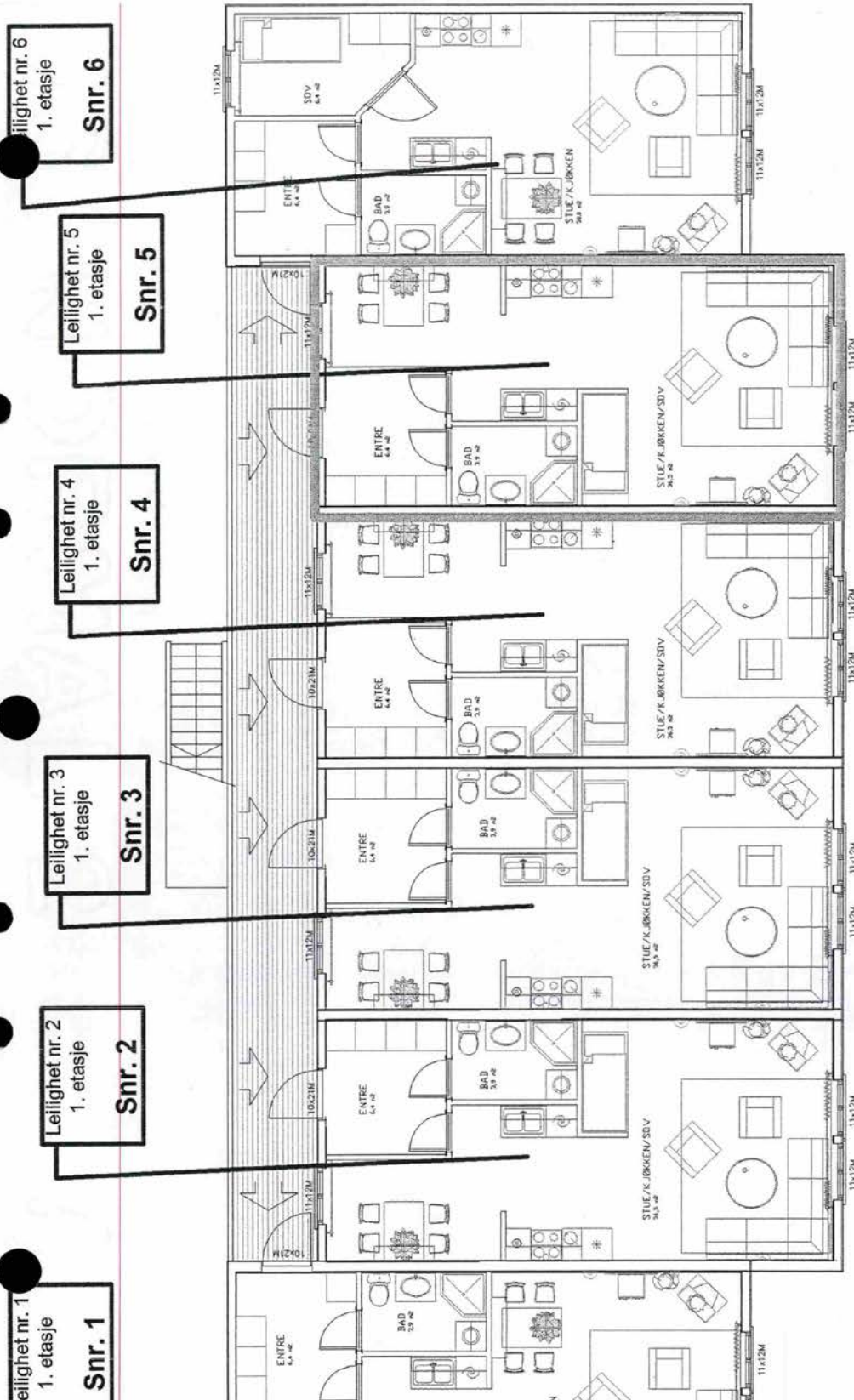
SANDSVÆRVEIEN 73
GNR. 7431 BNR. 1
SEKSJONERING
1. ETASJE
IVAR EIENDOM AS



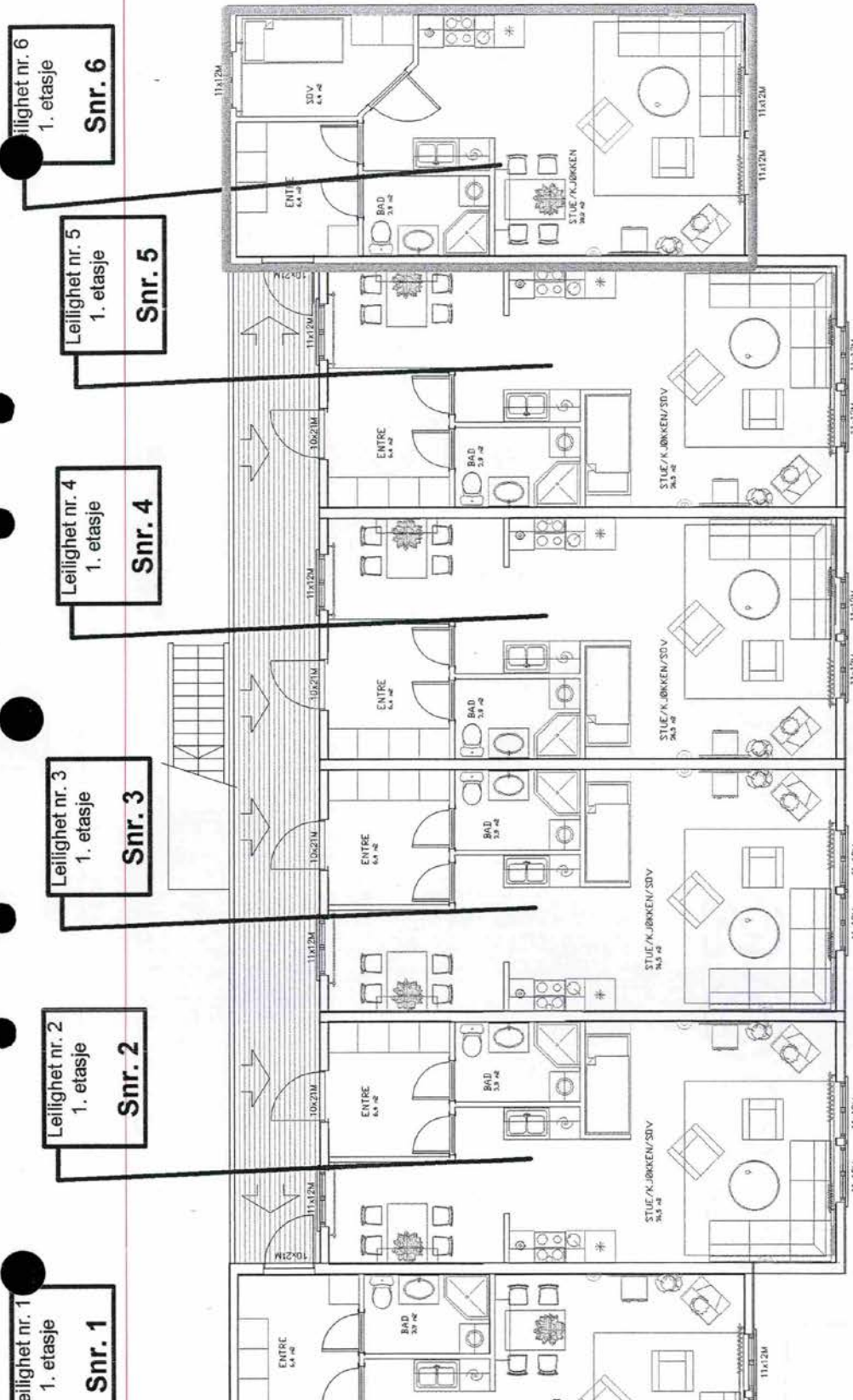
SANDSVÆRVEIEN 73
GNR. 7431 BNR. 1
SEKSJONERING
1. ETASJE
IVAR EIENDOM AS



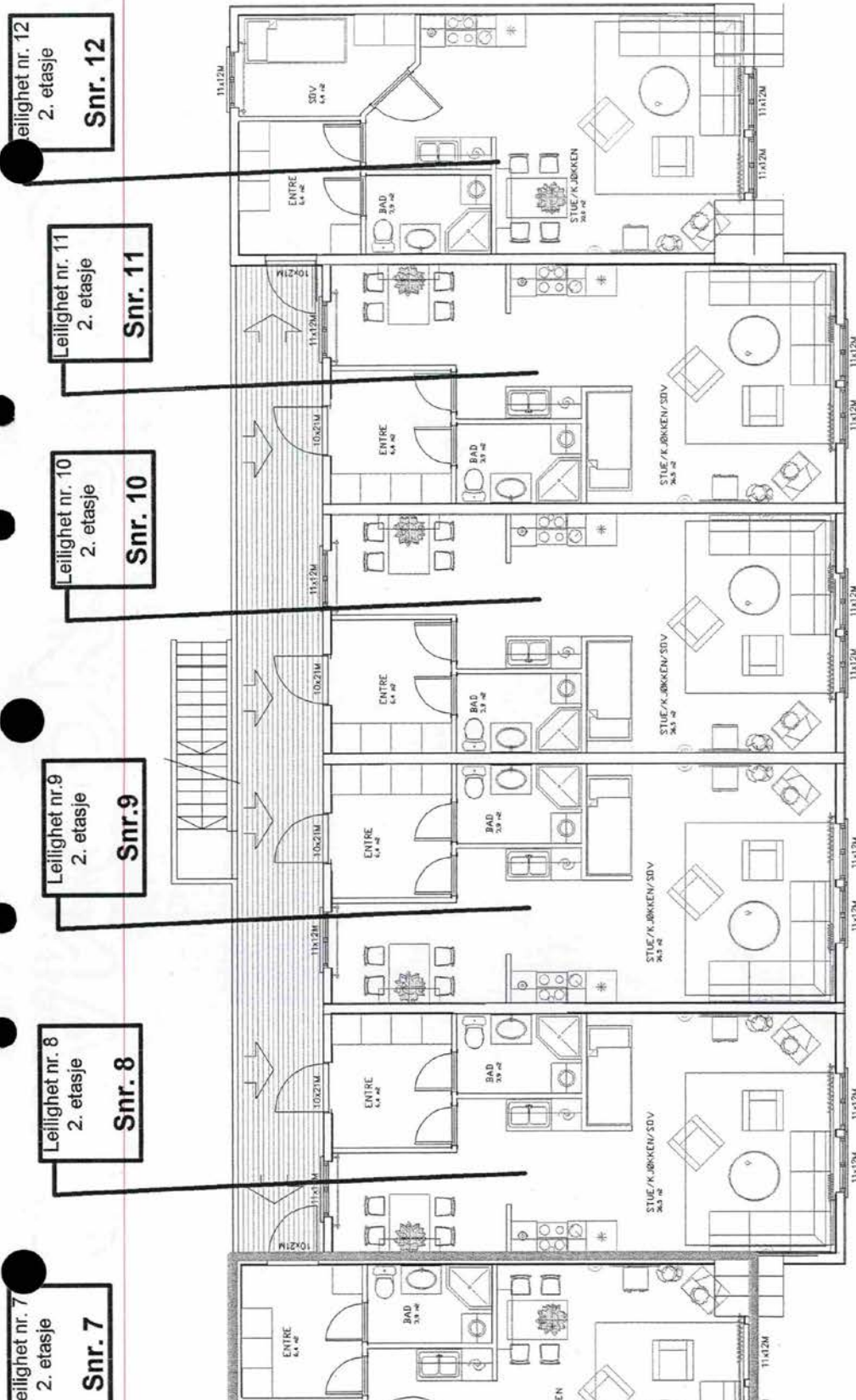
SANDSVÆRVEIEN 73
GNR. 7431 BNR. 1
SEKSJONERING
1. ETASJE
IVAR EIENDOM AS



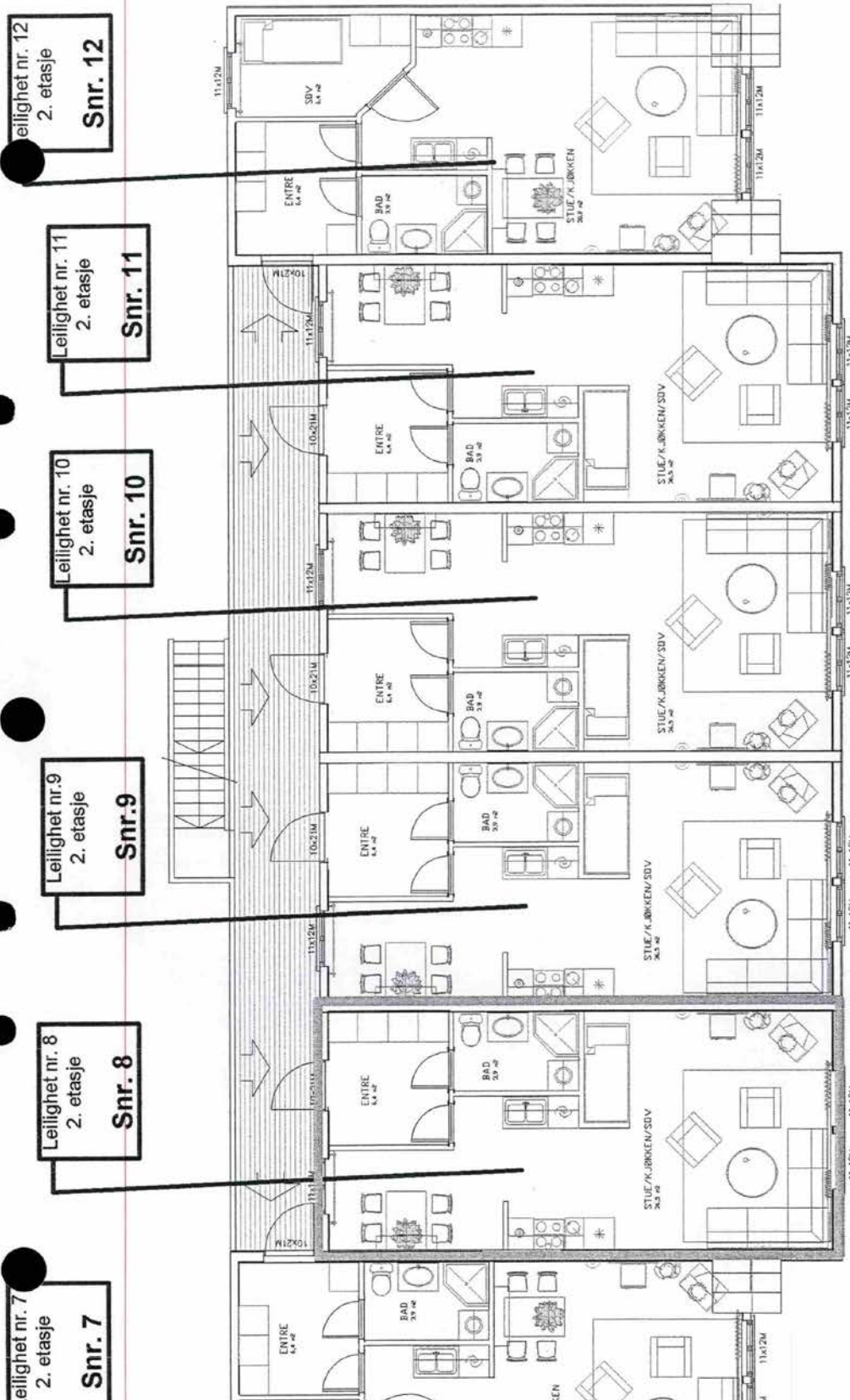
SANDSVÆRVEIEN 73
GNR. 7431 BNR. 1
SEKSJONERING
1. ETASJE
IVAR EIENDOM AS



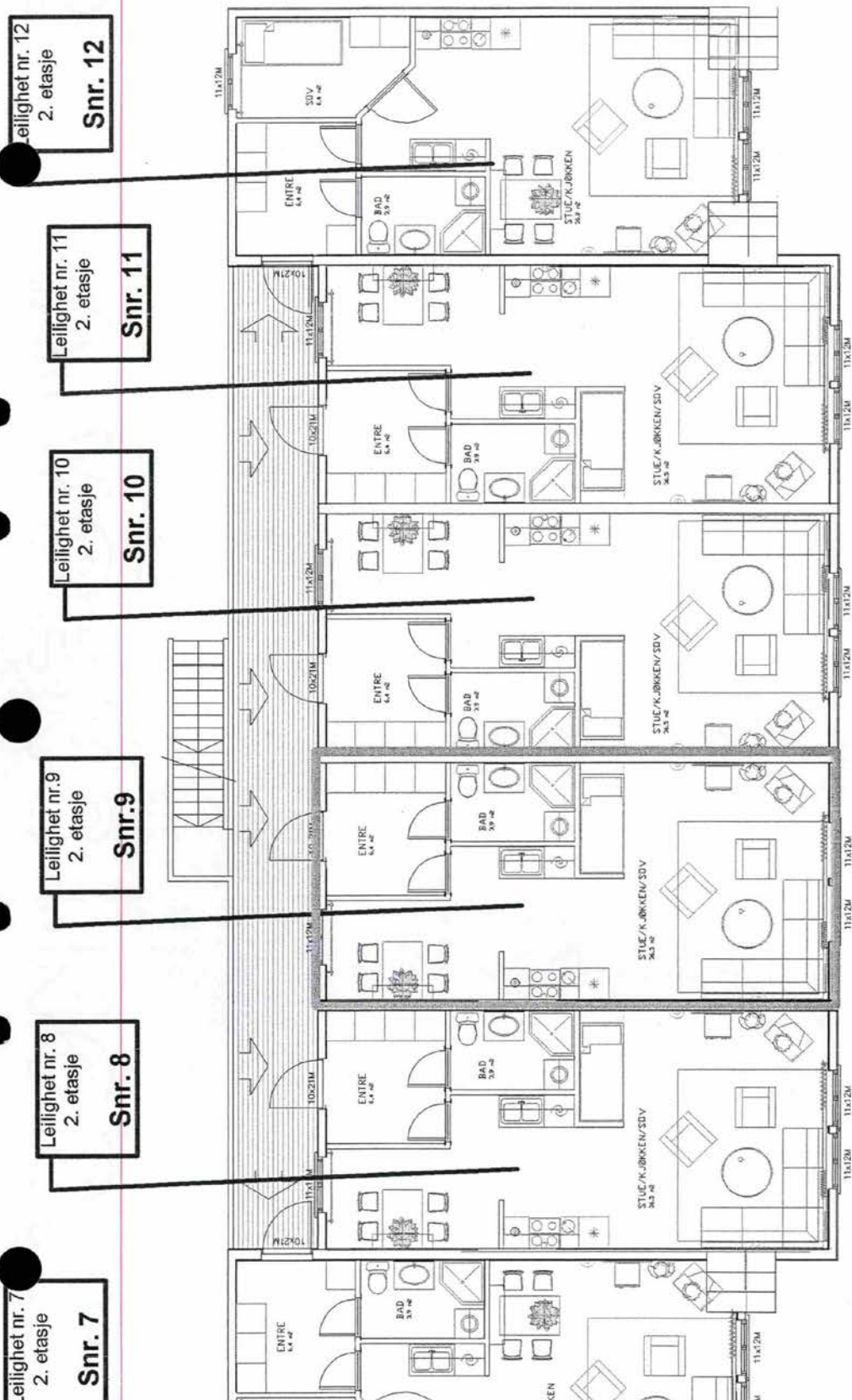
SANDSVÆRVEIEN 73
GNR. 7431 BNR. 1
SEKSJONERING
1. ETASJE
IVAR EIENDOM AS



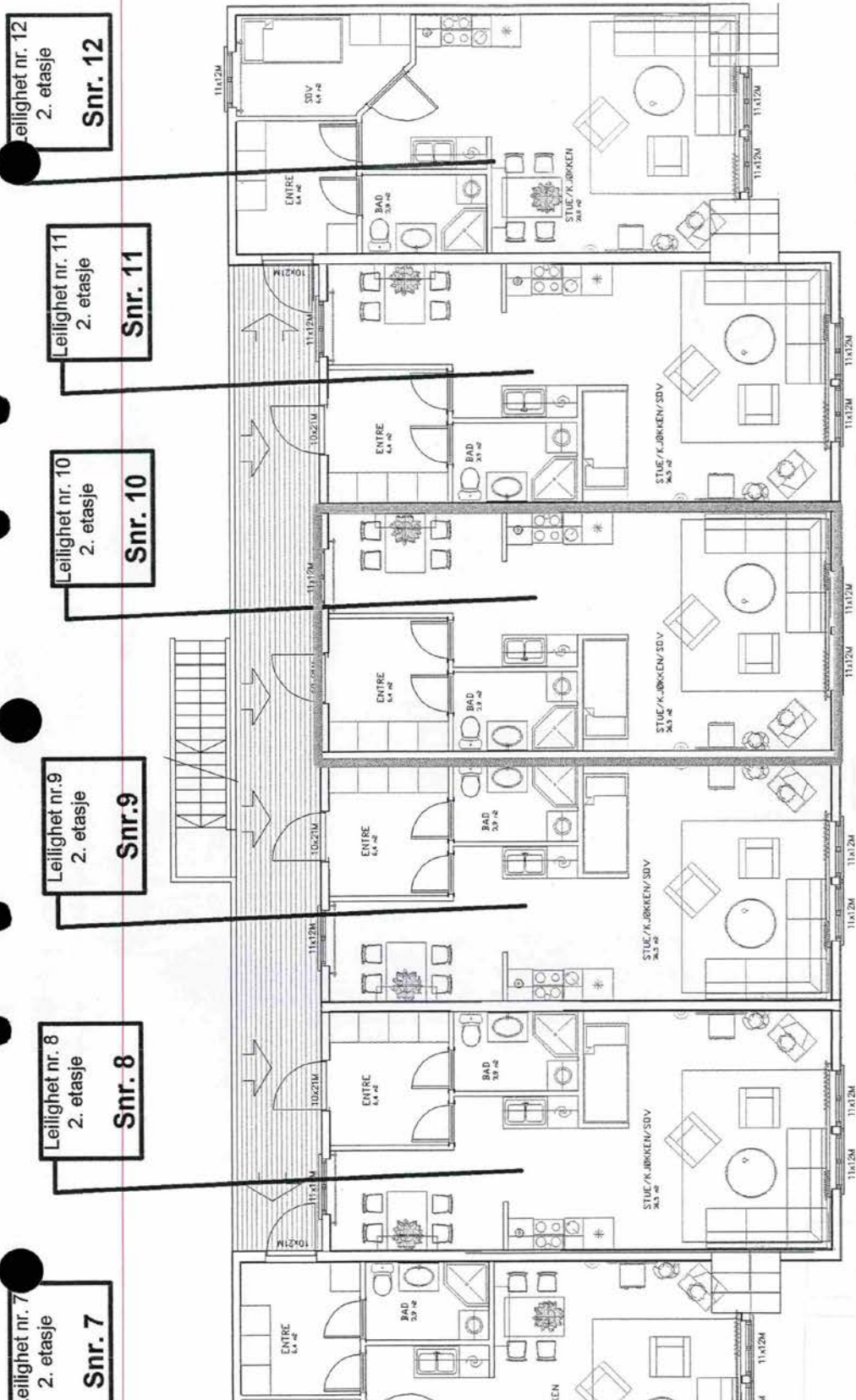
SANDSVÆRVEIEN 73
GNR. 7431 BNR. 1
SEKSJONERING
2. ETASJE
IVAR EIENDOM AS



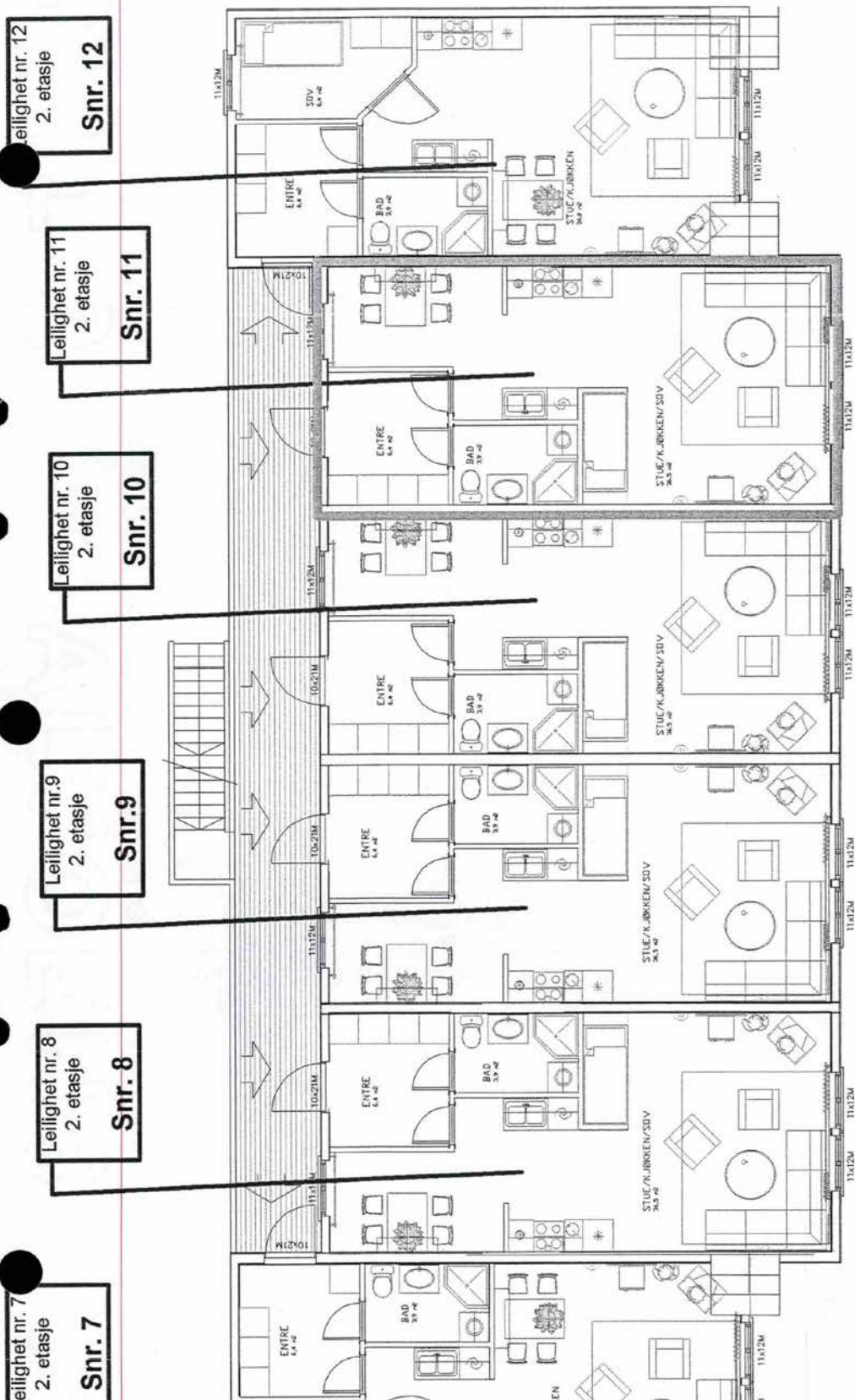
SANDSVÆRVEIEN 73
GNR. 7431 BNR. 1
SEKSJONERING
2. ETASJE
IVAR EIENDOM AS



SANDSVÆRVEIEN 73
GNR. 7431 BNR. 1
SEKSJONERING
2. ETASJE
IVAR EIENDOM AS



SANDSVÆRVEIEN 73
GNR. 7431 BNR. 1
SEKSJONERING
2. ETASJE
IVAR EIENDOM AS



SANDSVÆRVEIEN 73
GNR. 7431 BNR. 1
SEKSJONERING
2. ETASJE
IVAR EIENDOM AS



Leilighet nr. 12
2. etasje
Snr. 12

Leilighet nr. 11
2. etasje
Snr. 11

Leilighet nr. 11
2. etasje
Snr. 11

Snr. 10

Snr. 10

Leilighet nr.9
2. etasje
Snr.9

Leilighet nr.9
2. etasje
Snr.9

Leilighet nr. 8
2. etasje
Snr. 8

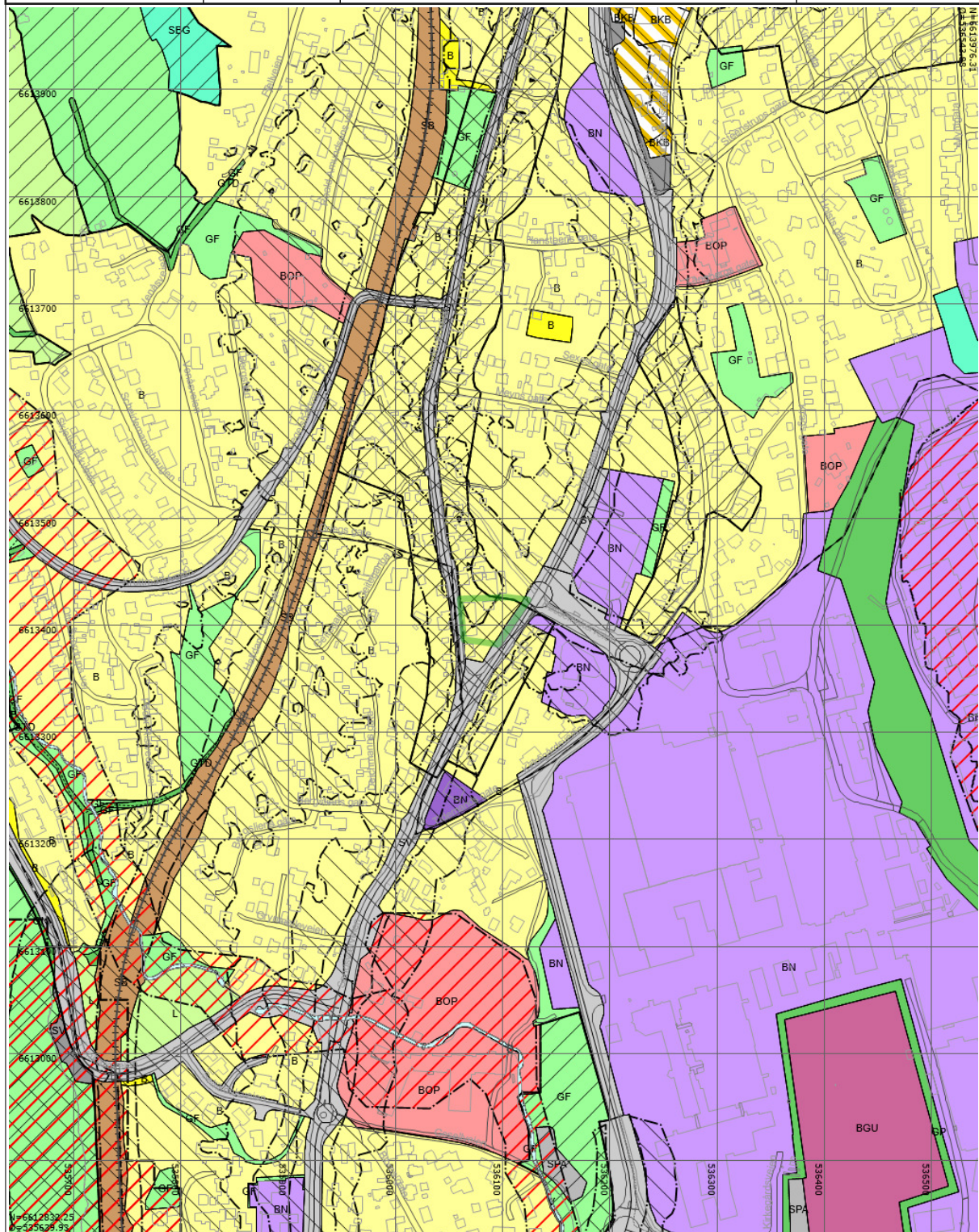
Leilighet nr. 8
2. etasje
Snr. 8

eilighet nr. 7
2. etasje
Snr. 7

eilighet nr. 7
2. etasje
Snr. 7

SANDSVÆRVEIEN 73
GNR. 7431 BNR. 1
SEKSJONERING
2. ETASJE
IVAR EIENDOM AS

 Kongsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 7431	Bnr: 1	Fnr: 0		Snr: 5
	Adresse:	Sandsværveien 73B 3616 KONGSBERG				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030				



Tegnforklaring

	TakoverbyggKant		Jernbane		Traktorveg midtlinje
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg		Traktorveg
	Veg		Bru		Elv
	Innsjø		KULTURMINNELINJE		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - Bro mv. - Nåværende
	Samleveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Jernbane - Bro mv. - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Grense for faresoner		Grense for støysoner
	Hensyn friluftsliv		Bevaring kulturmiljø		Ras- og skredfare
	Flomfare		Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442
	Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende
	Grav- og urnelund - Nåværende		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Boligbebyggelse - Fremtidig
	Næringsvirksomhet - Fremtidig		Kombinert bebyggelse og anlegg		Veg - Nåværende
	Bane - Nåværende		Parkering - Nåværende		Veg - Fremtidig
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		Naturområde - Nåværende		Friområde - Nåværende
	Naturområde - Fremtidig		Turdrag - Fremtidig		Friområde - Fremtidig
	Park - Fremtidig		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_			



Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	7431	1	0	5	Sandsvæerveien 73B, 3616 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	1936.12m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	1817.99m ²
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	2008.7m ²
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	532.42m ²
Hovedvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	1476.28m ²
Veg - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	190.71m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3303 488R	Rogstadbakken - Steglet (6.11.2019)	Anlegg- og riggområde	252.15m ²
3303 488R	Rogstadbakken - Steglet (6.11.2019)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	100.91m ²
3303 488R	Rogstadbakken - Steglet (6.11.2019)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	255.57m ²
3303 488R	Rogstadbakken - Steglet (6.11.2019)	Fortau	89.8m ²

BEBYGGELSESPLAN

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

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

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

Nei

14.04.2025 12:40:26

Side 1 av 2

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Bestemmelser til reguleringsplan 488R

Rogstadbakken – Steglet

i Kongsberg kommune

488R Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret

6.11.2019

1. PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Planen skal legge til rette for en ny vei/bygate, hvor det legges til rette for gående, syklende og kollektivtrafikk.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 6.11.2019. Plankartet er delt opp i 4 kartblad.

Planen består av plankart som viser vertikalnivå 1, 2 og 3. Nivå 1 viser under bakken, nivå 2 viser på bakken og nivå 3 over bakken.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplanene:

<u>Plan-id</u>	<u>Plannavn</u>	<u>Vedtatt/Stadfestet</u>
- 380R	Sentrumsplanen	23.03.2011
- 380R-1	Sentrumsplanen - mindre endring	29.08.2011
- 082R-0	Vei i Hasbergstjerndalen, endring av planen	30.11.1977
- 082R-2	Endring ved Steffensløkka (B-plan)	26.06.1981
- 425R	Skauløkka	18.06.2014
- 263R	Kvartalet Kveldsol	22.05.2001
- 099R	Sandsværvn-Steenstrups gate	09.02.1978
- 245R	Kongsberg næringspark	17.04.2008
- 332R	Del av Sandsværvn. fra Svartås til Sexes gt	11.01.2007
- 053R	Sandsværvn-Bergliens gt-jernbanen	05.02.1971
- 103R	Ny veg til Funkelia	11.04.1985
- 450R	Funkeliaveien	12.09.2018
- 104R	Bråtenjordet - Steglet (O-plan)	21.12.1977
- 366R	Gesellveien	14.10.2009
- 084R	Steglet (NB-plan)	12.01.1976
- 347R-1	Sandsvæerveien 114	11.01.2017
- 297R	Sandsvæerveien 114 – 118	14.02.2008
- 043R-7	Svartås - Endring av planen	12.01.1989
- 372R	E134 Damåsen – Saggrenda	09.05.2012
- 372R-8	E134 D-S - endring støyskjerming Sellikdalen-Steglet	18.01.2016

2. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5, 12-6 og 12-7:

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

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Undervisning
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Bolig/forretning
- Kontor
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

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

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/ sykkelveg
- Sykkelveg /-felt
- Annen veggrunn - teknisk anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turveg
- Vegetasjonsskjerm

d) Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- Naturområde i vassdrag

e) Sikringssone (PBL § 11-8 a)

- Frisikt

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

a) Fradeling

Før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter i delområdene, skal det legges fram en plan som viser at den tomte som skal fradeles og de gjenværende arealene i delområdet vil få størrelse og utforming som gjør dem godt egnet til formålet, og at de alle vil få egnede atkomster fra regulert veg.

b) Oppstart samferdselstiltak

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor samferdselsformål i denne planen, skal ny E134 Damåsen – Saggrenda være åpnet for trafikk.

c) Veger

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen, inkludert skiltplan. For tiltak på/langs riksveger og fylkesveger er det Statens vegvesen som skal godkjenne de tekniske planene.

d) Vann, overvann og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

e) Støy

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse / bruksendring til støyfølsomme bruksformål innenfor planområdet, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i departementets retningslinjer for støy blir tilfredsstilt, med de unntak som er angitt i § 4.2.

f) Flytting av bolighus i BFS6

Før det gis igangsettingstillatelse til samferdselstiltak inntil BFS6, skal eksisterende bolighus flyttes lengre inn på tomte.

g) Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet som kan påvirkes av eller ha innvirkning på grunnforholdene, skal det være gjennomført tilstrekkelige geotekniske undersøkelser. Geotekniske anbefalinger skal legges til grunn for behandling av søknad om og utføring av bygge- og anleggstiltak.

3.2 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

a) Utearealer

Før det gis ferdigattest for tiltak på enkelttomter, skal tilhørende utearealer 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, og senest innen 1. juni.

b) Infrastruktur-tiltak

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse eller bruksendring, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- veg, fortau, gang- og sykkelveg langs eiendommen
- nødvendige anlegg for vann og avløp
- overvannsanlegg med bl.a. fordrøyningsanlegg / infiltrasjonsanlegg i henhold til godkjente tekniske planer
- skilting i henhold til skiltplan
- markering av eiendomsgrense mellom boligeiendom og leikeplass, gangsti, grønnstruktur
- for område BAA1: fortau SF langs Hasbergs vei langs eiendommen.

c) Eiendomsforhold

Før det gis ferdigattest for tiltak på område som består av flere eiendommer, skal eiendommene innenfor området være sammenføyd til en bruksenhet.

4. FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

4.1 **Avkjørsler**

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisiktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4,0 meter.

4.2 **Støy**

Områdene skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenhetene har utomhusarealer som tilfredsstiller kommunens krav som er satt i bestemmelsene i kommuneplanen, og inndørs 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.

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

Nord for krysset Sandsvæerveien - Sexes gate gjøres det unntak fra Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), hvor følgende krav for nye boenheter gjelder:

- Minst 50 % av oppholdsrommene og mer enn 50 % av soverommene i hver boenhet skal ha minst ett vindu/glassdør som kan åpnes i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dBA eller lavere.
- Alle disse bygningene skal utstyres med balansert ventilasjon.
- Oppholdsrom som kun har vinduer med støybelastning over $L_{den}=55$ dBA, skal ha tilstrekkelig beskyttelse (solbeskyttelse, kjøling, forsert ventilasjon e.l.) slik at innetemperaturen er behagelig ved alle temperatur- og solforhold uten at vinduene åpnes.

4.3 **Fradeling**

Delområdene innenfor planområdet kan deles opp i flere tomter. Se § 3.1 a.

4.4 **Kabler og ledninger**

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

4.5 Kulturminner

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

For områder vist som hensynssone for bevaring kulturmiljø og kulturminner merket med " Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" på plankartet gjelder egne bestemmelser, jf. § 9.2.

4.6 Utforming av bygninger og anlegg

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

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

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

Perspektivtegninger/fotomontasje som viser nye bygninger i sammenheng med omkringliggende bebyggelse/landskap skal legges fram i byggesøknaden sammen med fasadeillustrasjon som viser material- og fargebruk.

4.7 Uteoppholdsarealer og lekeplasser

For byggeområder gjelder bestemmelsene i planene det er henvist til, eller eventuelt kommuneplanens bestemmelser.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG.

5.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS14).

a) Arealbruk

I områdene BFS1 - BFS14 er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasjer/uthus. Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger og tomannsboliger. Nye boliger som vender ut mot hovedgata/-veien skal ha skråtak mot hovedveien.

b) Andre bestemmelser for tidligere regulerte områder

For område BFS4 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 053R Sandsvørveien - Bergliens gate - jernbanen (stadfestet 26.7.1976) gjelde.

For område BFS7 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 450R Funkeliaveien (vedtatt 12.9.2018) gjelde.

For områdene BFS8 og BFS10 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 104R Bråtenjordet - Steglet (stadfestet 21.12.1977) gjelde.

For område BFS9 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 084R Steglet (stadfestet 12.1.1976) gjelde.

For områdene BFS11 og BFS12 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 043R-7 Svartås (vedtatt 12.1.1989) gjelde.

For område BFS13 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 372R E134 Damåsen - Saggrenda (vedtatt 9.5.2012) gjelde.

c) Andre bestemmelser for områdene BFS1, BFS2, BFS3, BFS5, BFS6 og BFS14:

- Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 40 % inklusiv overflateparkering.
- Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller mer enn 1,5 m i husets utstrekning. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,5 m og mønehøyde på inntil 10,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt

bygningen.

- Ved fortetting skal det ikke bygges høyere enn at byggene naturlig tilpasses omliggende bebyggelse.
- Hovedmøneretningen skal legges parallelt med gata og husets lengderetning. Valg av utforming / plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyl-linger, murer osv.
- Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.
- Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningene og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng skal maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og være på maksimalt 15 kvm per boenhet utenfor vegglivet.
- Mot friluftsområde, friområde, gangveg, leikeareal o.l. skal eiendomsgrense markeres med gjerde, hekk e.l.

5.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS4 og BKS6-BKS7)

a) Arealbruk

I områdene BKS1-BKS4 og BKS6-BKS7 er det tillatt å oppføre konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasjer/uthus. Med konsentrert småhusbebyggelse menes tre- og firemannsboliger og kjede-/rekkehus med inntil tre målbare plan der bygningenes høyde faller innenfor høydene som er angitt i PBL § 29-4. I BKS7 kan det alternativt bygges frittliggende småhusbebyggelse med bestemmelser som i § 5.1 c. Nye boliger som vender ut mot hovedgata/-veien skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader.

b) Plassering av bygg

For områdene BKS1, BKS2 og BKS4 skal ny bebyggelse plasseres i anvist byggelinje, som er sammenfallende med formålsgrensa mot gata.

c) Andre bestemmelser for tidligere regulerte områder

For områdene BKS1, BKS3 og BKS4 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 380R Sentrumsplanen (vedtatt 23.3.2011) gjelde.

For område BKS6 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 082R Vei i Hasberggtjerndalen (stadfestet 30.11.1977) gjelde.

d) Andre bestemmelser for områdene BKS2 og BKS7

- Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 40 % inklusiv overflateparkering.
- Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller mer enn 1,5 m i husets utstrekning. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,5 m og mønehøyde på inntil 10,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Ved fortetting skal det ikke bygges høyere enn at byggene naturlig tilpasses omliggende bebyggelse.
- Hovedmøneretningen skal legges parallelt med gata og husets lengderetning. Valg av utforming / plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyl-linger, murer osv.
- Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.
- Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningene og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng skal maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og være på maksimalt 15 kvm per boenhet utenfor vegglivet.
- Mot friluftsområde, friområde, gangveg, leikeareal o.l. skal eiendomsgrense markeres med gjerde, hekk e.l.
- Uthus på gbnr 7233/1 (Kirkegårdsveien 24) skal ved omlegging av vegen kuttes av i lengden, slik at det kommer klar av annen veggrunn.

5.3 Undervisning (BU1-BU2)

Byggeområdet BU1 og BU2 for offentlig bygninger (Wennersborg skole) skal benyttes til undervisning. For områdene BU1 og BU2 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 103R Ny veg til Funkelia (stadfestet 11.4.1985) gjelde. Området skal være offentlig.

5.4 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)

I området BV er det tillatt med bensinstasjon med tilhørende virksomhet. Det er ikke tillatt med salg av motorkjøretøyer på området.

For område BV skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 297R Sandsvæerveien 114-118 (vedtatt 14.2.2008) gjelde.

5.5 Bolig/forretning (BKB2)

I område BKB2 ved Landmarks gate er det tillatt å oppføre kombinert bebyggelse med bolig og forretning. Det tillates ikke boligheter på bakkeplan.

For område BKB2 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 297R Sandsvæerveien 114-118 (vedtatt 14.2.2008) gjelde.

5.6 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA1)

Område BAA1 (Skauløkka) kan benyttes til parkeringshus, kontor, undervisning, kulturaktiviteter, bevertning, frisør, lege, tannlege, treningssenter mv., forretning, overnatting, boligbebyggelse, uteoppholdsareal, nærleikeplass.

For området BAA1 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 425R Skauløkka (vedtatt 18.6.2014) gjelde.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet. Ved opparbeidelsen av samferdselsanleggene kan den viste arealbruken forskyves innenfor de regulerede samferdselsformålene.

Alle veganlegg for kjørende og gående skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til vegnormene. I fotgjengerundergangene skal det være hærverksikker armatur.

Alle samferdselsanlegg innenfor planområdet skal være offentlige anlegg. Unntak: SKV7 som skal være felles anlegg.

6.1 Kjøreveg (SKV3 og SKV5-SKV21)

Område SKV skal benyttes til kjøreveg med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter kjørebane samt skulder/kantsteinklaring.

Gangfelt skal anlegges med universell utforming inklusiv taktil merking.

6.2 Fortau (SF)

Områdene SF skal benyttes til fortau med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter fortau samt skulder.

6.3 Gang-/ sykkelveg (SGS)

Områdene SGS skal benyttes til gang-/sykkelveg med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter gang-/ sykkelveg samt skulder. Gang-/sykkelvegene skal opparbeides med fast dekke. Stolper og nyplantede trær skal plasseres minst 0,5 meter fra skulderen på gang-/ sykkelvegen.

6.4 Sykkelveg / -felt (SS1-SS4)

Områdene SS skal benyttes til sykkelfelt langs Sandsvæerveien med bredder som vist på plankartet.

6.5 Annen veggrunn - teknisk anlegg (SVT)

Arealer vist som annen veggrunn - teknisk anlegg omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, rabatter, brufundamenter og murer. Arealene kan også benyttes til geotekniske formål. Det kan settes opp leskur i tilknytning til kollektivholdeplasser.

6.6 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Arealer vist som annen veggrunn – grøntareal omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, rabatter og murer, der hvor trær og busker kan få vokse. Dette omfatter bl.a. områder hvor eksisterende vegetasjon skal beholdes, områder hvor revegetering er aktuelt etter etablering av veganlegget og områder som skal tilplantes med busker og trær. Områdene skal vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte ut i fra formålet for det enkelte grøntareal. Det skal i størst mulig grad legges til rette for lokal og åpen overvannshåndtering i henhold til prinsippene infiltrasjon, fordrøyning og bruk av naturlige vannveier. Se plan for VA og overvannshåndtering datert 1.6.2017. Det kan settes opp leskur i tilknytning til kollektivholdeplasser.

6.7 Kombinert formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SKF)

Arealet skal benyttes som adkomst og parkering til både eiendom 7375/33 og eiendommene 7375/9 og 7375/10 (bensinstasjon). Det kan etableres en nedkjøringsrampe til parkeringskjeller på dette arealet. Parkeringsrampe skal være minst 3 m fra fortau. På området kan også plasseres mindre grøntanlegg med benker og bord for nevnte eiendommer.

6.8 Kollektivholdeplass (SKH)

Arealet skal benyttes til holdeplass for buss.

7. GRØNNSTRUKTUR

7.1 Turveg (o_GT3)

o_GT3 skal brukes til turveg og/eller sti og være åpen for allmennheten. Området kan ryddes i en bredde på 3 meter, og det kan etableres trapp der det er nødvendig. Der turvegen går inntil private hager skal det etableres gjerde, hekk eller mur mot privat areal slik at det blir en tydelig avgrensing av stien.

7.2 Vegetasjonsskjerm (GV)

For område GV skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 347R-1 Sandsvørveien 114 (vedtatt 11.1.2017) gjelde.

8. BRUK OG VERN AV VASSDRAG

8.1 Naturområde i vassdrag (VNV1-3)

Området omfatter deler av Funkeliabekken/Sellikbekken. Bekken skal holdes åpen og ivaretas som leveområde for fisk og annet biologisk mangfold, med områder for gyting og kantvegetasjon.

9. HENSYNSSONER

9.1 Sikringssone - Frisikt H140

Disse hensynssonene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for frisikt i kryssområder. I frisiktsonene skal terrenget 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.

9.2 Sone Bevaring kulturmiljø H570_2 (Området ved Kirkegårdsveien)

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Enkeltbygninger og anlegg er vist på plankartet. Bygg som skal bevares er vist med "RpJuridiskLinje 1210 – bygg/kulturminne som skal bevares". Det henvises forøvrig til "Veileder for nybygging og restaurering av bebyggelsen på Vestsida, Kongsberg".

a) Bevaring

Kulturminner og kulturmiljø skal bevares, herunder bygninger, eksisterende terreng, bebyggelsesstrukturer, gater, stier, plasser og uteanlegg med hager, vegetasjon, murer, gjerder, porter, trapper.

b) Riving/fjerning av eksisterende bebyggelse eller anlegg

Eksisterende kulturminner som er klassifisert med høy verneverdi (B) eller svært høy verneverdi (A) i Temaplan bevaring tillates ikke revet eller fjernet.

Eksisterende kulturminner som er klassifisert med verneverdi (C) i bevaringsplanen tillates kun revet/fjernet dersom de er i svært dårlig teknisk forfatning og det anses som urimelig å pålegge eieren istandsetting. Det må dokumenteres at kulturminnet kan erstattes med nybygg som tilfører området kvaliteter på linje med kulturminnet som søkes fjernet/revet.

Et skadet kulturminne eller deler av det, kan nektes fjernet/revet dersom det, etter kommunens skjønn, ikke ansees som urimelig å forvente at eieren setter i stand kulturminnet.

Uthus på gbnr 7233/1 (Kirkegårdsveien 24) kan ved omlegging av vegen kuttes av i lengden eller flyttes lengre inn på eiendommen slik at det kommer klar av annen veggrunn. Jf. Rapport vedr. flytting uthus Kirkegårdsvegen 24 Kongsberg datert 26.4.2018.

c) Vedlikehold og endring

Vedlikehold og istandsetting av kulturminner skal skje med tradisjonelle materialer og metoder i tråd med kulturminnets egenart og på en måte som ikke reduserer bygnings- og kulturhistoriske verdier. Opprinnelige / autentiske bygningsdeler og materialer, herunder vinduer, dører, listverk og andre detaljer, kledning, takteking og lignende skal bevares og gjenbrukes i sin rette sammenheng såfremt de ikke er vesentlig skadet. Dersom opprinnelige/autentiske bygningsdeler må skiftes ut på grunn av skader, skal de erstattes med eksakte kopier.

For kulturminner klassifisert med svært høy verneverdi (A) eller med høy autentisitet (B) tillates normalt ikke fasadeendring eller andre endringer som endrer kulturminnets verneverdi. Dette gjelder blant annet utskifting av panel, vinduer eller andre bygningsdetaljer. Ved endring skal kulturminnet beholde sin karakter eller tilbakeføres til opprinnelig eller annen tidligere tilstand.

Tilbakeføring kan bare foretas på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom tilbakeføring ikke medfører fjerning av eksisterende bygningselementer med høy bevaringsverdi. Ved søknad om fasadeendring kan kommunen kreve at fasader tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende for den aktuelle bygningen eller til et fasadeuttrykk i samsvar med kulturminnets alder, stiluttrykk eller områdets karakter. Ved tilbakeføring skal det benyttes historisk riktige detaljer og bygningsdeler.

Ved utbedring, reparasjon og eventuell gjenoppføring av kulturminner, klassifisert med verneverdi (C), skal opprinnelige bygningsdeler og materialer i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Det som finnes av gamle trapper, steinsetting e.l. skal tas vare på. Anlegg av ny steinsetting, beplantning o.l. skal enten gjøres med tradisjonelle teknikker og materialbruk fra samme stilperiode som bygningene, eller anlegges med et moderne uttrykk. Slik vil det framgå hva som er nytt og hva som er gammelt.

d) Gjennomføring

Dersom et skadet kulturminne tillates erstattet med et nytt, kan kommunen sette som vilkår at kulturminnet skal gjenoppføres på samme sted og med samme kotehøyde på gulv, gesims og møne, takvinkel og møneretning som det opprinnelige.

e) Nybygg

Nybygg og tilbygg skal plasseres i tråd med den historiske bebyggelsesstrukturen lokalt i området. Sekundærbygninger som garasjer, boder og lignende utformes som uthus og plasseres der uthusene tradisjonelt lå. Dette gjelder også bebyggelse som har andre funksjoner men som i størrelse, form og detaljering har uttrykk som uthus.

Nybygg og tilbygg må innpasses i bygningsmiljøet med tanke på møneretning, utnyttelse, størrelse, høyde, ytre form, proporsjoner, material- og fargebruk. Tilbygg skal på samme måte underordne seg kulturminner. Takoppløft, nedskjæring i takflate, arker, takvinduer og balkonger tillates ikke på fasade mot gate/torg/park.

Nybygg og tilbygg skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. De kan enten gis en nåtidig utforming slik at det klart går fram hva som er nytt og hva som er gammelt, eller de kan tilpasses omgivelsene med en fasade i samsvar med kulturminnets alder, stiluttrykk, eller området karakter.

Bebyggelse rettet mot Kirkegårdsveien skal opprettholde den tradisjonelle stilen, også ved nybygg. De nye bygningene skal tilpasses den eldre bebyggelsen både i hovedform og detaljer, og det vises her til «Veileder for nybygging og restaurering av bebyggelsen på Vestsida». Ved oppføring av nybygg langs disse gatene skal det særlig legges vekt på følgende;

- stående, malt trepanel
- fargevalg skal ta utgangspunkt i det eksisterende som bl.a. oker, engelsk rødt, avdempede blå- og grønnfarger, kalksteins- og sandfarger
- oppdelte vinduer i høydeformat
- møne på hovedvolumet skal legges parallelt med gateløpet
- saltak med takvinkel 25-35 grader
- hovedvolumet på ny bebyggelse plasseres i formålsgrense/veggkant.

f) Saksbehandling

Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er avmerket på plankartet med "Bevaring av kulturmiljø", avmerket med hensynssone H570, skal det innhentes uttalelse fra kulturvernmyndighetene.

10. BESTEMMELSESONMRÅDER (PBL § 12-7)

10.1 Anlegg og riggområde (område #5-16)

Områder med midlertidige anleggsbelter / riggområder (bestemmelsesområder) er vist med svart stiptet skravur på plankartet oppå andre formål. Disse områdene kan benyttes til anleggs- og riggområder så lenge anleggsarbeidene pågår. Det midlertidige anleggsområdet omfatter ikke hus/bebyggelse. Bestemmelsene om de midlertidige anleggs- og riggområdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet administrativt vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen. Når den midlertidige bruken opphører, skal anleggene istandsettes i henhold til avtale med grunneierne.

11. FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 14.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7431	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Sandsværveien 73B, 3616 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	2 171,38 kr
Renovasjon	2 188,20 kr
Vann	2 217,11 kr
Sum	6 576,69 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fellesrenova pr liter	480 liter	24,00 kr	1/12	0 %	960,00 kr	320,00 kr
240 l rest ukestømm	2 stk	6 634,00 kr	1/12	0 %	1 105,66 kr	368,55 kr
Målerleie	1 Stk	650,00 kr	1/1	0 %	650,00 kr	216,65 kr
Forskudd Vann	44 m ³	25,00 kr	1/1	0 %	1 100,00 kr	361,14 kr
Forskudd Kloakk	44 m ³	39,00 kr	1/1	0 %	1 716,00 kr	563,38 kr
				Sum	5 531,66 kr	1 829,72 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 14.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7431	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Sandsværeveien 73B, 3616 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23939156	1212	17.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	44

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN

Ansvarlig saksbehandler
Jon Vatnebryn tlf. 32866431

Dato:
01.04.03
Deres ref.

Arkivsak:
00/02783-017
Arkivkode
MAT 7431/1

PK Hus as
Dyrmyrgata 39

Bygningsnr. **20148136**

3611 KONGSBERG

**NYBYGG - REKKEHUS - BOLIG OG BOD - SANDSVÆRVEIEN 73 - TILTAKSHAVER PK HUS AS
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon mottatt 01.04.03. Jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19 og kap. V.

Innsendte dokumentasjon viser mindre vesentlige mangler. Disse er ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider, jfr. innsendt dokumentasjon, skal være utført innen de frister som går fram av anmodningen.

Bankgaranti stilt overfor kjøperne er i denne saken akseptert som garanti for ferdigstilling av støyskjerm og utearealer.

Når det gjelder flytting av parkeringsplasser går en ut i fra at den nye løsningen blir bedre, totalt sett, og at endringen ikke er søknadspliktig.

Eventuelle spørsmål rettes til vårt servicekontor, tlf. **32 86 64 30**. Vennligst oppgi arkivsaknr. ved alle henvendelser.

Med vennlig hilsen
For Plan- og næringssjefen

Jon Vatnebryn
saksbehandler

Kopi:
Brannsjefen, her
Tekniske tjenester, her
Folkeregisteret/Ligningskontoret, Nymoens Torg 8, 3611 KONGSBERG
Bravida Sør AS, Baneveien 32, 3612 KONGSBERG
Ragnar Hansen, Bautz gate 1 B, 3616 KONGSBERG

-----Brev adresseres til Kongsberg kommune, ikke direkte til person.-----

Postadresse:
PB 115
942 402 465 MVA
3602 KONGSBERG

Besøksadresse:
Organisasjonsnummer:
Rådhuset Kirkegt. 1

Telefon:
32 866000

Telefaks:
32866402

NO

e-post postmottak@kongsberg.kommune.no

www.kongsberg.kommune.no

Nabolagsprofil

Sandsvæerveien 73B - Nabolaget Sandsværmoen vestre - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Tidemands gate Linje 115, 403, 410, 412, 430, 436	2 min 0.1 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	6 min 3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 18 min
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

Skoler

Wenersborg skole (1-7 kl.) 192 elever, 10 klasser	10 min 0.7 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	21 min 1.6 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	26 min 1.8 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	25 min 1.8 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	27 min

Ladepunkt for el-bil

Bygg 152 - Kongsberg Teknologipark	5 min
Bygg 82 - Kongsberg Teknologipark	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

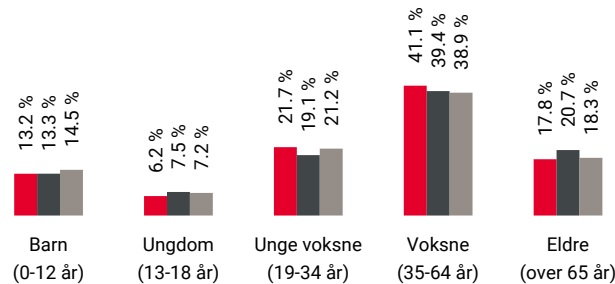
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandsværmoen vestre	1 203	642
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Venåslokka barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 0.5 km
Kragsgate barnehage (1-5 år) 26 barn	8 min 0.6 km
IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år) 51 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Hasbergsveien	13 min
Coop Extra Kongsberg Post i butikk, PostNord	15 min 1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Gateparkering

Lett 82/100



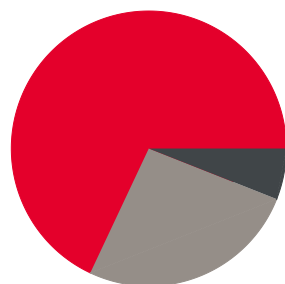
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

⚽ Wenersborg skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.3 km	
⚽ Haspa sandvolleyballbane	15 min	🚶
Sandvolleyball	1.1 km	
🚴 Sense trening og helse	6 min	🚗
🚴 EVO Kongsberg	6 min	🚗

Boligmasse



68% enebolig
6% blokk
26% annet

«Nærhet til turområder, skole, barnehage, butikk, buss. Rolig område.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

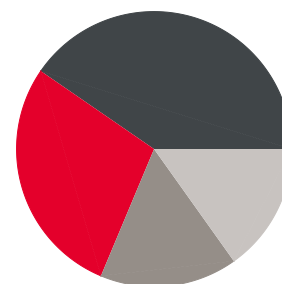
25 min 🚶



Apotek 1 Mynten

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
40% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



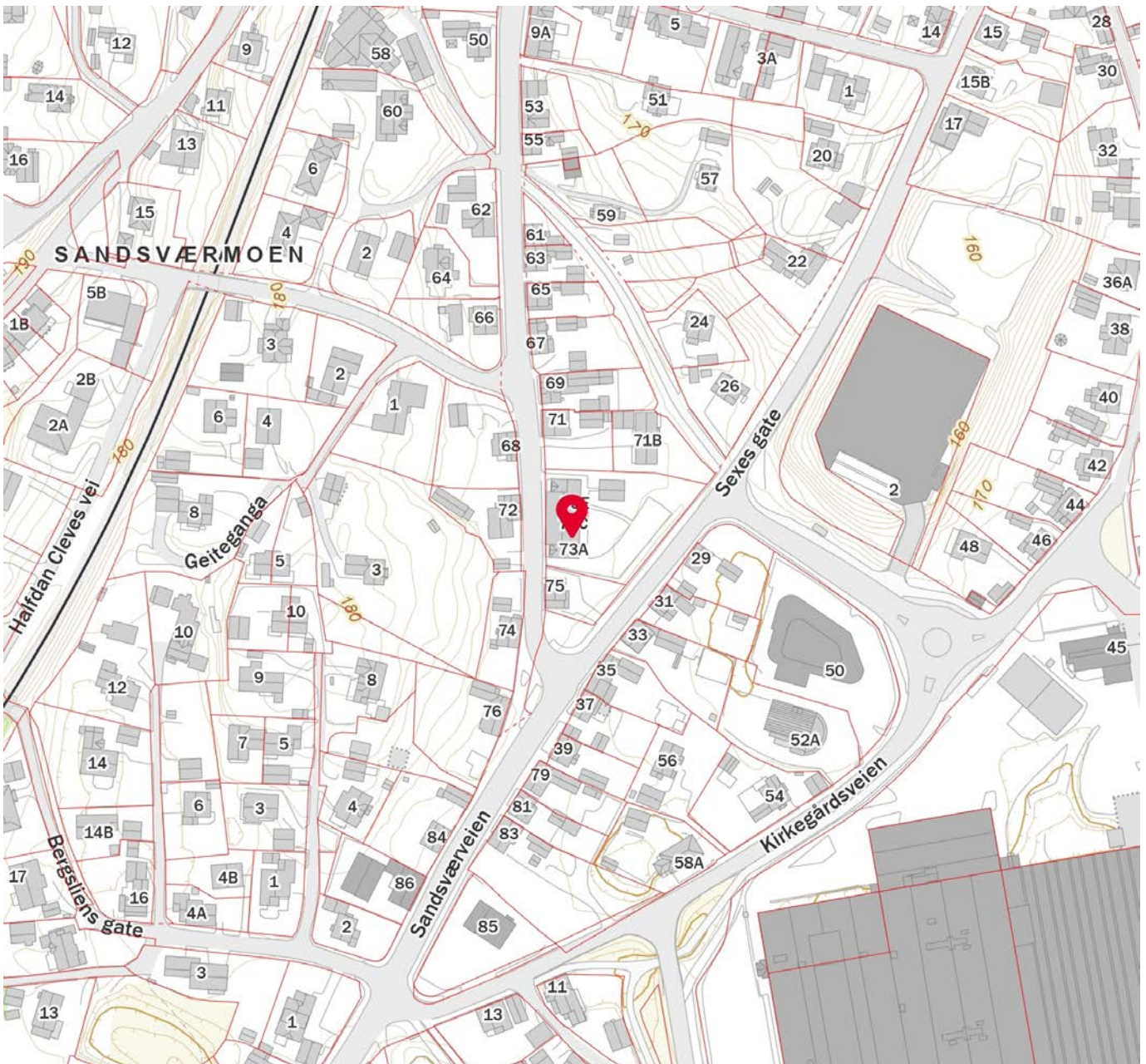
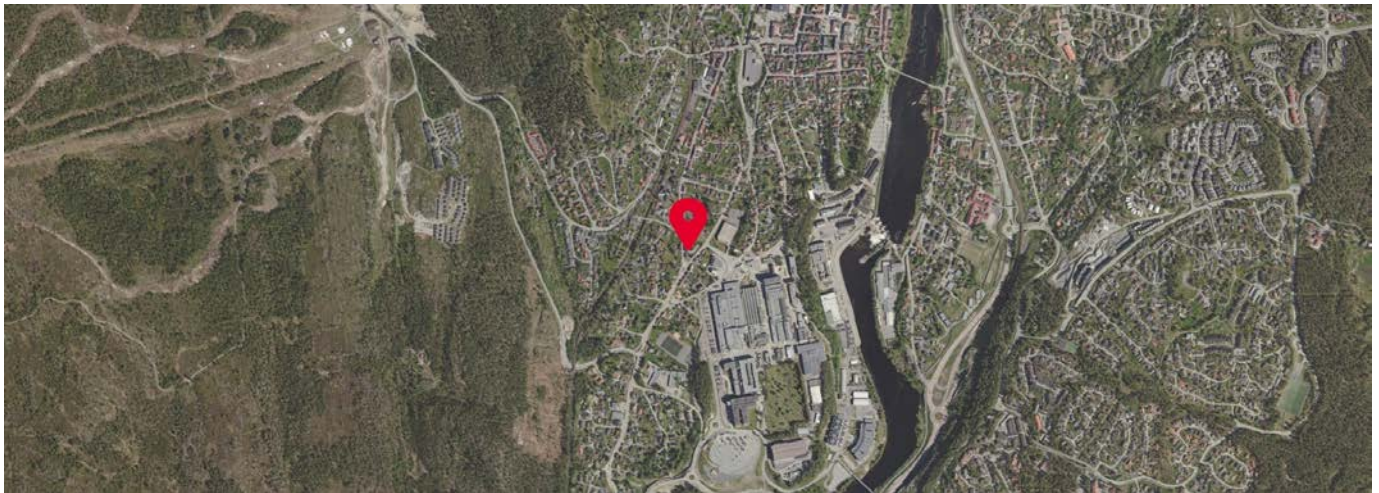
0%

48%

Sandsværmoen vestre
Kongsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sandsværveien 73B
3616 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marie Langseth

Telefon: 975 54 902
E-post: marie.langseth@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre