



Velkommen til

Gamle Gomsrudvei 57
3616 Kongsberg

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Gamle Gomsrudvei 57
3616 Kongsberg

Eldre og innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet

Boligen har en praktisk og funksjonell planløsning over tre etasjer. I kjelleren finner du en romslig grovkjeller med flere boder og lagringsmuligheter. Hovedetasjen byr på en innbydende stue, et hyggelig kjøkken, to soverom, bad samt entre/hall og gang med god flyt mellom rommene. I 2. etasje ligger et lyst soverom/kontor, gang og trapperom, samt et uinnredet loft som gir flere muligheter for fremtidig tilpasning.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 800 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	71 090
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	2 871 090
<u>BRA/BRA-I</u>		200/200 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 571.80 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1936
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Lars Martin Nilsrud
Eiendomsmegler MNEF

926 29 560
lars.martin.nilsrud@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 800 000
Omkostninger*	kr	71 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 090

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 70 000

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 71 090

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

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 14 497 pr. år for 2024

Kommunale avgifter er basert på tidligere eiers forbruk. I dette inngår vann, avløp, renovasjon og feiegebyr. Kostnader til kommunale avgifter vil variere etter forbruk. Eiendomsskatt må påregnes.

Registerbetegnelse

Gnr. 8519, bnr. 10 i Kongsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 200 m²

BRA total: 200 m²

1. etasje

BRA-i: 103 m². Stue, kjøkken, 2 soverom, hall m/trapp, bad, gang og trapperom

2. etasje

BRA-i: 30 m². Soverom / kontor, gang, trapperom og uinnredet loft

-1. etasje

BRA-i: 67 m². Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5 OG trapperom

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang,

gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt

Tomt

Tomteareal er 571.80 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Tomten er tilnærmet flat med gruset gårds plass og ellers opparbeidet grøntareal.

Byggeår

Ca. 1936

Innhold

Boligen inneholder:

Kjeller: Grovkjeller med diverse boder/ lagerrom og trapperom.

1.etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre/ hall, gang og trapperom.

2.etasje: Soverom/kontor, gang, trapperom og uinnredet loft.

Standard

Boligen er oppført i 1936/1954 og oppgradert i senere tid. Nytt tak i 2005 med ny underlagspapp, sløyfer, lekter, svart Skarpnes dobbelkrum

takstein, vindskier, forkantbord og nye takrenner. Ny panel innvendig i storedeler av boligen i 2006. Ny og pen kjøkkeninnredning fra 2006.

Oppgradert bad i 2007. Ny kloakk og vann inn i 2009.

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Gamle Gomsrudvei 57 ligger i et veletablert boligområde på Gomsrud/Tislegård – et sted som kombinerer rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen. Her bor du i

sentrumsnære omgivelser med kort vei til både barnehager, skoler og dagligvarebutikker, noe som gjør området svært familievennlig. I nærområdet finner du også Kongsberg Teknologipark og Arsenalet, som gjør dette til et ypperlig sted for både pendlere og ansatte i teknologimiljøet på Kongsberg. Offentlig kommunikasjon via buss og tog gir gode forbindelser videre mot Drammen og Oslo.

For friluftsentusiasten byr området på flotte turmuligheter rett utenfor døren, enten du foretrekker korte ettermiddagsturer eller lengre turer i marka. Samtidig har du kun få minutter til Kongsberg sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.

Gamle Gomsrudvei 57 ligger i et trivelig og trygt boligstrøk med en god blanding av yngre og eldre beboere – et sted hvor man raskt føler seg hjemme.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte

Veggene har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del, og bindingsverk av tre i tilbygget del. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og tekket med takstein.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG 2:

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon

TG 3:

Utvendig > Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår/ eldre dato. Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes utskifting av eldre vinduer med fukt- og råteskader, samt utbedring av slitte karm og sprekker i treverket.

Tiltak bør iverksettes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for varmetap, trekk og ytterligere fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist råte/ sopp skader i bjelkelag i kjeller. Tørt ved stikkmåling på befaring,

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Råteskadet og soppangrepet treverk i bjelkelaget må skiftes ut, og årsaken til fukt- og råteskadene må utbedres for å hindre gjentakelse.

Dersom skadene ikke utbedres, vil det være risiko for videre utvikling av råte og sopp, svekket bæreevne og forringet inneklima.

Innvendig > Rom Under Terreng

Boligen har en enkel grovkjeller.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det er synlig fuktinnsig på vegger og gulv. Saltutslag og løs puss.

Det er indikert høye utslag ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Det må iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i kjelleren, samt utbedre skader som saltutslag og løs puss for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Vedvarende fukt kan føre til mugg- og råteskader, samt dårlig inneklima og redusert bruksmulighet for kjelleren.

Behovet for utbedringer vil kunne variere avhengig av ønsket bruk av kjelleren.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Innvendige trapper - Kjeller

Boligen har betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Ingen synlige form for drenering. Tomt var snødekt ved befaring.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er synlig fuktinsig i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det anbefales at det etableres ny drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller.

Det må påregnes at det fortsatt kan forekomme noe fukt fra byggegrunn på grunn av manglende diffusjonssperre, selv etter utbedring.

Grunnforholdene kan påvirke hvor krevende det er å etablere ny drenering, og endelig kostnad er derfor usikker.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og forringelse av kjellerens konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Veggene har panel og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuktsikre overflater i våtsone i dusj. Kun panel på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres fuktsikre overflater i våtsonen i dusjen for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende fuktsikring medfører økt risiko for fuktskader, råte og muggutvikling i vegger og tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Årstell: 2005 Kilde: Eier

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Relativt flatt gulv. Stedvis motfall. Oppkant ved dørterskel.

1.ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Det må foretas utbedring av gulvoverflaten og fallforholdene til sluk for å hindre vannansamling og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Sprekker i vinylbelegget kan medføre økt fare for vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende materialer. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1.ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er sprekker i belegg i skjøt.

Det er panel på vegger i dusjhjørne. Ikke tilfredsstillende membransjikt.

Det er påvist vesentlige råteskader og spor etter sopp i tak i underliggende kjeller. Det var tørt her ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Det bør etableres nytt og tilfredsstillende tettesjikt/membran, samt utbedre eller skifte ut belegg med sprekker og panel i dusjhjørnet. Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og videre råteutvikling i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og helserisiko.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Årstell: 2005 Kilde: Eier

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen. Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring. Det er varmepumpe i boligen. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G. Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er i dag tilknyttet: Viken fiber/Alltibox

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Gjeldende regulering:

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (1524.59m²), felles parkeringsplass (668.55m²), felles lekeareal (480.22m²) og felles avkjørsel (131.43m²) i reguleringsplan Gamle Gomsrudvei 57, planid 3303 339R (15.10.2008). Eiendommen omfattes også av reguleringsplan E134 Damåsen - Saggrenda, administrative endringer av delstrekning B, planid 3303 372R22 (29.8.2022), hvor deler er regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (362.45m²) og lekeplass (364.69m²).

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende i Kommuneplanens arealdel 2022 -2030

(22.6.2022). Mindre arealer er avsatt til veg - nåværende (42.98m²). Hensynsone: Gul sone iht. T-1442.

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Flom:

Ifølge opplysninger mottatt av kommunen ligger mindre deler av borettslagets eiendom i et område markert som aktsomhetsområde for flom, med gjentakintervall satt til "nesten aldri".

Kvikkleire:

Ifølge opplysninger mottatt av kommunen ligger eiendommen i et område markert som aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko og konsekvens ved skred er satt til "ingen".

Radon:

Ifølge opplysninger mottatt av kommunen ligger eiendommen i et område som har middels til lav aktsomhet for radon.

Gul sone:

Eiendommen er befattet med Gul sone iht T-1442 med fare for støy fra jernbane. Dette omhandler retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Rød støysone:

Eiendommen er befattet med Rød sone iht. T-1442 med fare for støy fra veg. Dette angir et område, nærmest støykilden, som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås. Kontakt megler for mer informasjon.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 916 144 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 664 576 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Formuesverdien er opplyst av selger.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Dersom selger ikke er forbruker, vil bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, ikke gjelde.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Ole Kristian Moen

Heftelser

Heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

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

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

kr. 2 800 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jon Reiersrud

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. 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.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da

begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn 1 /2 rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Selgers opplysningsskjema
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen
- Opplysninger fra forretningsfører

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Lars Martin Nilsrud
Eiendomsmegler
Telefon: 926 29 560
E-post: lars.martin.nilsrud@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg
Postboks 404
3604 KONGSBERG
Org. nr. 935880009

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

















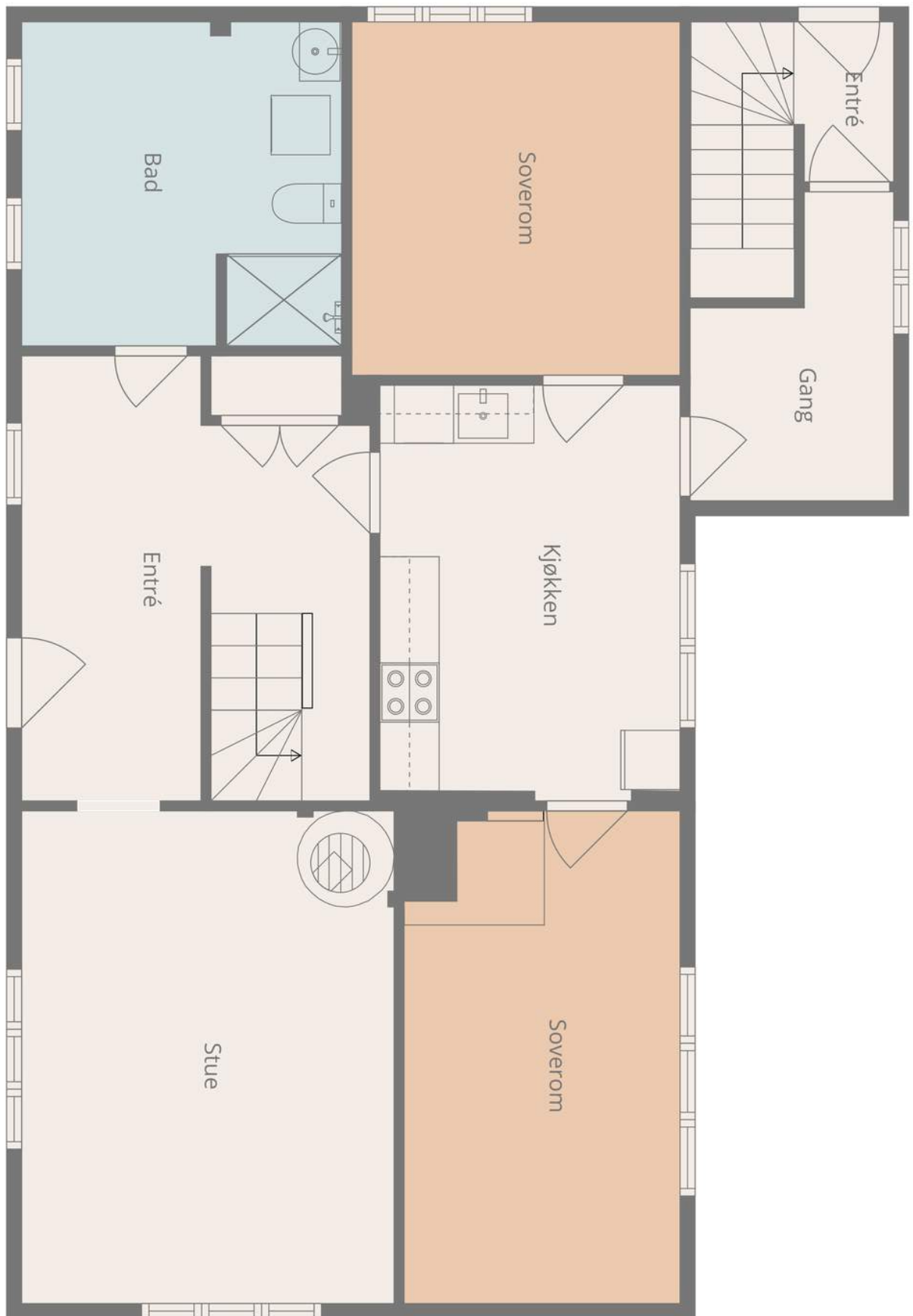






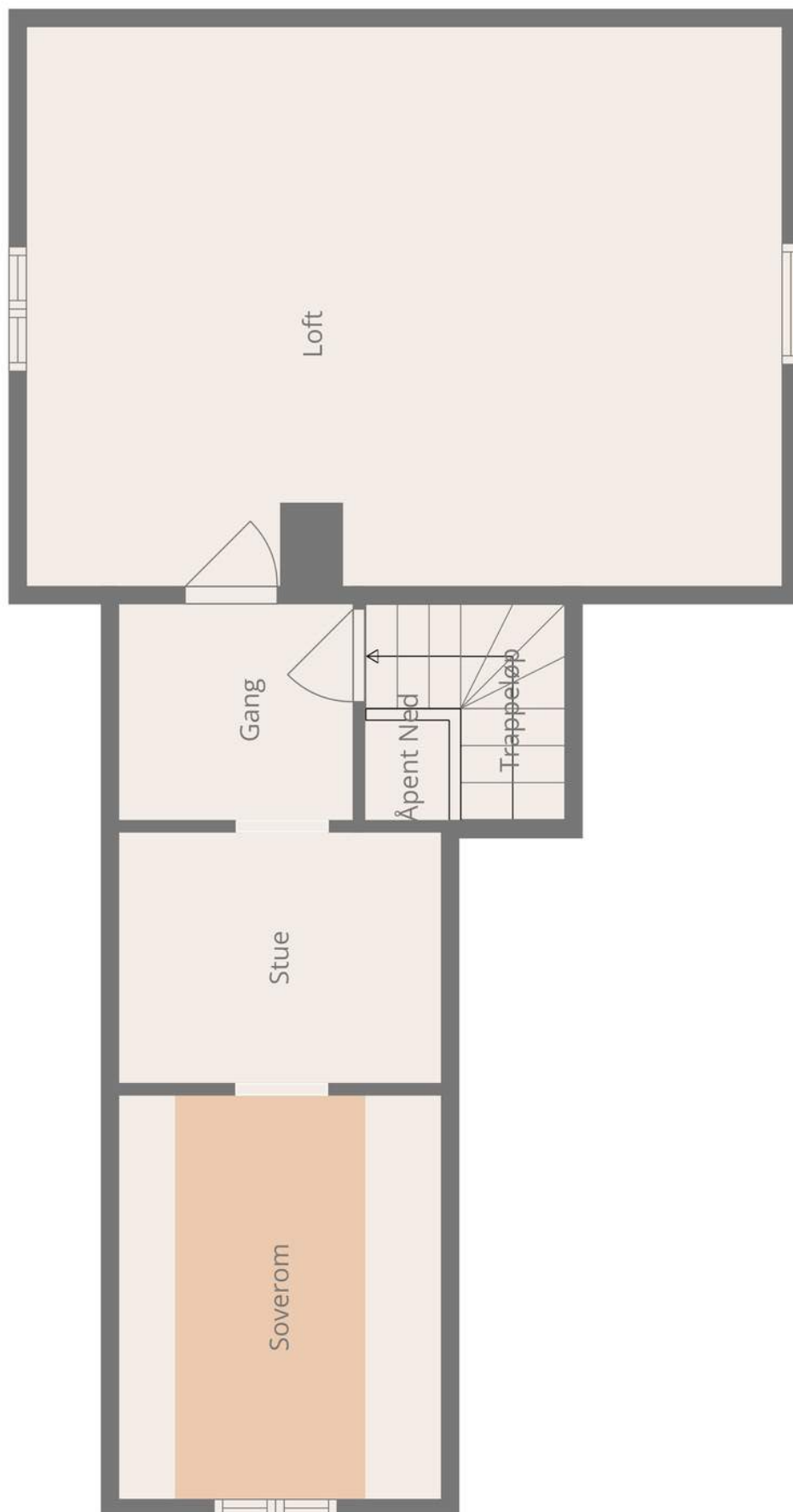


Plantegning



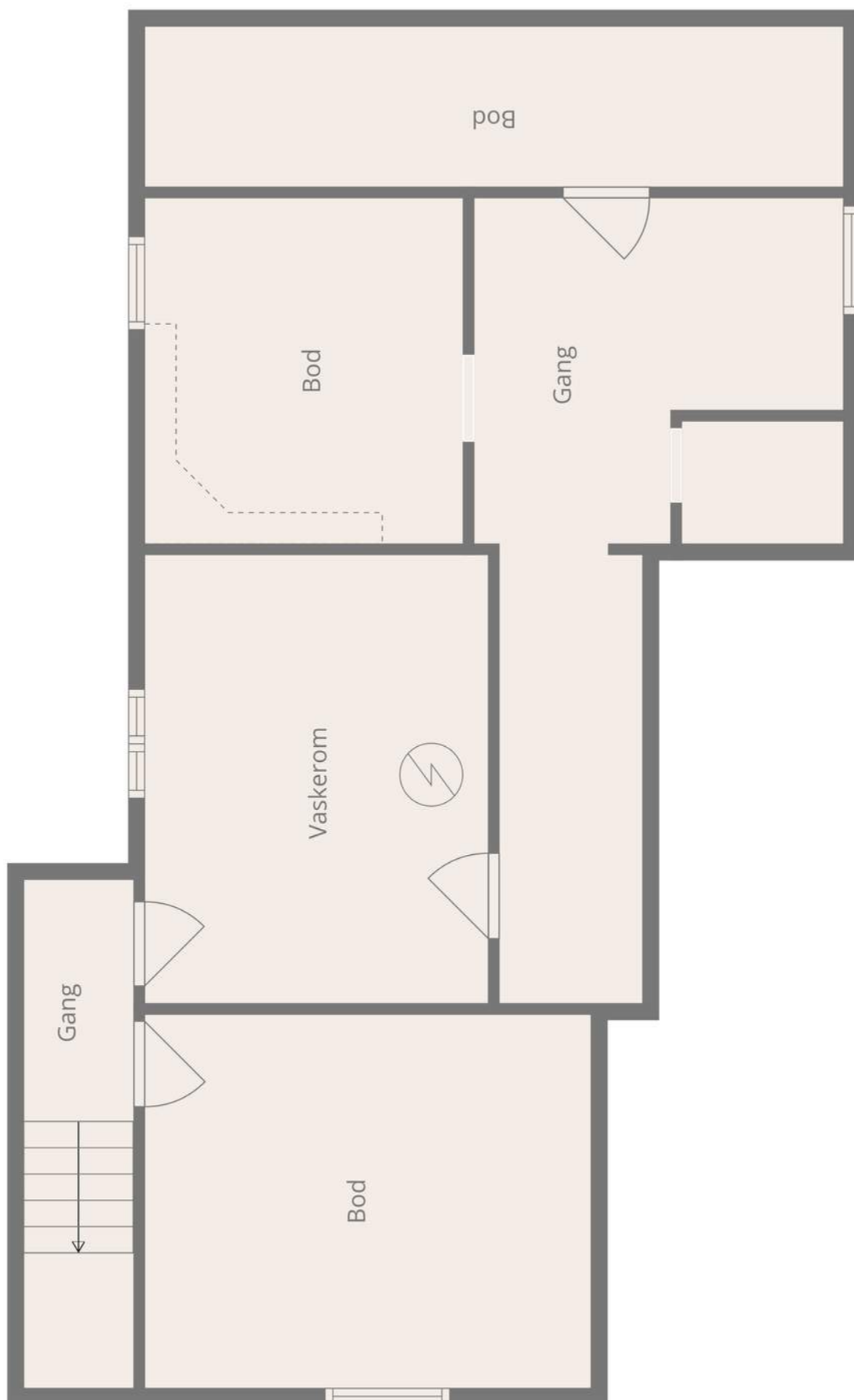
Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 8519, bnr. 10

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 20256-1951

Referansenummer: PX8436

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon August Reiersrud



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

Reiersrud Eiendom AS

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

Vi utfører blant annet:

- Bolig-/tomtetaksering
- Verdi-/tilstandsrapporter
- Skadetaksering
- Husinspeksjoner
- Bistand ved skader
- Ferdigbefaring av nybygg
- Arealmåling

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



Rapportansvarlig

Jon August Reiersrud

jon@reiersrudeiendom.no

920 59 703

Gamle Gomsrudvei 57, 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en frittstående enebolig over 2 plan, og kjeller. Boligen er oppført i 1936.

Boligen inneholder:

Kjeller: Grovkjeller med diverse boder/ lagerrom, trapperom.

1.etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre/ hall, gang, trapperom.

2.etasje: Soverom/kontor, gang, trapperom, uinnredet loft.

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

Som følge av bygningens alder er det naturlig at enkelte bygningsdeler har begrenset restlevetid. Dette iht. til levetidsbetraktninger i Byggforsk. Det er registrert stedvis avvik. Se rapportens punkter for nærmere beskrivelse. Det må av den grunn påregnes kostnader til videre utbedringer og vedlikehold. Oppgradering til ønsket tilstand og standard.

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

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er vesentlig besiktiget fra bakkenivå, og dels takfot i stige.

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

Veggene har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del, og bindingsverk av tre i tilbygget del. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er vesentlig av nyere dato. Eldre vinduer i kjeller, og deler av 1.etasje. Vinduer er skiftet ut som egeninnsats.

Bygningen har også malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår/ eldre dato.

Boligen har inngangsdører av tre, av nyere dato

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, beleg, betong. Veggene har trepanel, baderomspanel, malte plater, mur. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Det opplyses at pipe er rehabilitert.

Boligen har en enkel grovkjeller.

Bygningen har dels krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp opp til 2.etasje

Boligen har betongtrapp ned til kjeller.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet opplyses å være oppusset i ca 2005.

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

Veggene har panel og baderomsplater.

Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er av ukjent alder.

Himling er belagt med malte plater.

Vegger er belagt med panel.

Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate, vaskemaskin, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin, kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber og jern.

Det er avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk/ naturlig ventilasjon.

Varmepumpe:

Det er installert varmpumpe i 2010.

Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beskrivelse av eiendommen

Fabrikkår: 1999
Volum: 200 liter.

El-anlegg:
Boligen har et åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i trapperom til kjeller. Det opplyses at el-anlegg i kjeller er dels frakoblet av eier.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ingen synlige form for drenering. Tomt var snødekt ved befaring.

Bygningen har murt grunnmur.

Bygningen er beliggende på en flat tomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	200 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	200 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

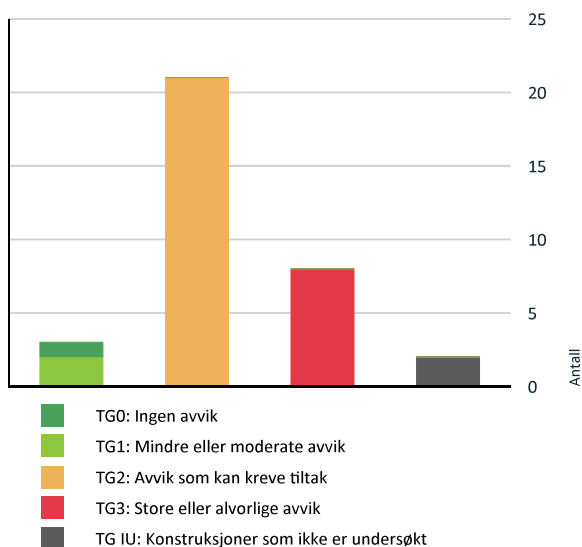
Tegninger er ikke fremlagt. Evt avvik er derfor ikke kontrollert.

Gamle Gomsrudvei 57, 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSEN

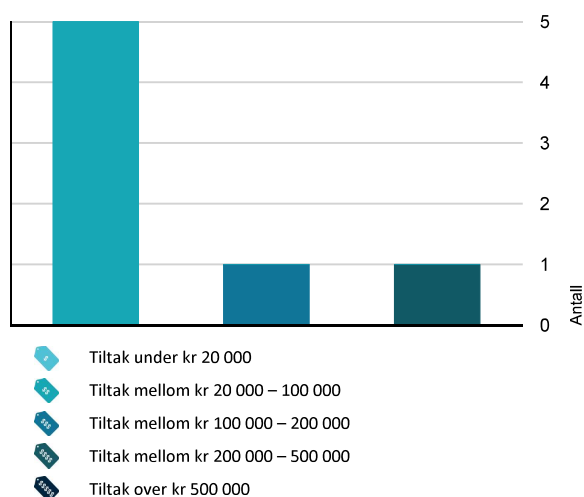
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSEN

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1936

Kommentar
Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt, men bygget er gammelt og bærer stedvis
preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se
nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er vesentlig besiktiget fra
bakkenivå, og dels takfot i stige.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke
nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er
snøfritt.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er
snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.
Konsekvensen av manglende vurdering er økt usikkerhet rundt takets
tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte skader og fremtidige
lekkasjer. Det er derfor påregnelig at det kan avdekkes feil utførelse/
skader ved nærmere kontroll av taket, når dette er snøfritt.



Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved
grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på
renner/nedløp/beslag.

Det er registrert skader på takrenner, beslag og nedløp.

Det er registrert stedvis lekkasjepunkter/ frostspreng.

Taket var snødekt ved befaring. Evt avvik fra krav til snøfangere er derfor
ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Takvann bør ledes bort fra boligen i tette rør og til dreiskum for å redusere risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og innsig av vann i konstruksjonen.

Det må påregnes utbedringer på takrenner, nedløp og beslag.

Endelige kostnader vil avhenge av videre undersøkelser, behovet for utbedringer og ønsket standard.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del, og bindingsverk av tre i tilbygget del. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utførelsen rundt platå ved dør kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det opplyses at det ble oppdaget råte i tømmer kasse ved utskifting av vindu på soverom. Det er her foretatt noe lokal utbedring av eier.

Det er påvist avvik/ røff utførelse på fasade.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke samt råteskadet bordkledning bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre nedbrytning og sikre fasadens funksjon.

Utførelsen rundt platå ved dør bør forbedres for å forhindre inntrenging av vann, da dette kan føre til skjulte skader i underliggende konstruksjoner.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt der det tidligere er påvist råte i tømmerkassen, for å sikre at alle skader er utbedret og for å unngå ytterligere skadeutvikling.



Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det var noe begrenset inspeksjonsmulighet av takkonstruksjonen da det var vesentlig skråkledd himlinger.

Det er registrert mus ekskrementer på kaldt loft.

Det er registrert ising fra taket. Dette er et symptom på avvik i konstruksjon.

Det er registrert råte i vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skader og avvik, spesielt med tanke på punktert dampsperre, dårlig ventilering, aktivitet fra skadedyr og råte i vindskier.

Utbedring av dampsperre, forbedring av ventilasjon, tiltak mot skadedyr og utskifting av råteskadet treverk bør utføres for å hindre videre fukt- og råteskader, dårlig innneklima og ytterligere konstruksjonsskader.

Regelmessig kontroll anbefales for å oppdage nye eller forverrede forhold på et tidlig tidspunkt.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er vesentlig av nyere dato. Eldre vinduer i kjeller, og deler av 1.etasje.

Vinduer er skiftet ut som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert røff utførelse.

Enkelte vinduer subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

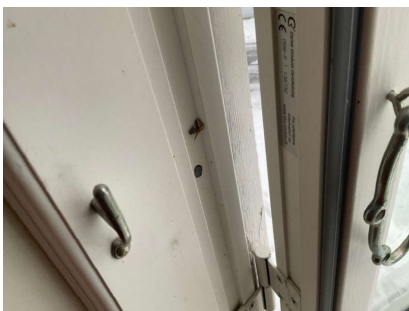
Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Det bør utføres justering og vedlikehold av vinduene for å sikre korrekt funksjon og tetthet.

Røff utførelse og slitte karmen med sprekker øker risikoen for fuktinntrengning, varmetap og ytterligere skader på vinduene. Tiltak bør iverksettes for å unngå forringelse av vinduenes levetid og funksjon.



TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår/ eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes utskifting av eldre vinduer med fukt- og råteskader, samt utbedring av slitte karmen og sprekker i treverket.

Tiltak bør iverksettes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for varmetap, trekk og ytterligere fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Boligen har inngangsdører av tre, av nyere dato

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Enkelte dører subber noe i karm, og bør påregnes justeringer

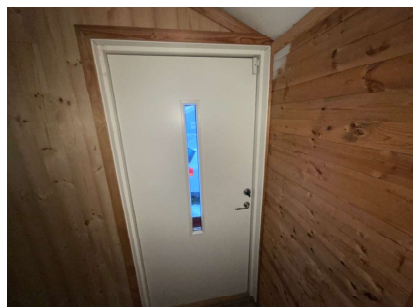
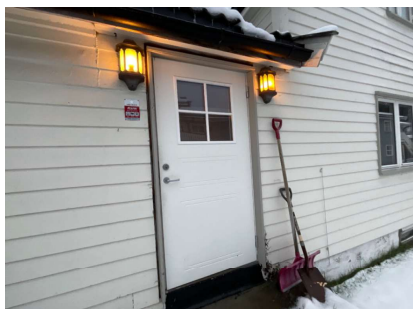
Røff utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødvendig slitasje på dør og karm.
Røff utførelse bør utbedres for å oppnå tilfredsstillende brukskvalitet og redusere risiko for ytterligere skader.

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



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, belegg, betong.
Veggene har trepanel, baderomspanel, malte plater, mur.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis skader/ slitasje på overflater.

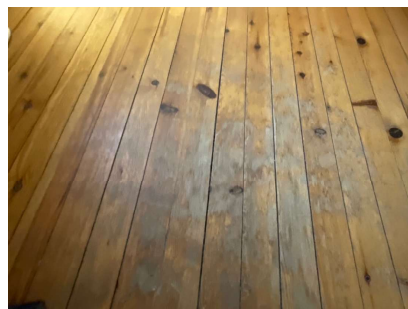
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når boligen er tømt og ryddet, bør det foretas en helhetlig vurdering av overflatens tilstand og slitasjegrad.

Kostnader til nødvendige utbedringer og eventuell ønsket standardheving må påregnes.

Dersom skader og slitasje ikke utbedres, kan dette medføre redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og forringet estetisk inntrykk.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist råte/ sopp skader i bjelkelag i kjeller. Tørt ved stikkmåling på befaring,

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.

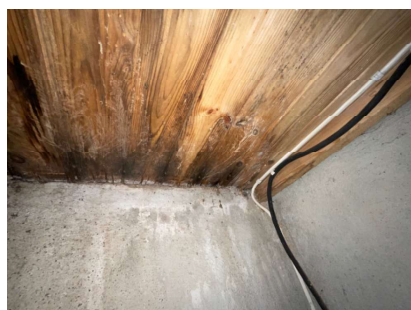
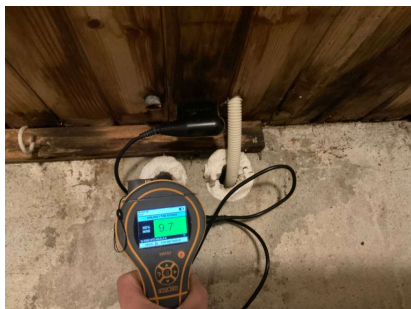
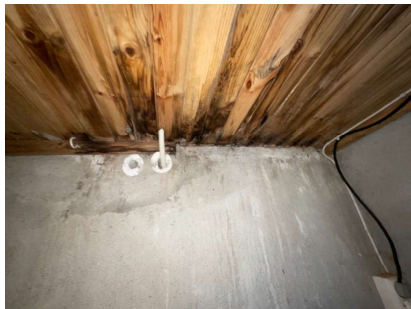
Råteskadet og soppangrepet treverk i bjelkelaget må skiftes ut, og årsaken til fukt- og råteskadene må utbedres for å hindre gjentakelse.

Dersom skadene ikke utbedres, vil det være risiko for videre utvikling av råte og sopp, svekket bæreevne og forringet innneklima.

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger.

Manglende tiltak kan medføre helserisiko for beboere ved eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Det opplyses at pipe er rehabilitert.

Vurdering av avvik:

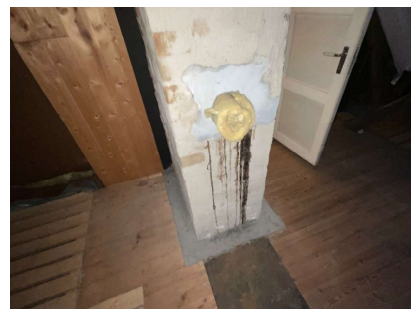
- Det er avvik:

Det er registrert hull i pipe som er fylt med isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i pipe på loft bør tettes forsvarlig for å hindre røyk- og brannspredning, samt for å unngå varmetap og redusert trekk i pipen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre økt risiko for brann og lekkasje av røyk til omkringliggende konstruksjoner.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en enkel grovkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert typisk "kjellerluft"

Det er synlig fuktinnsig på vegger og gulv. Saltutslag og løs puss.

Det er indikert høye utslag ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

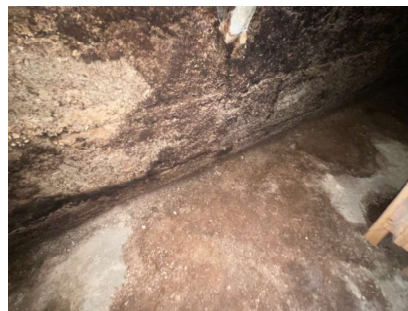
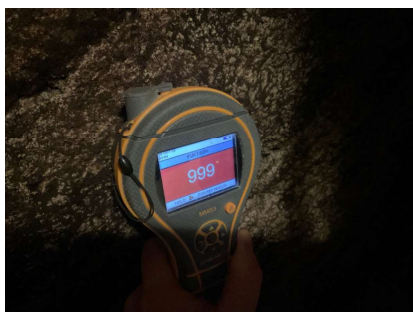
Det må iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i kjelleren, samt utbedre skader som saltutslag og løs puss for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Vedvarende fukt kan føre til mugg- og råteskader, samt dårlig innneklima og redusert bruksmulighet for kjelleren.

Behovet for utbedringer vil kunne variere avhengig av ønsket bruk av kjelleren.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Krypkjeller

Bygningen har dels krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov dersom skader ikke oppdages og utbedres i tide.



Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

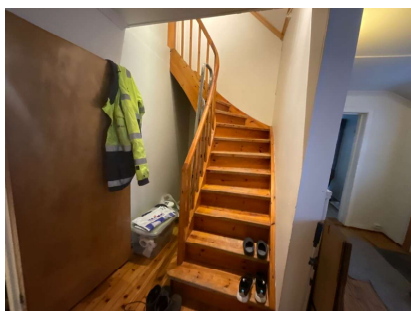
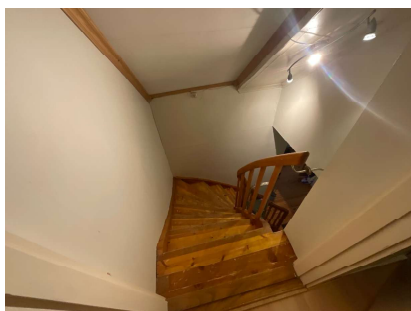
Rekkverkshøyde bør økes, håndløper bør monteres på vegg, og åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille sikkerhetskrav og redusere risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Liten frihøyde i trappeløpet kan medføre fare for hodeskader, og det anbefales å vurdere tiltak for å øke frihøyden der det er mulig.

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper - Kjeller

Boligen har betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

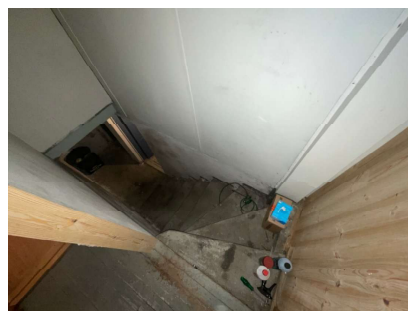
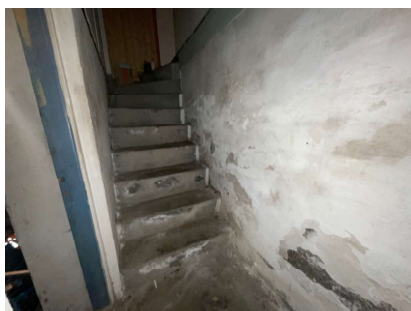
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering av dører som subber i karm for å sikre god funksjon og forhindre unødige slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet opplyses å være oppusset i ca 2005.

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

Årstall: 2005

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuktsikre overflater i våtsone i dusj. Kun panel på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

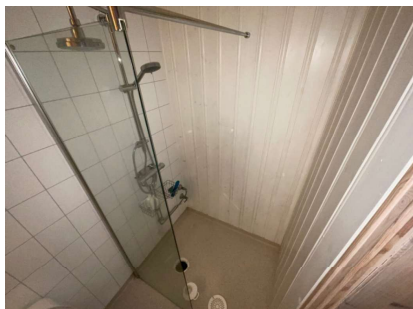
Det må etableres fuktsikre overflater i våtsonen i dusjen for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende fuktsikring medfører økt risiko for fuktskader, råte og muggutvikling i vegger og tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Relativt flatt gulv. Stedvis motfall. Oppkant ved dørterskel.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

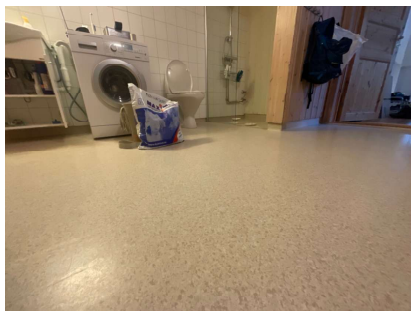
Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Det må foretas utbedring av gulvoverflaten og fallforholdene til sluk for å hindre vannansamling og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Sprekker i vinylbelegget kan medføre økt fare for vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende materialer.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er sprekker i belegget i skjøt.

Det er panel på vegger i dusjhjørne. Ikke tilfredsstillende membransjikt. Det er påvist vesentlige råteskader og spor etter sopp i tak i underliggende kjeller. Det var tørt her ved befaring.

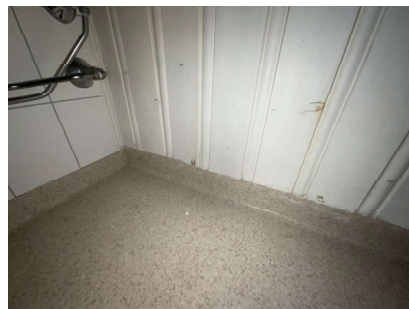
Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det bør etableres nytt og tilfredsstillende tettesjikt/membran, samt utbedre eller skifte ut belegget med sprekker og panel i dusjhjørnet.

Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og videre råteutvikling i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og helsefare.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

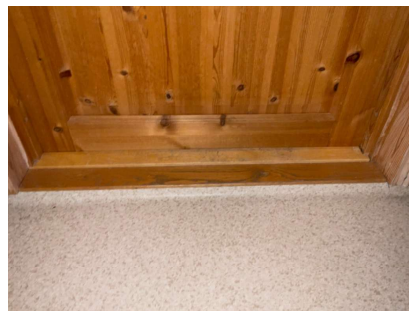
Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tiluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

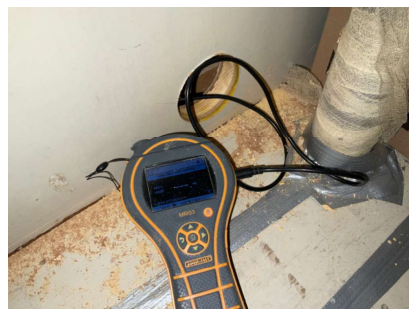
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av ukjent alder.

Himling er belagt med malte plater.

Vegger er belagt med panel.

Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate, vaskekum, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin, kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet.

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

Stedvis noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

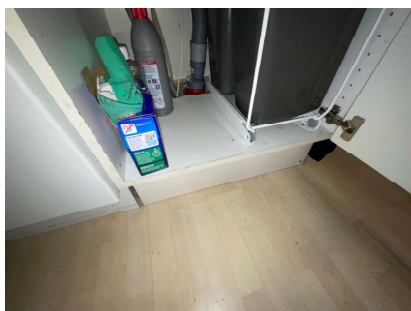
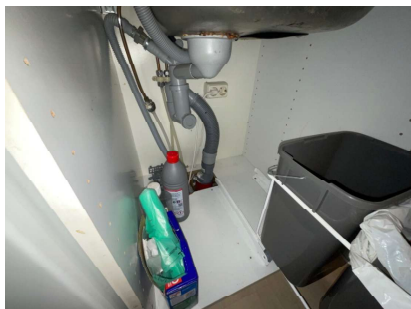
Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann.

Stedvis slitasje bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse av overflater og innredning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og jern.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er utført arbeider på vannrør som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførte arbeider, og det anbefales at en fagperson vurderer røropplegget for å sikre at arbeidet er utført forskriftsmessig.

Konsekvensen av egeninnsats uten tilstrekkelig dokumentasjon eller faglig vurdering er økt risiko for lekkasjer eller skader på vanninstallasjonen.

TG 2 Avløpsrør

Gamle Gomsrudvei 57, 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern.

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

Vurdering av avvik:

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

Ukjent løsning for lufting av avløp.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare løsning for lufting av avløp, da manglende eller feil utført lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og økt risiko for skader på rørsystemet.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan medføre lekkasjer eller driftsproblemer.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk/ naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom hvor dette mangler, for å sikre godt innneklima og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og helsemessige utfordringer for beboere.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 2010.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skader på utedel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av utedelen for å sikre videre drift og unngå ytterligere skader eller driftsstans. Konsekvensen av å ikke utbedre skadene kan være redusert effekt, økte driftskostnader og risiko for total havari av varmepumpen.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Fabrikkår: 1999

Volum: 200 liter.

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

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet via stikkontakt. Det kom krav i 2010 om fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

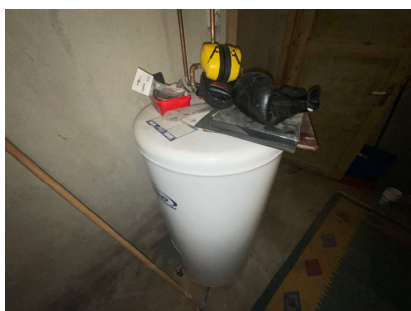
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannsbereder i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmgang og brann. Alder på berederen tilsier også økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer, og det anbefales vurdering av utskifting.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i trapperom til kjeller.

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

Det opplyses at el-anlegg i kjeller er dels frakoblet av eier.

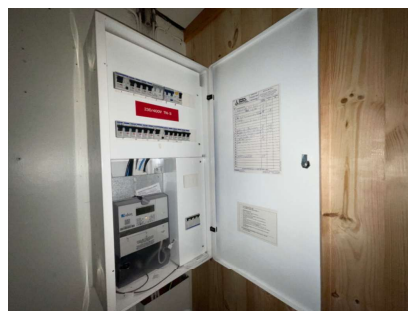
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er registrert avvik.

Det anbefales en full el-sjekk av boligen.

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlige form for drenering. Tomt var snødekt ved befaring.

Vurdering av avvik:

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSEN

Tilstandsrapport

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er synlig fuktinsig i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det anbefales at det etableres ny drenering og utvendig fuksikring rundt boligen for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller.

Det må påregnes at det fortsatt kan forekomme noe fukt fra byggegrunn på grunn av manglende diffusjonssperre, selv etter utbedring.

Grunnforholdene kan påvirke hvor krevende det er å etablere ny drenering, og endelig kostnad er derfor usikker.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og forringelse av kjellerens konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert enkelte sprekker/riss, og dette kan tyde på at det er/har vært setninger/bevegelser.

Det er registrert skjevheter på gulver og konstruksjon.

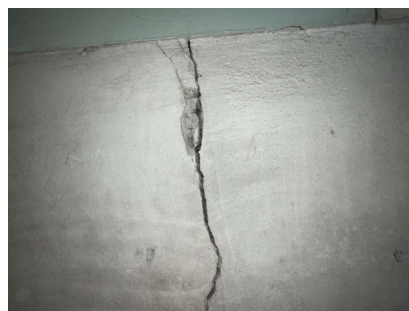
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å avdekke om det er pågående setninger, bør situasjonen overvåkes over tid med flere målinger, for eksempel GPS-målinger.

Det anbefales også å slamme over nevnte sprekker/riss for å kunne kontrollere eventuelle videre bevegelser.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økte setningsskader, som kan føre til ytterligere skjevheter og svekkelse av konstruksjonen.



TG 2 Terrengforhold

Bygningen er beliggende på en flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrenget når snøen er borte for å vurdere behov for terrengjusteringer. Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger og fuktskader i konstruksjonen.

Vedlegg: TR gAMLE gOMSRUD

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSEN

Tilstandsrapport



Vedlegg: TR gAMLE gOMSRUD

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

200 m²/200 m²

Enebolig: 3 Soverom, 2 Gang, 3 Trapperom,
Uinnredet loft, Stue, Kjøkken, Hall m/trapp, Bad, 5
Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

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

Vedlegg: TR gAMLE gOMSRUD

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beregninger

Årlige kostnader

Standard renovasjon - Prognose for 2025	Kr.	3 875
Feie- og tilsynsag. - Prognose for 2025	Kr.	730
Vann etter areal - Prognose for 2025	Kr.	3 864
Kloakk etter areal - Prognose for 2025	Kr.	6 027
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	14 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	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.	8
-------------------	-----	---

Beregnet tomteverdi	Kr.	8
----------------------------	------------	----------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

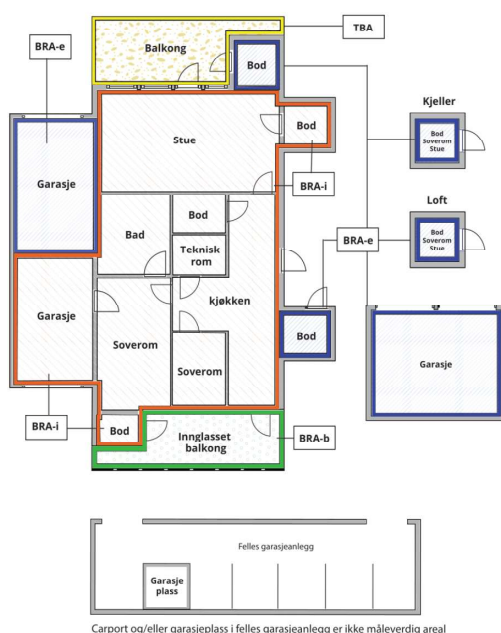
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 avviki 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 byggtetnisk 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

Vedlegg: TR gAMLE gOMSRUD

Gamle Gomsrudvei 57, 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	30			30	
1.etasje	103			103	
Kjeller	67			67	
SUM	200				
SUM BRA	200				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Soverom / kontor, gang, trapperom, uinnredet loft		
1.etasje	Stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, hall m/trapp, bad, gang, trapperom		
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, trapperom		

Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det forekommer avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er KUN beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

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

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

Arealet spesielt i 2.etasje må kun sees på som et ca areal, grunnet skjevheter i konstruksjon, og stort uinnredet loft med uklare grenser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Evt avvik er derfor ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Vedlegg: TR gAMLE gOMSRUD

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	119	81

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Jon August Reiersrud	Takstingeniør
	Ole Kristian Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8519	10		0	571.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle Gomsrudvei 57

Hjemmelshaver

Moen Ole Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet på Gomsrud/Tislegård, i et etablert område med nærhet til barnehager, skoler, dagligvare og flotte turområder. Kort vei til Kongsberg Teknologipark, Arsenalet og sentrum, samt gode kollektivforbindelser med buss og tog mot Drammen og Oslo.

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

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

Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Snødekt ved befaring.

Tinglyste/andre forhold

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

Vedlegg: TR gAMLE gOMSRUD

Gamle Gomsrudvei 57 , 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Gamle Gomsrudvei 57, 3616 KONGSBERG
Gnr 8519 - Bnr 10
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ole Kristian Moen

Boligen

Gamle Gomsrudvei 57
3616 Kongsberg

3303-8519/10/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: Bygd nytt bad etter datidens norm. Dette er gjort før jeg tok over huset. Jeg antar år og firma ut fra selgers informasjon.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak, antar rundt 2005. Dette er gjort før jeg tok over huset.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdører og vinduer

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Byttet rått panel, bunnsviller, skjært ut råttne tømmerstokker i laftet del av huset og bygd opp med reisverk med isolasjon

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Malt huset utvendig

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Lagt parkett i stue



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er ikke oppdaget mugg eller sopp i kjeller, men i noen rom får ting som oppbevares over lengre tid litt mugg /sopp på seg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er oppdaget råte er oppdaget ved skifte av panel og vinduer.

Råte i laftet treverk under et vindu, råte i bunnsvill under råtten panel.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Råtne materialer er skåret ut. Det er bygd opp igjen med reisverk og ny bunnsvill. Så dekket med papp og ny panel.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Veit ikke

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt inn nytt opplegg for vann og avløp til og i huset. Det er gjort før jeg tok over huset.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Utedel varmepumpe ble skadet av snø fra takras vinter rundt 2020. Varmepumpe virker som den skal.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Varsel om fyringsforbud

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering pipe

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Installert 150mm stålrør i pipe samt ny vedovn.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Veit ikke

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg med nytt sikringsskap. Dette er gjort før jeg tok over huset.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Grunnbok er sjekket, det er ingen rettigheter registrert på eiendommen.

Nabo gbnr. 8519/9 benytter min eiendom for å komme seg til sin eiendom. Jeg mener å ha sett at det er tinglyst veirett over min eiendom. Finner ikke dette i Grunnboka.

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

♦ **Ja**

Boligen er bygget i 1937. Den er bygget til i 1954.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Terje Sollid AS

Beskrivelse av arbeidet: Utarbeidelse av gårdsplass og gangsti. Gravd ut jordmasser og fylt opp med pukk og subbus

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Bruksrett/veirett er nevnt over.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 20.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8519	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Gomsrudvei 57, 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
Feiing	679,12 kr
Renovasjon	3 688,08 kr
Sum	4 367,20 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Standard renovasjon	25%	1 stk	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr
Feie- og tilsynsavg.	0%	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr
Vann etter areal	15%	84 m2	46.00	1/1	0 %	3 864,00 kr
Kloakk etter areal	15%	84 m2	71.76	1/1	0 %	6 027,84 kr
					Sum	14 496,84 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 20.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8519	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Gomsrudvei 57, 3616 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 20.11.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8519	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	103400841	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	158939452	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Gamle Gomsrudvei 57, 3616 KONGSBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	1	0	0	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1.etg	Vedovn	Nordpeis AS	Nordpeis Duo 1, 2, 3, 4, 5 og 6.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
15.09.2025	Tilsyn	04.05.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet

Vedlegg: Kommunalinformasjon

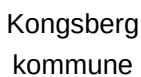
Beskrivelse	Det mangler røykvarsler i kjeller. Du må sørge for at det er minimum en detektor i hver etasje, og følgende områder skal ha deteksjon: kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Vi anbefaler seriekoblede røykvarslere.
--------------------	---

Informasjon for bruksenhetId 103400841

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

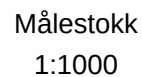


KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 8519	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
----------	-----------	---------	--------	--------

Adresse:	Gamle Gomsrudvei 57 3616 KONGSBERG
----------	---------------------------------------

Annen info:



20.11.2025 11:01:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

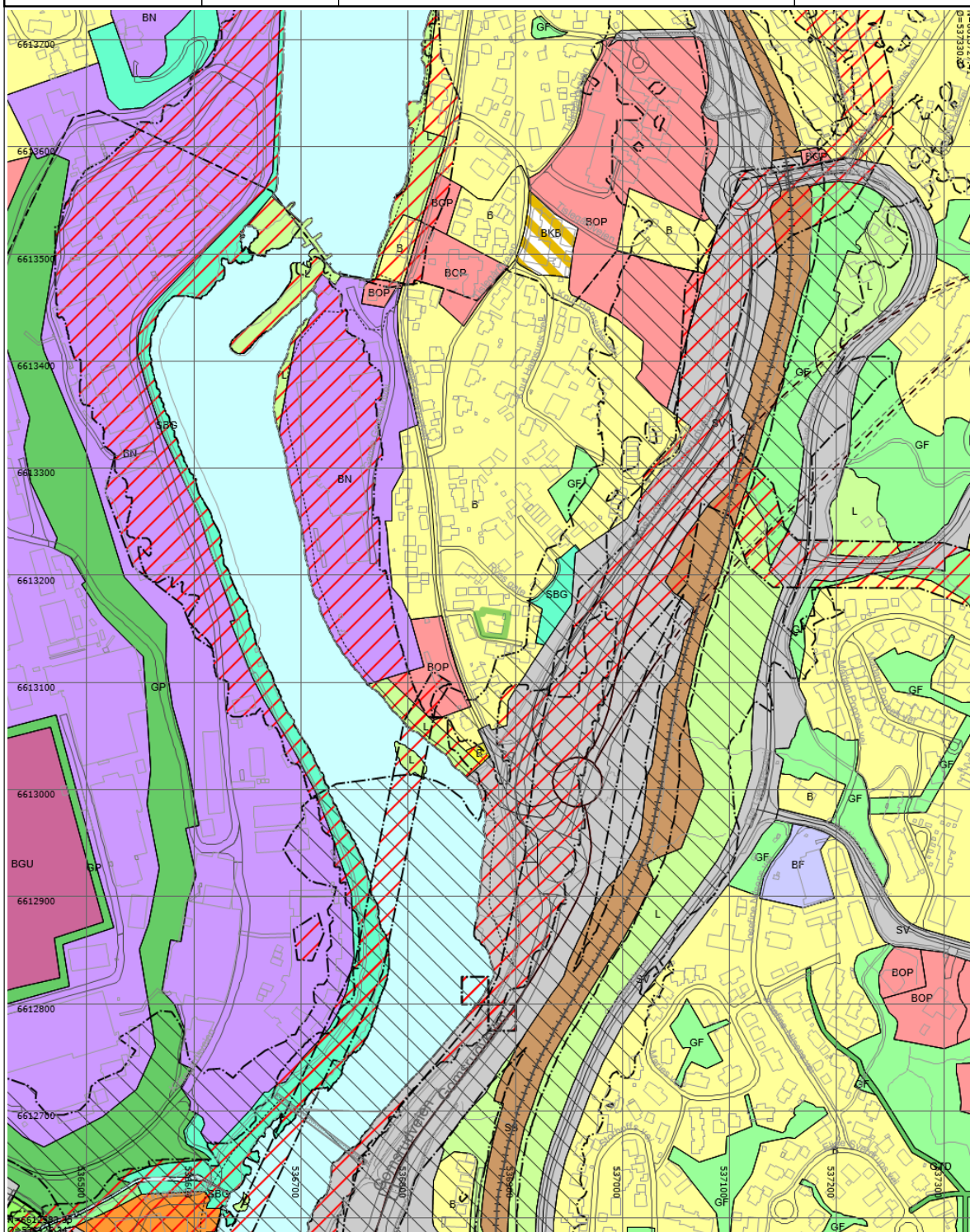
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker
	Eiendomsteig		Sluk		Gatelys (belysningspunkt)
	Kumlokk		Mast		Skap
	Masteomriss		Trase		Hekk
	Flaggstang		Steingjerde		Gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Skiltportal		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Trapp
	Godkjente byggetiltak		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Gang- og sykkelveg
	Veg		Elvekant		Elv
	Høydekurve Kongsberg		Europavegboks		Fylkesvegboks
	Europaveg gatenavn.		Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

Vedlegg: Kommunalinformasjon

 Kongsberg kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 8519	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Gamle Gomsrudvei 57 3616 KONGSBERG				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030				

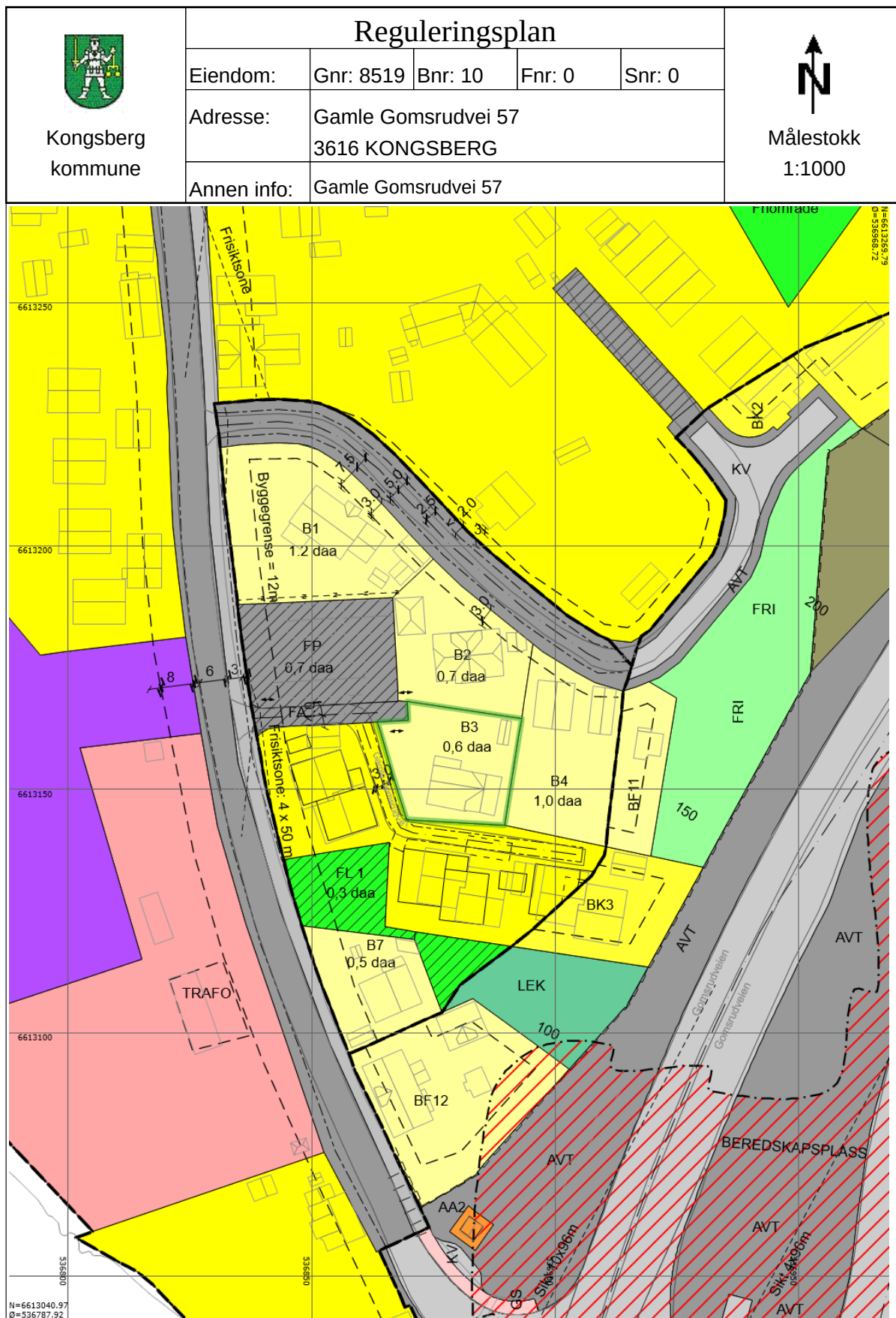


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Taksprang		Udefinert bygning
	Godkjente byggetiltak		Bygning		Gang- og sykkelveg
	Veg		Elv		RpFareGrense
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert støyskjerm		Regulert støttemur		Måle- og avstandslinje
	Boligområde		Frittliggende småhusbebyggelse		Konsentrert småhusbebyggelse
	Industri		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Offentlig friområde		Kommunalteknisk virksomhet		Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass		Felles lekeareal		Flomfare
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Avløpsanlegg
	Lekeplass		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal		Friområde
Europaveg gatenavn_		Fylkesveg gatenavn_		Kommunalveg gatenavn_	
Privatveg gatenavn_					

GAMLE GOMSRUDVEI 57

Nabolaget Tislegård - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



OFFENTLIG TRANSPORT

Gomsrud Linje NW180	8 min 0.7 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	6 min 2.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 14 min
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

SKOLER

Wennersborg skole (1-7 kl.) 192 elever, 10 klasser	21 min 1.7 km
Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 20 klasser	5 min 2.2 km
Kongsberg International School (1-10 kl.) 187 elever, 10 klasser	7 min 2.7 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	6 min 2.5 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	23 min 1.9 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bygg 4 - Kongsberg Teknologipark	11 min
Bygg 150 - Kongsberg Teknologipark	14 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



KVALITET PÅ SKOLENE

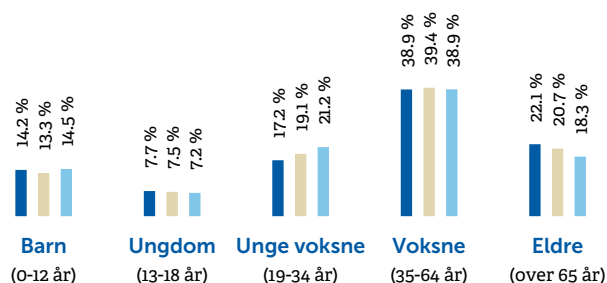
Veldig bra 83/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tislegård	571	295
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tislegård barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 0.5 km
Sølvstuppen barnehage (0-5 år) 39 barn	17 min 1.4 km
Kragsgate barnehage (1-5 år) 26 barn	21 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kongsberg Post i butikk, PostNord	17 min 1.4 km
Coop Extra Kongsberg Sentrum	19 min



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

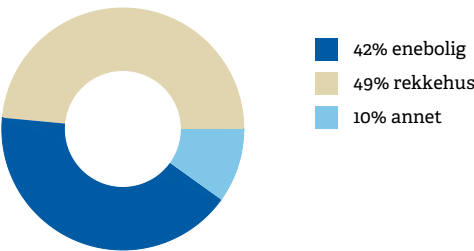
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 87/100
-  **TRAFIKK**
Lite trafikk 85/100
-  **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 83/100

SPORT

-  **Tislegård ungdomsskole** 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.6 km
-  **Kølabånn, flerbruksflate** 21 min 
Ballspill 1.7 km
-  **EVO Kongsberg** 5 min 
-  **Sense trening og helse** 6 min 

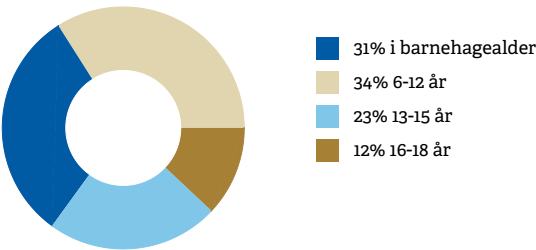
BOLIGMASSE



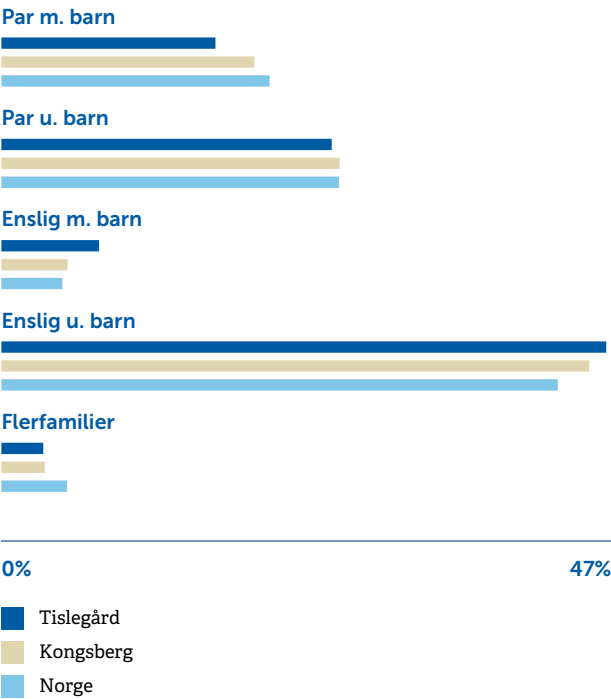
VARER/TJENESTER

-  **Stortorvet Senter** 21 min 
-  **Apotek 1 Mynten** 17 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

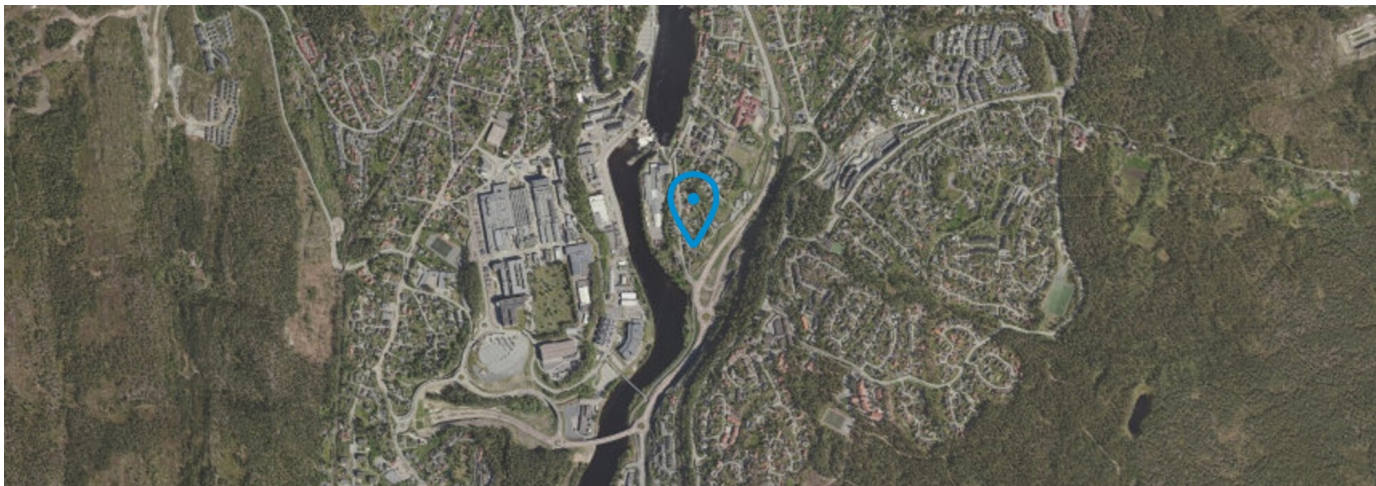


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ole Kristian Moen

Boligen

Gamle Gomsrudvei 57
3616 Kongsberg

3303-8519/10/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: Bygd nytt bad etter datidens norm. Dette er gjort før jeg tok over huset. Jeg antar år og firma ut fra selgers informasjon.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak, antar rundt 2005. Dette er gjort før jeg tok over huset.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdører og vinduer

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Byttet rått panel, bunnsviller, skjært ut råttne tømmerstokker i laftet del av huset og bygd opp med reisverk med isolasjon

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Malt huset utvendig

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Lagt parkett i stue

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er ikke oppdaget mugg eller sopp i kjeller, men i noen rom får ting som oppbevares over lengre tid litt mugg /sopp på seg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er oppdaget råte er oppdaget ved skifte av panel og vinduer.

Råte i laftet treverk under et vindu, råte i bunnsvill under råtten panel.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Råtne materialer er skåret ut. Det er bygd opp igjen med reisverk og ny bunnsvill. Så dekket med papp og ny panel.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Veit ikke

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt inn nytt opplegg for vann og avløp til og i huset. Det er gjort før jeg tok over huset.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Utedel varmepumpe ble skadet av snø fra takras vinter rundt 2020. Varmepumpe virker som den skal.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Varsel om fyringsforbud

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering pipe

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Installert 150mm stålrør i pipe samt ny vedovn.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Veit ikke

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg med nytt sikringsskap. Dette er gjort før jeg tok over huset.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Grunnbok er sjekket, det er ingen rettigheter registrert på eiendommen.

Nabo gbnr. 8519/9 benytter min eiendom for å komme seg til sin eiendom. Jeg mener å ha sett at det er tinglyst veirett over min eiendom. Finner ikke dette i Grunnboka.

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

♦ **Ja**

Boligen er bygget i 1937. Den er bygget til i 1954.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Terje Sollid AS

Beskrivelse av arbeidet: Utarbeidelse av gårdsplass og gangsti. Gravd ut jordmasser og fylt opp med pukk og subbus

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Bruksrett/veirett er nevnt over.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

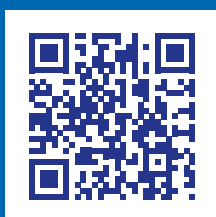
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

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 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

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. PLUSdekningen 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 4 100/5 000/5 200 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

 **HELP**
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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2863250282 / Lars Martin Nilsrud, tlf. 92629560

Gamle Gomsrudvei 57, 3616 Kongsberg

Gnr. 8519, bnr. 10 i Kongsberg kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

