PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

SULUSÅSVEIEN 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

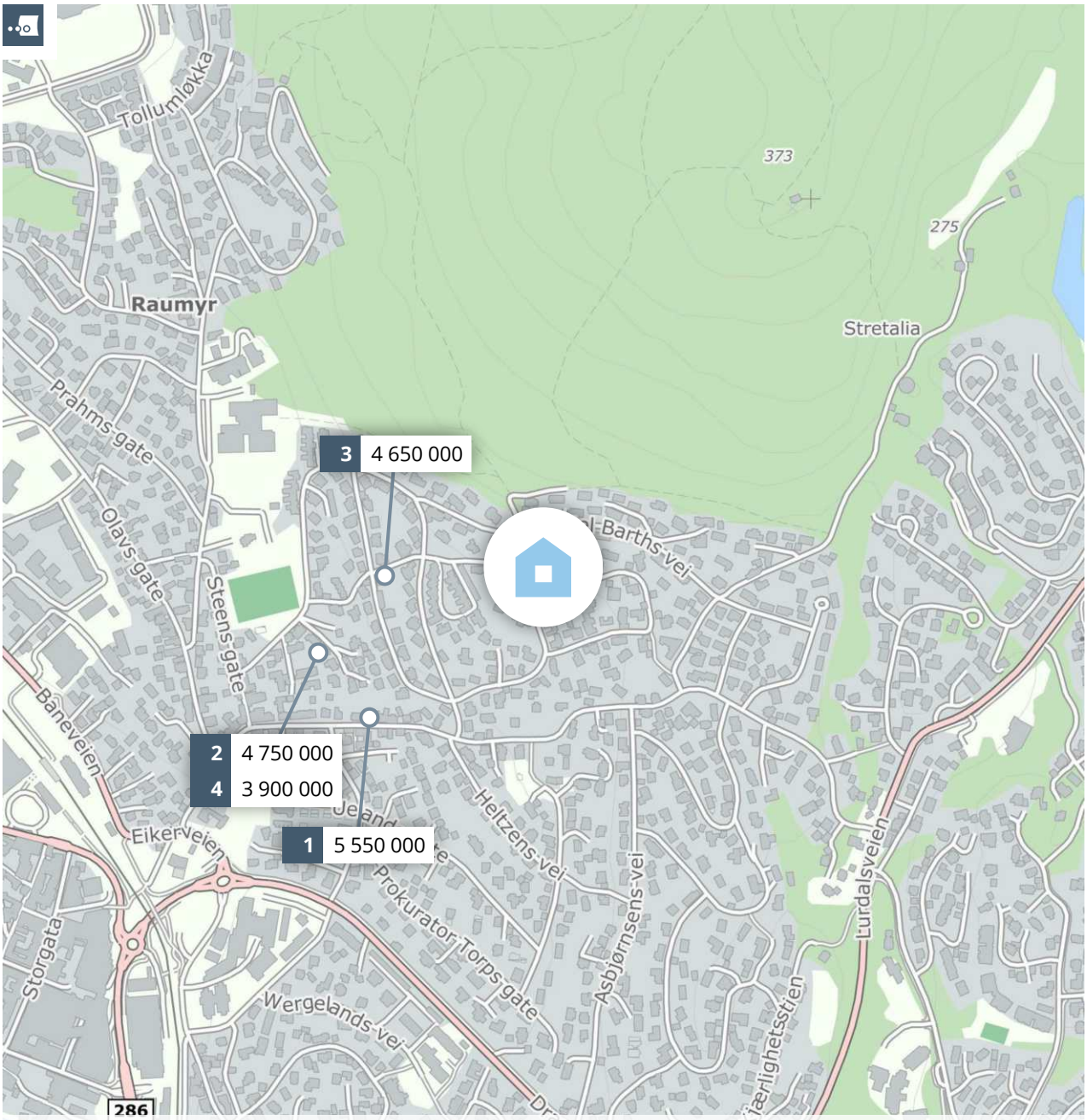
Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SULUSÅSVEIEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 24.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Svein Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sulusåsveien 9, 3612 KONGSBERG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 8313 BNR 10 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3303 KONGSBERG GRUNNKRETS SULUSÅSEN

Verdivurdert til

3 490 000

-	3 490 000	35 253
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					788 m²	
Byggeår					1966	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eikerveien 41				05.05.2026	4 500 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**48 684**
	114 m²	1850	658 m²	3 sov						
2	Jørgen Moes gate 10				15.08.2025	4 200 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**47 030**
	101 m²	1918	669 m²	3 sov						
3	Camilla Colletts vei 12				12.04.2024	4 000 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**28 354**
	164 m²	1963	837 m²	4 sov						
4	Jørgen Moes gate 10				12.10.2022	3 990 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**38 614**
	101 m²	1918	669 m²	3 sov						

Velkommen til Sulusåsveien 9 – en enebolig med fantastisk utsikt, solrike uteområder og et stort potensial. Eiendommen ligger høyt og fritt i et etablert boligområde på Kongsberg, med flott utsyn over byen og omkringliggende naturområder. Her får du en bolig med attraktiv beliggenhet, gode solforhold og muligheten til å skape et hjem helt etter egne ønsker og behov.

Boligen har behov for modernisering og oppgradering, men byr samtidig på mange spennende muligheter. Med praktisk planløsning, romslige oppholdsrom og en flott tomt ligger alt til rette for å utvikle eiendommen videre til en moderne og innholdsrik familiebolig.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.12.2025		22.12.2025	-	2 950 000	-	2 950 000	1
30.05.2016	17.10.2016	14.11.2016	2 700 000	2 500 000	0	2 500 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 3612 KONGSBERG nå

4
eneboliger til salgs

7.1M
6.9M
6 623 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Eneboliger solgt i 3612 KONGSBERG siste 3 mnd

13
eneboliger solgt

6.3M
6.0M
5 888 000 Salgspris i snitt
5 628 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.1M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 5.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

35 253 Sulusåsveien 9 Totalpris 3 490 000
33 728 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

26 909 KONGSBERG kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Sulusåsveien 9, 3612 KONGSBERG
KONGSBERG kommune
gnr. 8313, bnr. 10

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 07.07.2025 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19974-1592 **Eiendomsverdi ref nr:** DJ8025

Autorisert foretak: Din Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med alt på en flate.
Det er generelt behov for oppgradering av takstein, kjøkken, våtrom og innvendige overflater.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Det er eldre takrenner i blikk. På tak ved boder er det takrenner i overflatebehandlet metall. Det er bunnlag på pipe.
Takhatter er i blikk.
Det er beslag på vindski.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med enkle glass.
Bygningen har malt ytterdør, malt balkongdør i tre med koblet glass og enkel bod-dør i tre.
I forbindelse med stuen er det en veranda med støpt gulv.
Rekkverkshøyde er på over 1m. Rekkverk er bygget i 2024/2025.
Det er satt opp vegger under veranda så det er en bod.
Det er trapper i tre opp til inngangsparti og til adkomst til bod.
Det er bygget en bod under veranda.
Dette arealet er ikke målverdig siden det er mindre enn 1.9m høyde.
Det er skrånende gulv - fjell.
Det er en plassbygd dør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Det er belegg i vindfang, kjøkken og vaskerom, parkett i gang, stue og 3 soverom, fliser på bad og tregulv i boder.
Vegg: Malt panel i vindfang, gang, stue og 1 bod, tapet på 2 soverom, MDF-plater på 1 soverom, malt plater/malt murstein i stuen, malt panel/tapet på kjøkken, malt panel/malt plater på vaskerom, våtromstapet på bad og panel/malt panel i boder.

Det er etasjeskille i tre.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 16mm og i kjøkken: 8mm.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og sotluke.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er glass i dør mellom vindfang/gang og gang/stue.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Det er bad med baderomsinnredning med formstøpt vask, toalett og dusjkabinett.
Det er flis på gulv og våtrom tapet/belegg på vegg og panel i tak.
Det er naturlig lufting i ventil i tak.
Det er målt 5 mm fall til sluk fra laveste punkt ved dør. Dersom gulvet blir utsatt for vannsøl, vil det bli liggende noe vann på gulv som ikke renner til sluk.
Det er en del løse fliser og det er sprekker i flis.
Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha er tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er hensiktsmessigsiden siden alle vannrør kommer opp i gulv.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i krypkjeller uten unormale avvik. Fukt i gulv kommer av fukt i krypkjelleren.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Det er enkelt vaskerom med belegg på gulv og sluk i støpejern. Det er rust i sluken.
Det er brukt plastlist på vegg som tetting mot belegg.
Det er målt 14 mm fall mot sluk fra laveste punkt ved dør til kjøkken.
Det er ikke oppkant å belegg mot kjøkken.
Det er delvis opplegg til vaskemaskin. Avløp fra vask og vaskemaskin går i rør til sluk.
Det er naturlig lufting med ventil i tak. Vaskerom er i meget enkel standard.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha er tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er hensiktsmessigsiden alle vann og avløpsrør kommer opp gjennom gulv. Det et tilgang til rør i krypkjelleren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er fiberkabel frem til yttervegg.
Det er sikringsskap i vindfang med automatsikringer med jordfeilbryter. Det er 63A hovedsikring.
Det er pulverapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1966.
Det er kun drenert med lokale drenerende masser.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Det er fallende terreng mot boligen fra nord.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløp er skiftet frem til utvendig grunnmur i 2018.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	99 m²
Totalpris	3 450 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er noe mer utgravd under terrasse slik at det er laget en liten bod med utvendig adkomst.

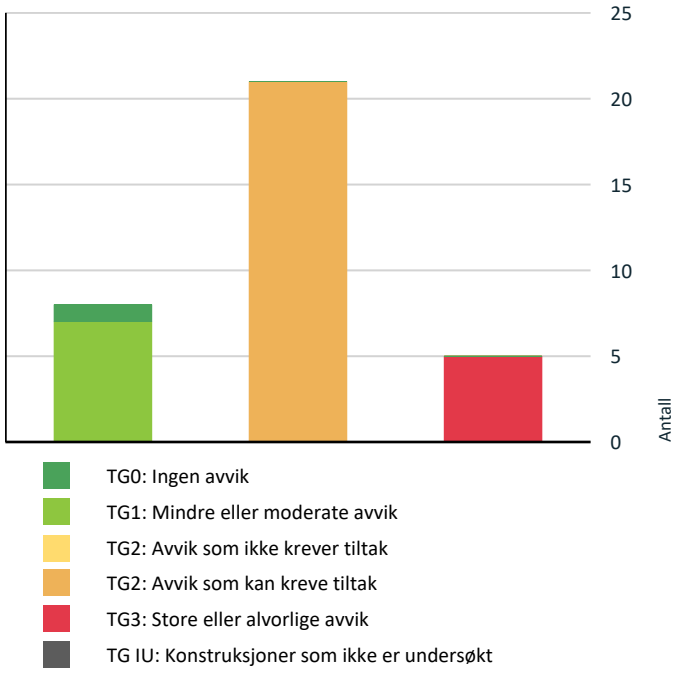
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

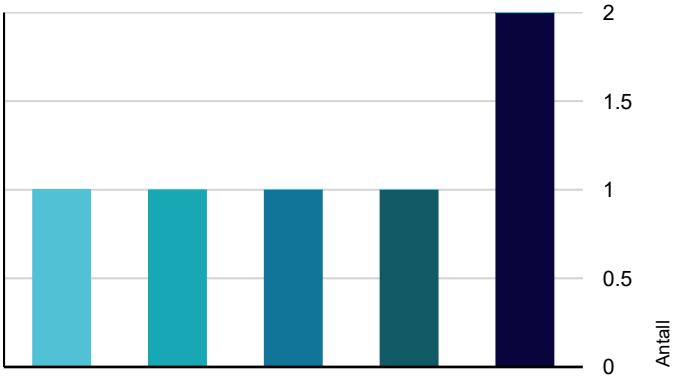
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Etasjeplan > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasjeplan > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Kjeller vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	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 > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasjeplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasjeplan > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Montert ny bereder. Dette er gjort mellom 2016-2018.
2021	Modernisering	Skiftet takrenner ved boder.
2023	Modernisering	Skiftet gulv i kjøkken etter vannlekkasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Mose på takstein bør fjernes, da dette forkorter levetiden på taksteinen og kan føre til økt fuktbelastning.

Knekte takstein bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og følgeskader på undertak og underliggende konstruksjoner.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på både taktekking og undertak er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig for å unngå plutselige lekkasjer og skader på bygningen.

Tilstandsrapport



Mose og aldersslitasje på takstein



Skade på vindski ved inngangsparti.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er eldre takrenner i blikk. På tak ved boder er det takrenner i overflatebehandlet metall. Det er bunnlag på pipe.
Takhatter er i blikk.
Det er beslag på vindski.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner og nedløpsrør som ikke er skiftet, bør skiftes for å unngå fuktskader.
Vindusbeslag som flasser, bør males med egnet maling for å hindre videre forringelse.
Nedløpsrør med frostsprengning må skiftes for å sikre god bortledning av vann.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for råteskader i kledning og fuktproblemer i tilstøtende konstruksjoner.



Rust på pipebeslag.



Rust på luftehatter.



Sprekk i vindskie ved inngangsparti.



Frostsprengning på nedløpsrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er en skade på kledning i forbindelse med bod.
Underbord er montert rett på vindsperre. Det er lufting mellom overbord.
Det er ikke montert noe form for musesperre.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør utbedres skade på kledningen ved boden, og det anbefales å montere musebånd for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Det bør etableres bedre lufting mellom vindsperre og kledning ved neste utskifting, for å redusere risiko for kondens- og fuktskader.

Utvendige overflater bør holdes godt malt for å forhindre ytterligere uttørking og oppsprekking av kledningen, slik at levetiden forlenges og risikoen for råteskader reduseres.


Skade på kledning ved inngangsparti


Aldersslitasje på kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Skader bør utbedres for å hindre videre fukt- og råteskader, som kan svekke konstruksjonens bæreevne og føre til kostbare reparasjoner.

Når takstein skiftes, bør det monteres heldekkende pipebeslag for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.

Tilstandsrapport



Noe fuktmerker ved pipe.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vannbrett undeer vindu går ikke ut på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimatet gjelder kun utskifting av vinduet på soverommet med råteskader.

Siden vannbrettet under vinduet ikke går ut på kledningen, bør dette utbedres for å hindre at vann trenger inn bak kledningen og forårsaker råteskader i veggkonstruksjonen.

Ved utskifting av vinduer må det velges en løsning på vannbrett som leder vannet ut over kledningen, for å redusere risikoen for fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte på soveromsvindu.

TG 2 Kjeller vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte vinduer sitter løst i grunnmur.
Det er generelt behov for vedlikehold av vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Løse vinduer må festes, og vinduene bør males og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverket.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for råte, varmetap og inntrenging av fukt i konstruksjonen.



Vindu sitter løst i grunnmur.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt ytterdør, malt balkongdør i tre med koblet glass og enkel bod-dør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdør får TG 2 siden mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det må påregnes at dørene bør skiftes i løpet av de nærmeste årene. Overskredet forventet levetid medfører økt risiko for funksjonssvikt, varmetap og redusert sikkerhet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

I forbindelse med stuen er det en veranda med støpt gulv. Rekkverkshøyde er på over 1m. Rekkverk er bygget i 2024/2025.
Det er satt opp vegger under veranda så det er en bod.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapper i tre opp til inngangsparti og til adkomst til bod.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er bygget en bod under veranda.
Dette arealet er ikke målverdig siden det er mindre enn 1.9m høyde.
Det er skrånende gulv - fjell.
Det er en plassbygd dør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Det er belegg i vindfang, kjøkken og vaskerom, parkett i gang, stue og 3 soverom, fliser på bad og tregulv i boder.
Vegg: Malt panel i vindfang, gang, stue og 1 bod, tapet på 2 soverom, MDF-plater på 1 soverom, malt plater/malt murstein i stuen, malt panel/tapet på kjøkken, malt panel/malt plater på vaskerom, våtromstapet på bad og panel/malt panel i boder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkett på gulvet er generelt slitt. Det er sprekk i innvendig tak i gang.
Tapet på vegg på ett soverom og kjøkken er slitt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av slitt parkett, utbedring av sprekk i innvendig tak i gang, samt fornying av slitt tapet på soverom og kjøkken.

Manglende utbedring kan føre til videre forringelse av overflatene, redusert estetisk verdi og potensielt økte kostnader ved senere oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskille i tre.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 16mm og i kjøkken: 8mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Dersom det legges laminat eller parkett, må leverandørens krav til toleranse ivaretas. Ujevne gulv kan forkorte levetiden på laminat eller parkett, og kan også gi utfordringer med møblering og innredning.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

Dersom målingene viser forhøyede verdier, må tiltak mot radon vurderes og dette kan medføre ekstra kostnader.

Det er krav til radonmåling i utleieboliger.

Konsekvensen av forhøyede radonnivåer er økt risiko for helseskader, spesielt lungekreft.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og sotluke.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipe og ildsteder for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer av røyk og gasser til boligen.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

I panel ble det målt 16,1 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som akseptabelt.
På befaringstidspunkt ble det målt 79,1% relativ fuktighet ved 17°.
Dette gir et duggpunkt på 13,4°.
Dette er å regne som fuktig.
Det er fare for treødeleggende sopper, muggdannelse, stripete borebille og råteborebille etc.

Konsekvens/tiltak

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

Fukt i krypkjeller har sammenheng med svikt i drenering, og vann følger fjell og renner inn under grunnmuren. For å redusere den relative fuktigheten og dermed faren for råte, sopp og insektskader, bør det monteres en avfukter. Kostnadsestimatet gjelder kun for avfukter. Det vurderes ikke som hensiktsmessig å etablere dreneringsgrøft, da kjelleren ikke kan benyttes. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og skadedyr i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmåling i innvendig panel i krypkjeller.



Fritt vann i krypkjeller.



Fritt vann i krypkjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er glass i dør mellom vindfang/gang og gang/stue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJEPLAN > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Det er bad med baderomsinnredning med formstøpt vask, toalett og dusjkabinett.
Det er flis på gulv og våtrom tapet/belegg på vegg og panel i tak.
Det er naturlig lufting i ventil i tak.
Det er målt 5 mm fall til sluk fra laveste punkt ved dør. Dersom gulvet blir utsatt for vannsøl, vil det bli liggende noe vann på gulv som ikke renner til sluk.
Det er en del løse fliser og det er sprekker i flis.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000


Bad.


Fuktsvelling på fronter på baderomsinnredning.


Flis med sprekk.


Plastsluk uten synlig membran under dusjkabinett.

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er hensiktsmessigsiden siden alle vannrør kommer opp i gulv.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i krypkjeller uten unormale avvik. Fukt i gulv kommer av fukt i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjon må sjekker når bad oppgraderes.



Rør kommer opp gjennom gulv.

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Det er enkelt vaskerom med belegg på gulv og sluk i støpejern. Det er rust i sluken.
Det er brukt plastlist på vegg som tetting mot belegg.
Det er målt 14 mm fall mot sluk fra laveste punkt ved dør til kjøkken.
Det er ikke oppkant å belegg mot kjøkken.
Det er delvis opplegg til vaskemaskin. Avløp fra vask og vaskemaskin går i rør til sluk.
Det er naturlig lufting med ventil i tak. Vaskerom er i meget enkel standard.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Enkelt vaskerom.



Lufting i tak.



Sluk i støpejern med rust.

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er hensiktsmessigsiden alle vann og avløpsrør kommer opp gjennom gulv. Det et tilgang til rør i krypkjelleren.



Røropplegg ligger utenpå vegg. De kommer opp gjennom gulv.

KJØKKEN

ETASJEPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



Eldre kjøkkeninnredning uten opplegg til oppvaskmaskin.

ETASJEPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran innerst i krypkjeller.



Irrr på vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløpsrør i krypkjeller

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun en klaffventil i stuen.
På kjøkken er det kun avtrekk fra kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Dårlig lufting kan føre til kondensering på vinduer som vil utvikle fuktskader. Det er også mulighet for dannelse av sopp og mugg.



Kondensskader på innvendig side på vinduer på soverommene.



Luftekanaler på loft kan inneholde asbest.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Nå kan det bli lekkasje fra bereder uten at det merkes.
Det bør monteres en vannstopper som stenger vannet dersom det blir lekkasje fra bereder.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er fiberkabel frem til yttervegg.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er sikringsskap i vindfang med automatsikringer med jordfeilbryter. Det er 63A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1966

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Etter eier kjøpte boligen i 206 er det brukt elektriker på alle arbeider.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Enderet til tre-fas + ny inntakssikring og 2 nye kontakter. 12 august 2024.
   Det er opplegg ny bereder fra 2016.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er skiftet en brent kontakt i bod i kjeller i 2023.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn. Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

Generell kommentar

Det er ikke funnet åpenbare avvik på det elektriske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Det er pulverapparat og røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1966.
Det er kun drenert med lokale drenerende masser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Se punkt: "Krypkjeller".

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.



Sprekker og løs maling på grunnmur.



Riss i grunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Dersom støttemur settes opp på nytt, må det lages god drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekker i støttemur mot nabo på grunn av manglende drenering.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fallende terreng mot boligen fra nord.

Vurdering av avvik:

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

Det er en del fritt vann i krypkjelleren. Vann følger terreng/fjell og renner inn under grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det blir fall fra grunnmur.
Dette reduserer faren for fukt i kjelleren.

Tilstandsrapport



Fall på terreng mot boligen fra nord.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløp er skiftet frem til utvendig grunnmur i 2018.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er en enkel garasje med grusgulv, yttervegger i betong og bindingsverk og saltak tekket med shingel.
Det er en gran/Furu leddport med portåpner.
innvendig mål B: 3,4m x D: 5,5m - totalt 19 m². Garasjen er i normalt bra stand, men det er noe skjevheter på vegger.
Det er ikke montert takrenner.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

99 m²/99 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, Bad, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, 3 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

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 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 450 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 450 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Asbjørnsens vei 35 ,3613 KONGSBERG 95 m² 1968 2 sov	12-06-2024	3 895 000	**3 920 000**		3 920 000	**41 263**
2	Jørgen Moes gate 10 ,3613 KONGSBERG 100 m² 1918 3 sov	11-10-2022	3 990 000	**3 900 000**		3 900 000	**39 000**
3	Jørgen Moes gate 10B ,3613 KONGSBERG 97 m² 1980 3 sov	04-11-2021	2 950 000	**3 650 000**		3 650 000	**37 629**
4	Eilert Sundts gate 9 ,3613 KONGSBERG 95 m² 1925 2 sov	25-08-2022	3 500 000	**3 500 000**		3 500 000	**36 842**
5	Schlanbusch vei 7A ,3612 KONGSBERG 109 m² 1962 4 sov	07-09-2021	3 700 000	**3 650 000**		3 650 000	**33 486**
6	Ivar Aasens vei 30 ,3612 KONGSBERG 94 m² 1945 3 sov	29-05-2023	3 300 000	**3 100 000**		3 100 000	**32 979**
7	Eikerveien 65B ,3612 KONGSBERG 126 m² 1974 3 sov	20-02-2023	3 800 000	**3 700 000**		3 700 000	**29 365**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Beløpet er stipulert.	Kr.		25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**25 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 170 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 200 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**140 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 340 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 150 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 600 000**

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

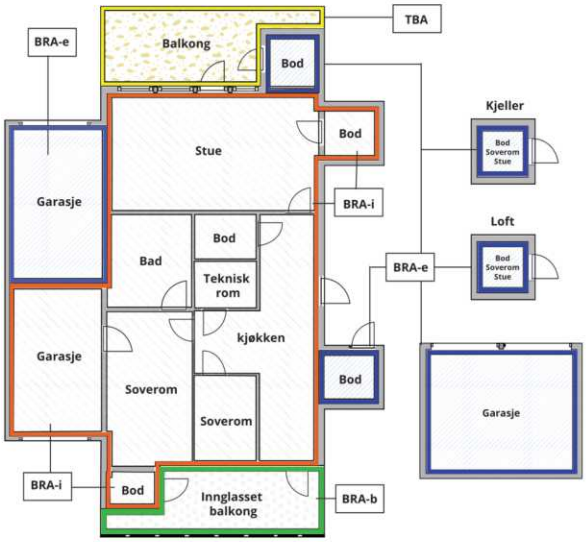
Hva er måleverdig areal?

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 avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasjeplan	99			99	9
Krypkjeller					
SUM	**99**				**9**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan	Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, vaskerom, bod 2		
Krypkjeller		Bod	

Kommentar

Krypkjeller er ikke oppgitt med noe areal siden det ikke er gulv. Det er skrånende fjell i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er noe mer utgravd under terrasse slik at det er laget en liten bod med utvendig adkomst.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasjeplan		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	90	9
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Frode Lauareid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8313	10		0	788.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sulusåsveien 9

Hjemmelshaver
Totland Bjørg, Lauareid Frode

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt ca 1,5km nordøst for Kongsberg sentrum.
Området er bebygd med eneboliger og konsentrert bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om veiadkomsten. Det er felles adkomst med Sulusåsveien 11 og de har samme eier.
Dersom eiendommen selger separat, må det lages avtale om adkomst. Det er kun tilkomst til boligen fra trapp på egen tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.
Plannavn: Sulusåsen - Bombak.
Plan ID: 3303 045R0.

Om tomten

Tomten er skrånende mot sør. Det er adkomst på øvre nivå ned gruset adkomst og parkeringsområde.
Det er plen og terrasse på uteområdet.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert en bestemmelse om bebyggelse fra 2016 registrert i matrikkelen pr. 15.07.2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP		Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	Takst er godkjent av Lars Jerven, nåværende eier og ikke den som står oppført som hjemmelshaver.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DJ8025

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260116
Addresse	Sulusåsveien 9		
Postnr.	3612	Sted	KONGSBERG
Selgers navn	Lars Jervan		
Selgers navn	Kristin Bakkerud Jervan		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Vi refererer til forrige huseier sin egenærklæring fra høsten 2025 som er vedlagt

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.05.2026

Signert av *Lars Jervan*

Signert av *Kristin Bakkerud Jervan*

Initialer selger:
L J
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
8313	10				

Adresse: Sulusåsveien 9

Postnr.: 3612

Byggeår: 1966

Når kjøpte du boligen: 2016

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [x] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Klp

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet

Polise-/avtale: 32160123

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Lauareid	Fornavn	Frode
Ny adresse		E-post	frode@lauareid.no
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	97669018

SELGER 2

Etternavn	Totland	Fornavn	Bjørg
Ny adresse		E-post	bjorg.totland@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	96049180

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Noen fliser på gulvet på badet er sprukket.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Nytt dusjkabinett installert i 2021 av Bademiljø.

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Det er satt inn ny varmtvannstank i 2016. Det ble lagt nye avløp fra huset og ned til kommunalt nett i 2018, utført av Kaare Mortensen AS.

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Eiendommen er påkoblet kommunalt nett

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Eiker Tak og Blikk AS gjorde et mindre arbeid på deler av takrennene.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er vinduer som er punktert.

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Huset ble malt utvendig sommeren 2024. Da ble det også satt opp nytt rekkverk rundt terasse, samt nye vegger i bod under terasse. Utskiftning av tak, panel og vindskier garasje i 2021, utført av Viken takteknikk AS. Utført mekanisk service på garasje i 2024 av Iglandgarasjen.

KJELLER/UNDERETASJE:

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

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☐ Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: Det har blitt satt inn nye panelovner i stue, kjøkken og soverom etter 2020 en gang

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ✓ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Mindre utvidelser i anlegg i 2016. Skifte av komfyrstikk i 2017. Ny koblingsboks, rettet jordfeil, ny kurser i garajse og nye kabler i 2023. Endring til 3 fas, TKS, ny hovedkabel, utvidet el-sjekk i 2024. Utført av Elektrikeren Kongsberg, Forenede Montører

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ✓ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Deler av noen av vinduskarmene har råte

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

Det var en frostskade januar 2023, som ble meldt som forsikringssak til Klp og utbedret av Frøiland bygg.

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Bordkledningen ute er med noen mindre unntak malt utvendig i 2024, og delvis innvending i 2024.

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Nytt rekkverk rundt terasse, samt nye vegger på bod under terasse.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det ble gitt ferdigattest på huset i 1967

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Tinglyst servitutt om mønehøyde

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Det er strekt fiber fram til yttervegg i 2024.

Sted / dato	Sign. selger 1	Sign. selger 2
Kongsberg 24. juli 2025	.....	.....

ERKLÆRING OM RÅDIGHETSBEGRENSNING / NEGATIV SERVITUTT

Undertegnede eier av:

Tjenende eiendom 1: gnr. 8313 bnr. 8

Kommune: 3303 Kongsberg

og

Tjenende eiendom 2: gnr. 8313 bnr. 10

Kommune: 3303 Kongsberg

avgir med dette følgende likelydende erklæring, som skal tinglyses som heftelse på begge ovennevnte eiendommer, til fordel for:

Herskende eiendom: gnr. 8313 bnr. 5

Kommune: 3303 Kongsberg

1. Formål

Formålet med denne rådighetsbegrensningen er å bevare dagens situasjon slik den i dag er, og sikre lys-, utsikts- og nabohensyn for den herskende eiendom også i fremtiden. Rådighetsbegrensningen begrenser derfor tiltak på den tjenende eiendommen som kan endre dagens situasjon, og redusere eller forverre utsikt eller lysforhold for den herskende eiendom i fremtiden.

2. Forbud mot oppføring og utvidelse av bygninger og varige konstruksjoner

På den tjenende eiendom kan det ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra den/de som til enhver tid står oppført som eier av den herskende eiendom:

a. oppføres nye bygninger, tilbygg, påbygg eller andre bygningsmessige utvidelser utover eksisterende bebyggelse,
b. etableres frittstående konstruksjoner eller installasjoner som endrer dagens situasjon og som kan påvirke utsikt eller lysforhold fra den herskende eiendom negativt, herunder, men ikke begrenset til, anneks, bod, garasje, carport, levegg, pergola, større terrasser, plattinger, gjerder, murer, master og/eller lignende tiltak,
c. foretas andre varige tiltak på eiendommen som etter sin art, høyde, plassering eller utforming kan redusere utsikt eller lysforhold for den herskende eiendom.

3. Begrensning knyttet til vegetasjon og trær

På den tjenende eiendom kan det ikke plantes, tillates oppvokst eller beholdes trær, busker eller annen vegetasjon som ved høyde, volum eller plassering helt eller delvis

skygger for, hindrer eller reduserer utsikt eller lysforholdene for den herskende eiendom.

Eier av den tjenende eiendom plikter, etter begrunnet skriftlig påkrav fra eier av den herskende eiendom, innen rimelig tid å beskjære, toppe eller fjerne vegetasjon som den herskede eiendom anser å være i strid med denne rådighetsbegrensningen uavhengig av annet regelverk som eventuelt skulle tillate det.

4. Eksisterende bebyggelse og bruk

Eksisterende lovlig etablerte bebyggelse, og eksisterende lovlig bruk av den tjenende eiendom kan opprettholdes.

Denne erklæringen er ikke til hinder for alminnelig vedlikehold, reparasjon eller utskifting av eksisterende bygningsdeler, forutsatt at tiltaket ikke medfører økt høyde, større volum, utvidet eller endret fotavtrykk, eller annen endring fra dagens situasjon som reduserer utsikt eller lysforhold for den herskende eiendom. Vanlig innvendig vedlikehold og nødvendig utvendig vedlikehold av eksisterende bebyggelse er tillatt.

Ved større vedlikeholdsarbeider og reparasjoner skal det innhentes forhåndssamtykke fra den/de som til enhver tid står oppført som eier av den herskende eiendom.

5. Varighet og rettsetterfølgelse

Denne erklæringen gjelder for hele den tjenende eiendom og skal følge eiendommen ved ethvert eierskifte. Erklæringen gjelder også for senere utskilte parseller fra eiendommen, og disse kan ikke bebygges uten skriftlig forhåndssamtykke fra den/de som til enhver tid står oppført som eier av den herskende eiendom.

Rettigheter og plikter etter denne erklæringen tilligges den/de som til enhver tid står oppført som eier av den herskende og den tjenende eiendom.

6. Mislighold

Dersom det etableres tiltak eller vegetasjon i strid med denne erklæringen, kan eier av den herskende eiendom kreve forholdet rettet, herunder at oppført tiltak fjernes eller at vegetasjon beskjæres eller fjernes, etter rimelig skriftlig varsel, og for den tjenende eiendoms regning.

7. Tinglysing

Denne erklæringen tinglyses som heftelse på begge de nevnte tjenende eiendommene, og som en rettighet på den herskende eiendom.

Kongsberg, 30.04.2026

For

gnr. 8313 bnr. 8

gnr. 8313 bnr. 10, og

gnr. 8313 bnr. 5

Kristin Bakkerud Jervan
(sign.)

Lars Jervan
(sign.)

AVTALE OM FELLES OPPKJØRSEL – VEIRETT, BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

Undertegnede eier av:

Eiendom 1: Gnr. 8313 bnr. 8 ("bnr. 8")
Kommune: 3303 Kongsberg

og

Eiendom 2: Gnr. 8313 bnr. 10 ("bnr. 10")
Kommune: 3303 Kongsberg

("Partene")

inngår med dette avtale om felles oppkjørsel/adkomstvei.

1. Formål

Formålet med avtalen er å regulere gjensidig bruksrett til felles oppkjørsel/adkomstvei ("Oppkjørselen") til Eiendom 8 og Eiendom 10, samt fordeling av plikter og kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

2. Avtaleobjekt – definisjon av Oppkjørselen

Oppkjørselen er den veistrekningen/oppkjørselen som er markert på vedlagt kart:

- **Vedlegg 1:** Kartskisse/situasjonsplan datert 1. Mars 2026, hvor Oppkjørselen er markert/skraverte areal.

Vedlegget er en integrert del av avtalen.

3. Gjensidig bruksrett/veirett

3.1 Partene etablerer med dette gjensidig og varig bruksrett/veirett til Oppkjørselen for begge eiendommer.

3.2 Bruksretten omfatter ferdsel til fots og med kjøretøy i den utstrekning Oppkjørselen til enhver tid er egnet for det, herunder normal adkomst for beboere, besøk, levering og andre – slik som håndverkere o.l.

3.3 Partene er enige om at Oppkjørselen er bratt og at den i utgangspunktet ikke egner seg som vinterkjørevei. Avtalen innebærer derfor ikke krav om at partene i fellesskap eller hver for seg kan kreve at Oppkjørselen skal holdes kjørbar for bil om vinteren.

4. Drift- og vedlikeholdsplikt

4.1 Begge eiendommer har plikt til å medvirke til at Oppkjørselen holdes i forsvarlig og sikker stand tilpasset Oppkjørselens art og funksjon, herunder:

- nødvendig vegetasjonsrydding,
- normalt vedlikehold av bærelag/dekke,
- nødvendig utbedring av hull, spordannelser og tilsvarende slitasje,
- vedlikehold av drenering/stikkrenner der dette er relevant.

4.2. Vedlikehold skal gjennomføres på en måte som er rimelig, kostnadseffektiv og tilpasset Oppkjørselens funksjon.

4.3. På vinterstid skal det som et minimumskrav ryddes/brøytes i et omfang som gjør det mulig å gå til fots til Eiendom 8 og Eiendom 10 (gangadkomst).

4.3.1. Alt utover det som er nødvendig for å sikre gangadkomst (herunder brøyting for å gjøre Oppkjørselen kjørbar for bil, utvidet brøyting, hyppighet, strøing utover det som er nødvendig for sikker gangadkomst mv.) skal avtales særskilt mellom partene.

4.3.2. Partene er enige om at det ikke foreligger krav om "bilvei-standard" på vinteren, og at eventuell vinterkjøring skjer på eget ansvar og etter nærmere avtale om tiltak.

5. Kostnadsfordeling

5.1 Kostnader til drift og vedlikehold av Oppkjørselen etter denne avtalen deles mellom Eiendom 8 og Eiendom 10 med lik andel på hver med mindre partene skriftlig avtaler en annen varig fordeling eller i konkrete tilfeller.

5.2 Dersom en av partene, eller i forbindelse med transport til/fra den respektive eiendom påfører Oppkjørselen skader eller vesentlig høyere slitasje enn normalt (f.eks. anleggsarbeid med tungtransport over tid), kan den andre parten kreve at merkostnader dekkes av den som forårsaker skaden/den ekstra slitasjen.

6. Varsling, beslutning og gjennomføring

6.1 Planlagt vedlikehold/tiltak som medfører kostnad **over kr 1 000** (inkl. mva.) skal varsles den andre parten på forhånd og så langt som mulig avtales før kostanden påløper.

6.2 Nødvendige tiltak (f.eks. akutt skade eller forhold som medfører sikkerhetsrisiko eller fare for andre/større skader på eiendom/ting eller personer, kan gjennomføres uten forhåndsavtale. Den som bestiller tiltaket, skal varsle den andre parten uten ugrunnet opphold og dokumentere kostnad.

6.3 Kostnadsfordeling etter pkt. 5 gjelder også for nødtiltak.

7. Ingen hindringer

7.1 Ingen av Partene kan etablere sperringer, gjerder, porter, parkering eller plassere gjenstander som hindrer eller vanskeliggjør den andres bruk av Oppkjørselen.

7.2 Kortvarig stans i forbindelse med av- og pålessing er tillatt når det ikke skaper ulempe, og det skal tas hensyn til at Oppkjørselen kan være eneste adkomst.

8. Varighet og overdragelse

8.1 Avtalen gjelder uten tidsbegrensning.

8.2 Rettigheter og plikter etter avtalen skal **følge eiendommene** ved eierskifte og gjelder for enhver eier av

Eiendom 1: Gnr. 8313 bnr. 8

Kommune: 3303 Kongsberg

og

Eiendom 2: Gnr. 8313 bnr. 10 (“bnr. 10”)

Kommune: 3303 Kongsberg

9. Tinglysing

9.1 Avtalen skal tinglyses som gjensidig servitutt på både:

Eiendom 1: Gnr. 8313 bnr. 8

Kommune: 3303 Kongsberg

og

Eiendom 2: Gnr. 8313 bnr. 10 (“bnr. 10”)

Kommune: 3303 Kongsberg

10. Tvister

Tvister om forståelse eller gjennomføring av avtalen søkes løst i minnelighet. Dersom enighet ikke oppnås, kan tvisten bringes inn for ordinære domstoler med verneting etter alminnelige regler.

Kongsberg, 30.04.2026

For

gnr. 8313 bnr. 8 og

gnr. 8313 bnr. 10

Kristin Bakkerud Jervan
(sign.)

Lars Jervan
(sign.)

Vedlegg 1: Kartskisse/situasjonsplan som viser Oppkjørselen (markert areal i rød farge)



Søknad om Grensejustering

Til: Kongsberg kommune (kommunenr. 3303) – Oppmåling/Geodata / Plan og bygg

Fra:
Kristin Bakkerud Jervan og Lars Jervan
Sulusåsveien 13, 3612 Kongsberg
Tlf: 905 24 504 (Lars)
E-post: lars.jervan@hotmail.com

Dato:28 Februar 2026

Søknad om arealoverføring (justering av grense) – gnr. 8313 bnr. 10 til gnr. 8313 bnr. 8 (39 m^2)

1. Kontaktperson

Lars Jervan er kontaktperson for saken.

2. Bakgrunn og formål

Vi ber om behandling av sak om **arealoverføring** der **gnr. 8313 bnr. 10** avgir et areal på **39 m^2** til **gnr. 8313 bnr. 8**.

Formålet med arealoverføringen er **justering av tomtegrense som harmoniserer med faktisk bruk**.

3. Eiendommer og areal

- **Avgivende eiendom:** Gnr. 8313 bnr. 10 , Eiendomsareal 788.1 m2
- **Mottakende eiendom:** Gnr. 8313 bnr. 8, Eiendomsareal 952.7 m2
- **Areal som overføres:** 39 m^2

Arealet som ønskes overført er mindre en 5% av arealet på 788.1 m2 på avgivende eiendom (5% =39.4m2).

Arealet som ønske overført fremgår av vedlagte kart (markert område). Vi ber kommunen legge vedlagte kart til grunn for oppmålingsforretningen/matrikkelføringen.

4. Eierskap

Vi bekrefter at **Kristin Bakkerud Jervan og Lars Jervan eier begge eiendommene** (gnr. 8313 bnr. 10 og gnr. 8313 bnr. 8), jf. vedlagte grunnboksutskrifter

5. Heftelser og økonomiske heftelser (pant mv.)

Vi viser til Kartverkets veiledning om at det ved arealoverføring normalt må tinglyses **frafall av økonomiske heftelser** (pant mv.) i avgivende eiendom for den delen som overføres.

Basert på vedlagte grunnboksutskrifter:

- For **gnr. 8313 bnr. 8** fremgår **"Ingen heftelser registrert"**
- For **gnr. 8313 bnr. 10** er det registrert **"Bestemmelse om bebyggelse" (2016/1050335-1/200)**

Det er imidlertid **ingen registrerte økonomiske heftelser/panteretter** (panthavere) på eiendommene som krever frafall i forbindelse med arealoverføringen. Det er derfor **ikke aktuelt å innhente/påtegne frafallsdokument fra panthaver**.

6. Vedlegg

1. Kart/skisse som viser arealet (39 m^2) som skal overføres (markert område).
2. Grunnboksutskrift – gnr. 8313 bnr. 8 (datert 28.02.2026)
3. Grunnboksutskrift – gnr. 8313 bnr. 10 (datert 28.02.2026)
4. Samtykke-/erklæring om arealoverføring (underskrevet), jf. punkt 7 nedenfor.

7. Anmodning

Vi ber Kongsberg kommune om å:

- opprette og behandle saken som **arealoverføring** fra gnr. 8313 bnr. 10 til gnr. 8313 bnr. 8,
- gjennomføre nødvendig oppmålingsforretning og matrikkelføring

Dersom kommunen trenger ytterligere opplysninger eller ønsker annen dokumentasjon, ber vi om tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Kristin B. Jervan

Kristin Bakkerud Jervan
Sulusåsveien 13, 3612 Kongsberg

Lars Jervan
Sulusåsveien 13, 3612 Kongsberg
Tlf: 905 24 504 – lars.jervan@hotmail.com

Samtykke-/erklæring til Grensejustering

SAMTYKKE/ERKLÆRING – Arealoverføring/Grensejustering (Matrikkelloven)

Kommune: 3303 Kongsberg
Avgivende eiendom: Gnr. 8313 bnr. 10
Mottakende eiendom: Gnr. 8313 bnr. 8
Areal: 47 m^2 (iht. vedlagt kart/situasjonsplan)

1. Parter

Vi, de undertegnede:

- **Kristin Bakkerud Jervan**, Sulusåsveien 13, 3612 Kongsberg
- **Lars Jervan**, Sulusåsveien 13, 3612 Kongsberg, tlf 905 24 504, e-post lars.jervan@hotmail.com

bekrefter at vi er hjemmelshavere til både **gnr. 8313 bnr. 10** og **gnr. 8313 bnr. 8**, jf. grunnboksutskrifter

grunnboksutskrift_3303_8313_8

grunnboksutskrift_3303_8313_10

.

2. Samtykke til arealoverføring

Vi samtykker herved til at et areal på **39 m^2** overføres fra:

- **gnr. 8313 bnr. 10 (avgivende eiendom)**
  til
- **gnr. 8313 bnr. 8 (mottakende eiendom)**

Arealet som overføres er identifisert i **vedlagt kart/situasjonsplan** (markert område) og skal matrikkelføres/tinglyses som del av gnr. 8313 bnr. 8.

3. Formål

Arealoverføringen gjennomføres som **justering av tomtegrense for å harmonisere med faktisk bruk.**

4. Heftelser / pant (økonomiske heftelser)

Vi er kjent med krav om frafall av økonomiske heftelser ved arealoverføring. Vi opplyser at det **ikke foreligger panteretter/økonomiske heftelser** som krever frafall for denne arealoverføringen.

5. Vedlegg

- Vedlegg A: Kart/situasjonsplan som viser arealet (39 m^2) som overføres.

Sted: Kongsberg
Dato: 10 April 2026

Kristin B. Jervan

Kristin Bakkerud Jervan

Lars Jervan

Vedlegg A

Kart over areal som overføres er markert med blått i første bildet.



Nedenfor med foto kart og lengde fra øvre hjørne på 4.79m.



Vedlegg 1

Kart over areal som overføres er markert med blått i første bildet.



Nedenfor med foto kart og lengde fra øvre hjørne på 4.79m.



KONGSBERG KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
TELEFON 60*

Ark.nr. 503.
J.nr. 299/67. B.råd j.nr. Tidl. j.nr.
SH/kh.

B r u k s t i l l a t e l s e.

Det av Åge Helgesen anmeldte våningshus på H.nr. 1313, e.nr. 10, Sulusåsveien 9, kan tas i bruk i samsvar med bygningslovens § 99 pkt. 3.
Før ferdigattest kan utstedes må følgende gjenstående arbeider fullføres:

1. Vaskerom må ha frisklufttilførsel.

2. List foran peis må fjernes og plate påsettes.

3. Feieluke må innsettes og beslag på treverk over feieluke påsettes.

4. Pipeutstikk i bjelkelaget må fullstøpes og pipe pusses på loft.

5. Gelender på terrasse må oppsettes.

6. Utvendig trapp må oppsettes.

7. Utvendig grunnmur må ferdigbehandles og ventilrister innsettes.

8. Brannslange må monteres.

Før ildstedet blir tatt i bruk må feieluke innsettes, beslag på treverk over feieluke påsettes og pipe med utstikk ferdigpusses.

Dør til terrasse må holdes låst inntil gelender er påsatt.

Ovenstående arbeider må fullføres hurtigst mulig og være utført innen 1. august 1967.

Bygningssjefen i Kongsberg, 3. februar 1967.

Odd Kahrs

Gebyr kr. 97,-.

Gjenpart sendes:
Ansvarshavende tømmerm. Ivar Lande.
Brannmester Lofthus.

Steinar Hoff

Ark.nr. 503.
299/67.
SH/kh.

B r u k s t i l l a t e l s e.

Det av Åge Helgesen anmeldte våningshus på H.nr. 1313, e.nr. 10, Sulusåsveien 9, kan tas i bruk i samsvar med bygningslovens § 99 pkt. 3.
Før ferdigattest kan utstedes må følgende gjenstående arbeider fullføres:

1. Vaskerom må ha frisklufttilførsel.

2. List forsn peis må fjernes og plate påsettes.

3. Feieluke må innsettes og beslag på treverk over feieluke påsettes.

4. Pipeutstikk i bjelkelaget må fullstøpes og pipe pusses på loft.

5. Gelender på terrasse må oppsettes.

6. Utvendig trapp må oppsettes.

7. Utvendig grunnmur må ferdigbehandles og ventilrister innsettes.

8. Brannslange må monteres.

Før ildstedet blir tatt i bruk må feieluke innsettes, beslag på treverk over feieluke påsettes og pipe med utstikk ferdigpusses.

Dør til terrasse må holdes låst inntil gelender er påsatt.

Ovenstående arbeider må fullføres hurtigst mulig og være utført innen 1. august 1967.

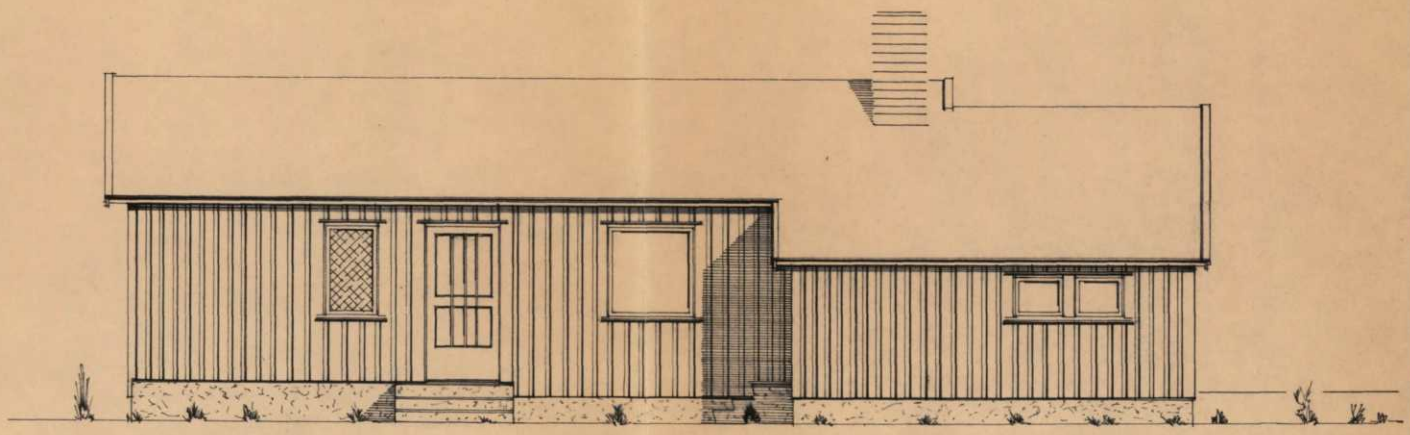
Bygningssjefen i Kongsberg, 3. februar 1967.

Odd Kahrs

Gebyr kr. 97.-.

Gjenpart sendes:
Ansvarshavende tømmerm. Ivar Lande.
Brannmester Lofthus.

Steinar Hoff

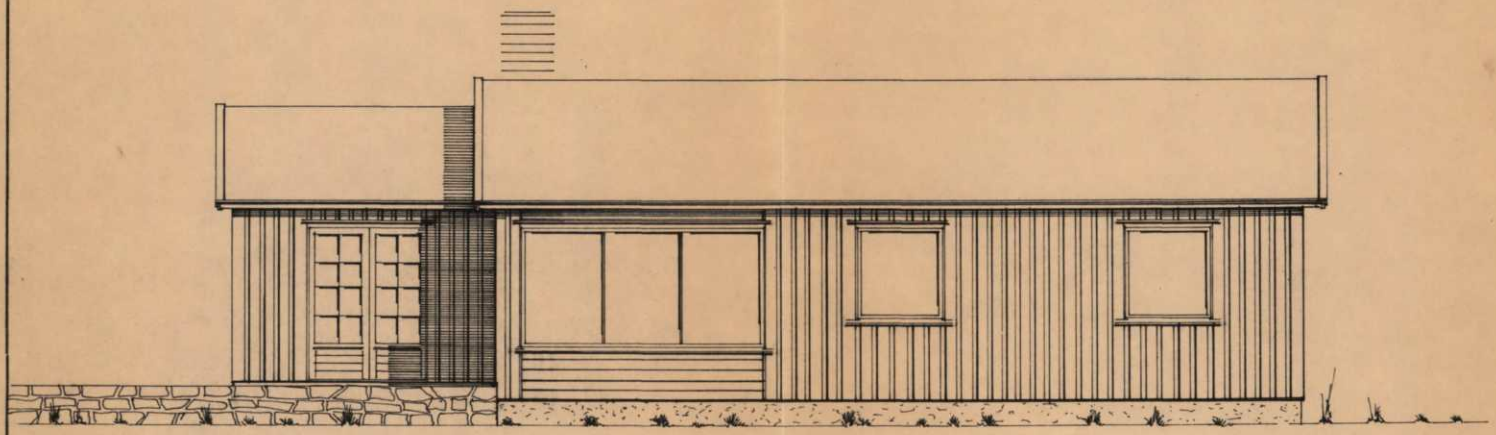


Fasade - øst.

Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i
møte 25/3 1966

Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 84/66

Enebolig, uten Kjeller 85 m²	Målestokk	Tegn. 7
Byggherre: Age Helgesen.	1:50	Trac.
Hrr: 13/3/1 Kongsberg.		Kfr.
	Erstatning for:	
Fasade - øst.	Kongsberg, mars 1966. M. Sæle.	
	Erstattet av:	



Fasade - vest.

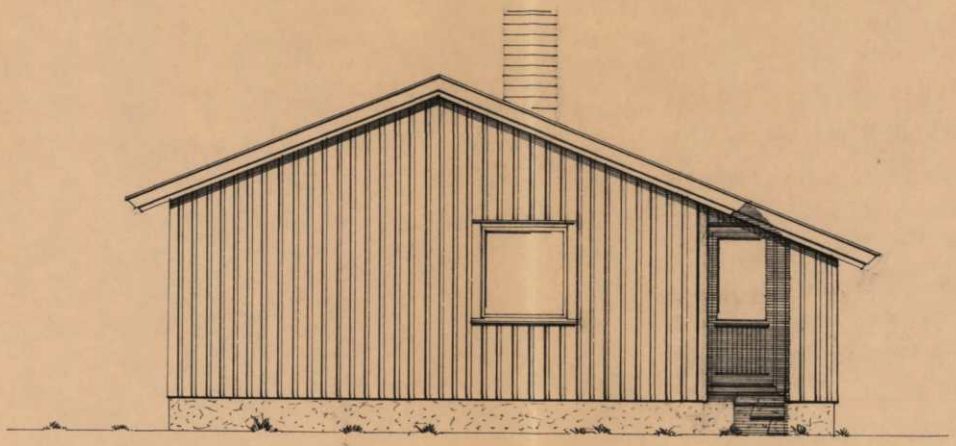
Framlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i
møte 25/3 1966

Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 84/66

Enebolig, uten Kjeller: 85m²	Målestokk	Tegn.	6
Byggherre: Age Helgesen.	1:50	Trac.	
Hnr: 13/3/1 Kongsberg		Kfr.	
	Erstatning for:		
Fasade - vest.	Kongsberg mars 1966		
	Erstattet av:		

A.s Terrkopi. A 3. 10000. 6-65. Sentrum Trykkeri.

Format A 3



Fasade - syd.

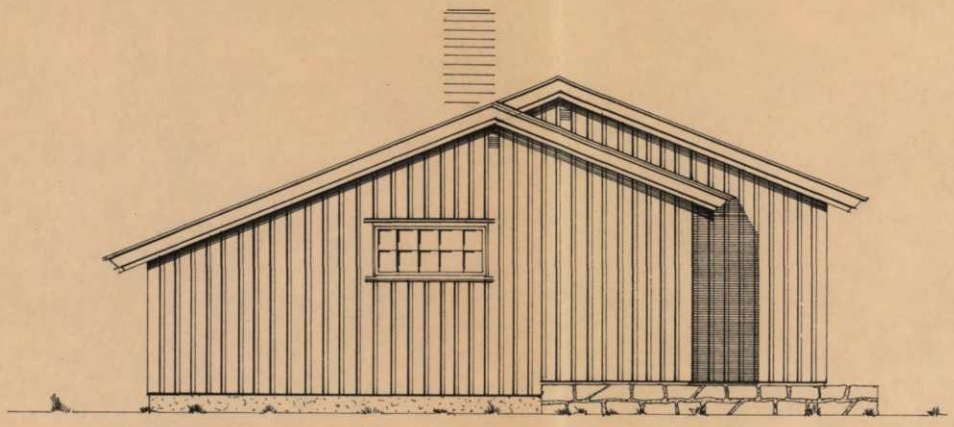
Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i møte 25/3 1966

Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 84/66

Enebolig, uten kjeller: 85m²	Målestokk	Tegn.	5
Byggherre: Åge Helgesen.	1:50	Trac.	
Hnr: 131/1. Kongsberg.		Klr.	
	Erstatning for:		
Fasade - syd.	Kongsberg, mars 1966		
	Erstattet av:		

A.s Terrkopi. A 3. 10000. 6-65. Sentrum Trykkeri.

Format A 3



Fasade - nord

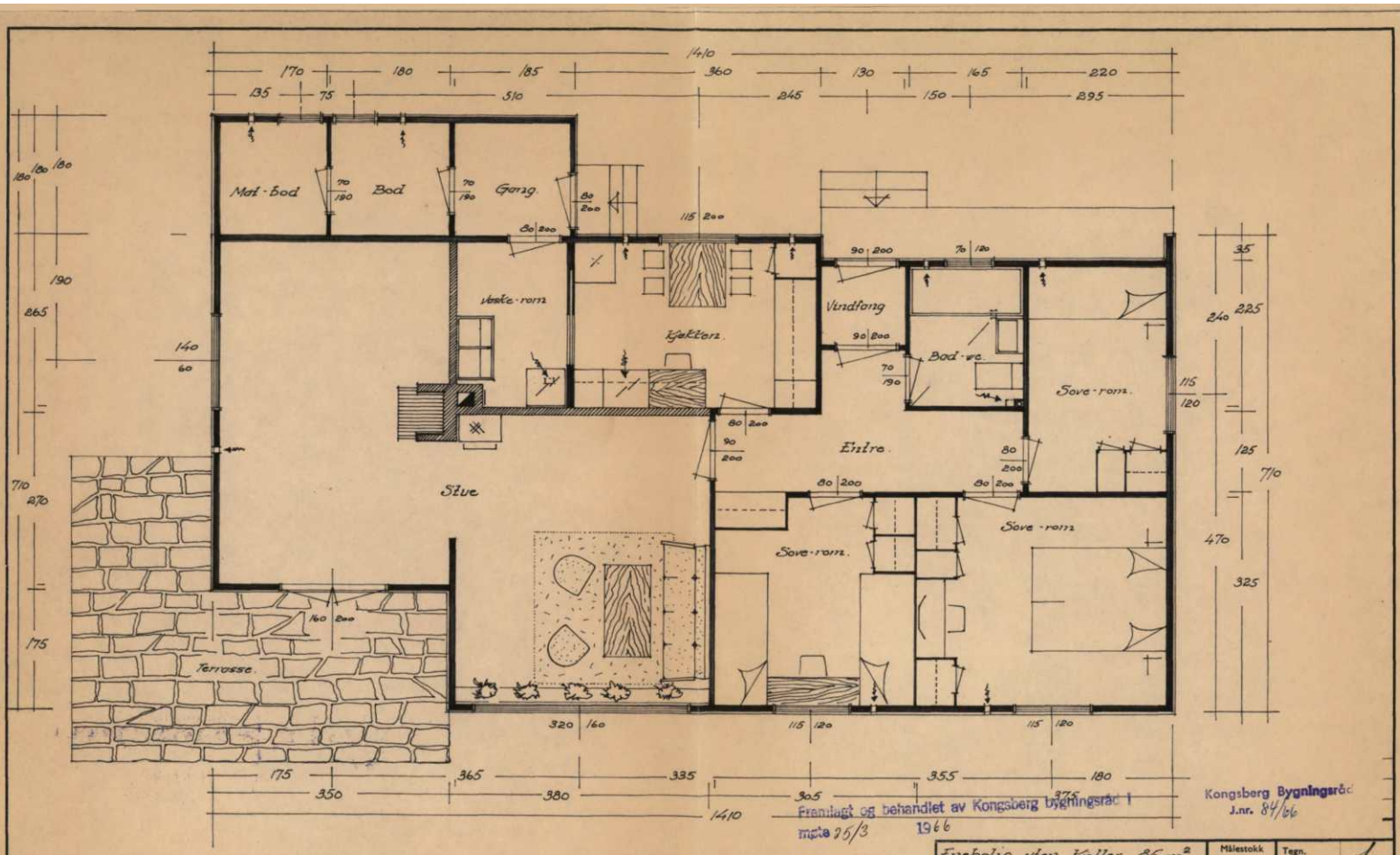
Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i møte 23/3 1966

Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 81/66

Enebolig, uten kjeller: 85m² Byggherre: Åge Helgesen. H.nr: 13/3/1 Kongsberg.	Målestokk 1:50	Tegn.	4
		Trac.	
		Klr.	
	Erstatning for:		
Fasade - nord.	Kongsberg. mars 1966. H. Selli.		
	Erstattet av:		

A.s Terrkopi. A 3. 10000. 6-65. Sentrum Trykkeri.

Format A 3



Plan - 1. etg.

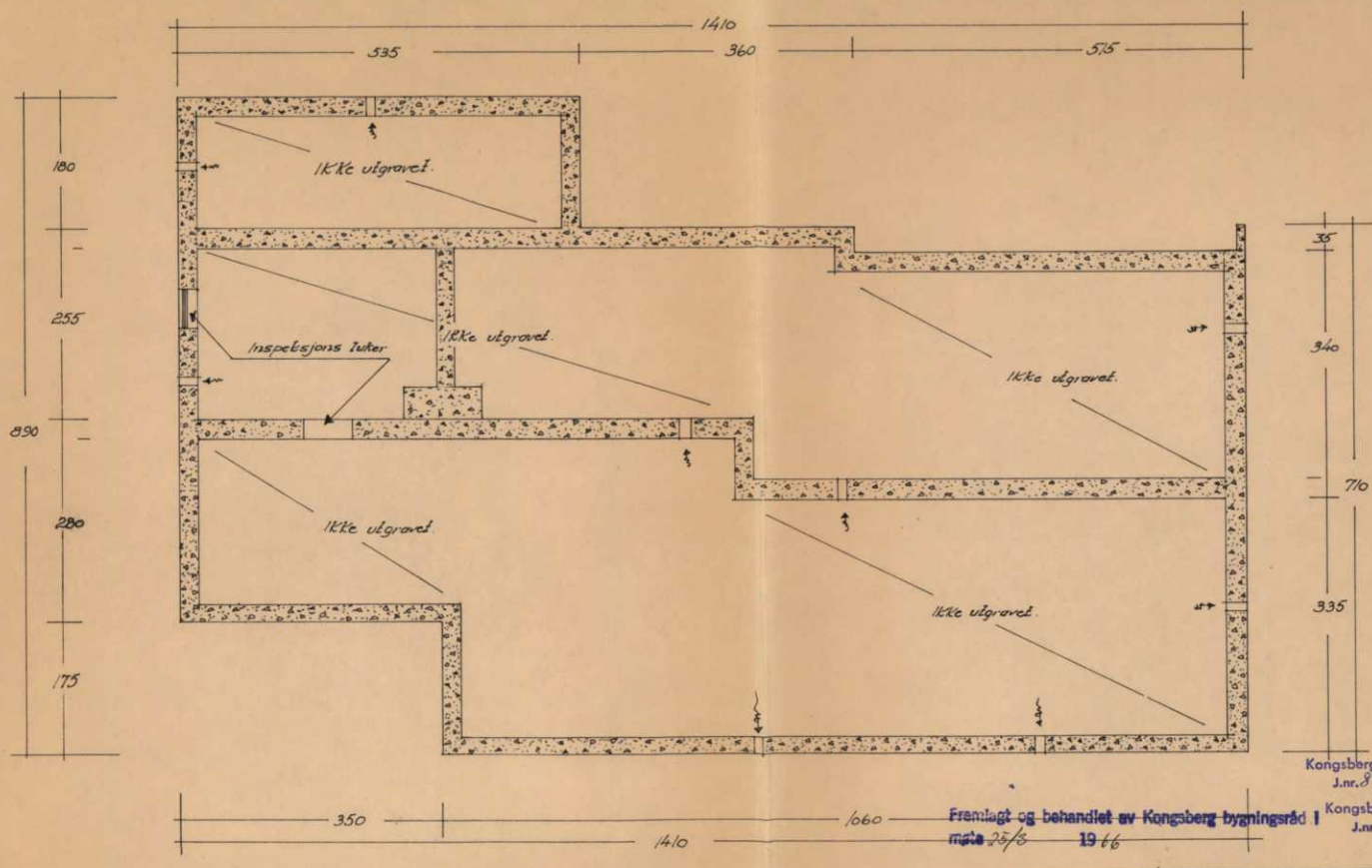
Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 84/66

Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i møte 25/3 1966

Enebolig, uten kjeller. 85 m². Byggherre: Age Helgesen. H.nr. 13/3/1. Kongsberg.	Målestokk 1:50
	Tegn. 1
	Trac.
	Klr.
Plan - 1. etg.	Erstatning for: Kongsberg, mars 1966. H. Solli.
	Erstattet av:

A.s Tørrkopi. A.3. 10000. 6-65. Sentrum Trykkeri.

Format A.3



Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 8/66

Kongsberg Bygningsråd
J.nr.

Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i
møte 25/8 1966

Fundament - plan.

Enebolig uten kjeller. 85 m².
Byggherre: Åge Helgesen.
H.nr. 13/3/1. Kongsberg.

Målestokk	Tegn.	2.
1:50	Trac.	
	Klr.	

Erstatning for:

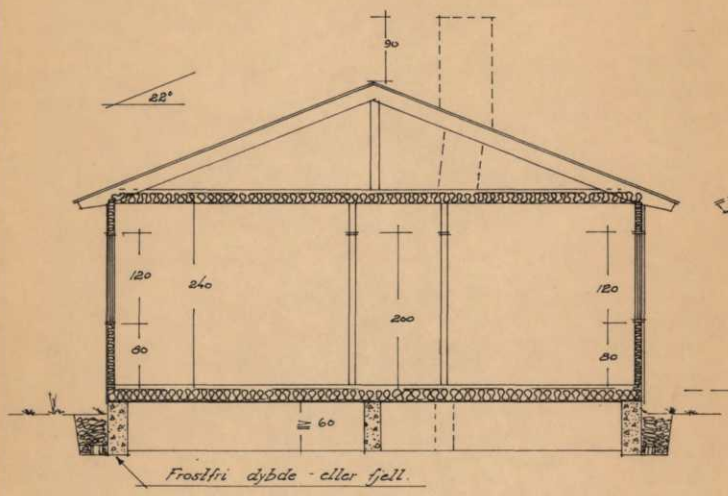
Fundament - plan.

Kongsberg mars 1966.
H. Selli.

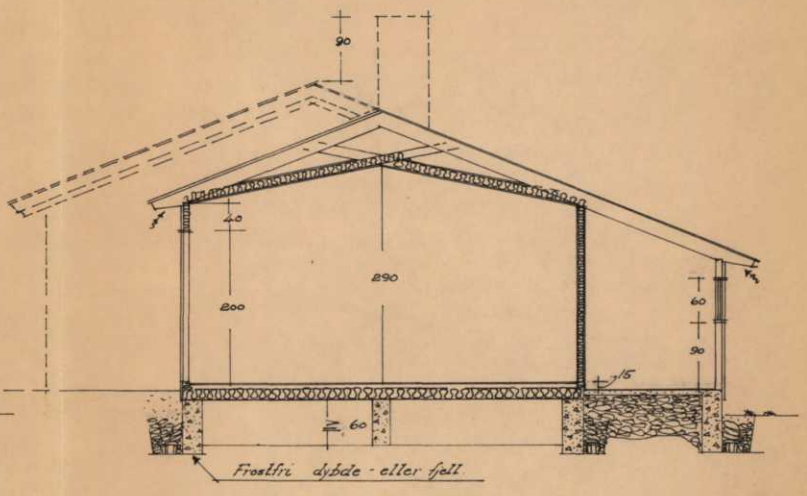
Erstattet av:

A.s Terrkopi. A 3. 10000. 6-65. Sentrum Trykkeri.

Format A 3



Snitt: A - A.



Snitt: B - B.

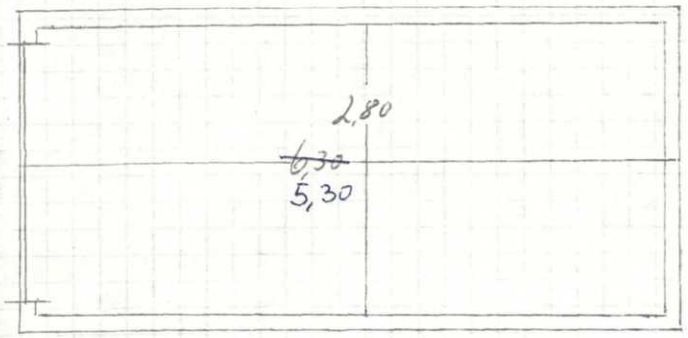
Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i møte 25/3 1966

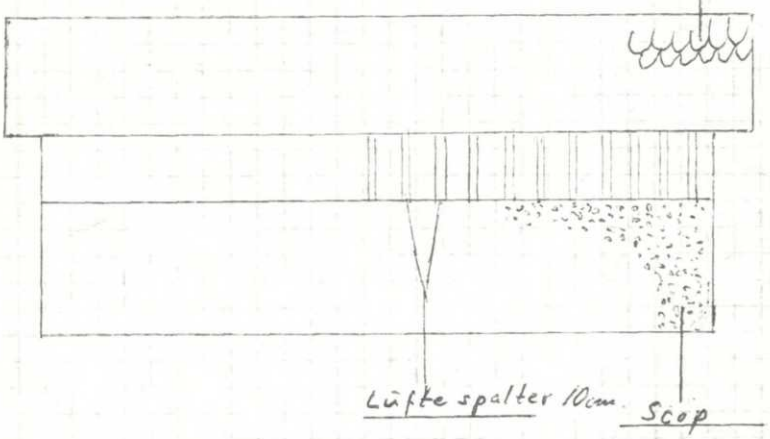
Kongsberg Bygningsråd J.nr. 84/66

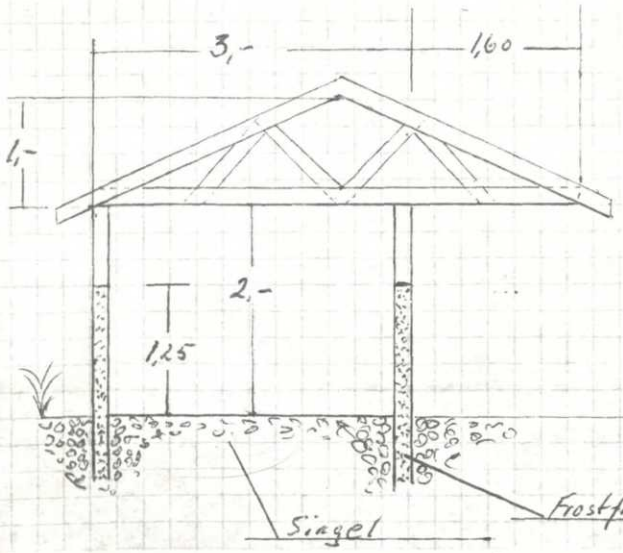
Enebolig, uten kjeller. 85 m²	Målestokk 1:50	Tegn.	3
Byggherre: Åge Helgesen.		Trac.	
H.nr: 13/3/1 Kongsberg.		Kfr.	
	Erstatning for:		
Snitt.	Kongsberg, mars 1966. M. Solli.		
	Erstattet av:		

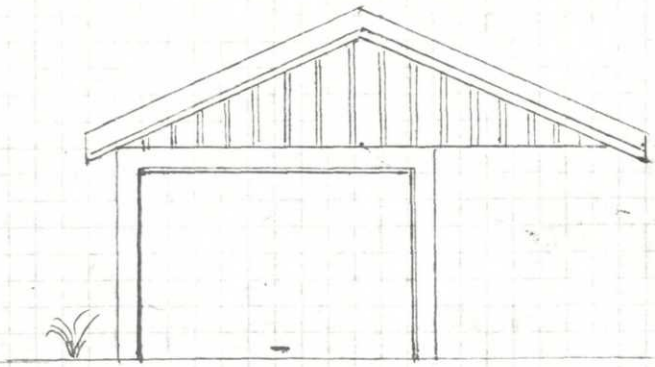
A.s Tørrkopi. A 3. 10000. 6-65. Sentrum Trykkeri.

Format A 3









Garagebygg Sulusås v. 9
Byggherre: Age Helgesen.

Utskriftsdato: 14.04.2026

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG
Telefon: 32 86 60 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	8313	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sulusåsveien 9, 3612 KONGSBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	3 300,96 kr
Eiendomsskatt	807,23 kr
Feiing	729,96 kr
Renovasjon	3 874,92 kr
Vann	2 116,02 kr
Sum	**10 829,09 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	716100 Prom	2.00	1/1	0 %	1 432,00 kr	472,43 kr
Standard renovasjon, 140 liters beholdere	25%	1 stk	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr	1 291,65 kr
Tilsyns- og feieavgift, pr pipe	0%	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr	243,32 kr
Vannavgift etter areal	15%	92 m2	46.00	1/1	0 %	4 232,00 kr	1 389,42 kr
Kloakkavgift etter areal	15%	92 m2	94.71	1/1	0 %	8 713,69 kr	2 860,80 kr
					Sum	**18 982,69 kr**	**6 257,62 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.

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 UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 14.04.2026

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG
Telefon: 32 86 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	8313	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sulusåsveien 9, 3612 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 14.04.2026

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	8313	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	103442615	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	159008525	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Sulusåsveien 9, 3612 KONGSBERG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue 1.etg	Åpen peis	Ukjent	Ukjent
Stue 1.etg	Vedovn	Ulefoss	Eldre ildsteder

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
16.02.2023	Tilsyn	11.09.2012	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: Ukjent. Modell: Ukjent
Beskrivelse	Lukkemekanismen på sotluke fungerer ikke, samt at den må tømmes for sot og smøres opp. Dette fører til redusert trekken i pipa samt at sot kan falle ut ved varmepåkjenning, som for eksempel ved pipebrann.

Informasjon for bruksenhetId 103442615

BruksenhetId	103442702	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	159008517	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103442702.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**8313**	**10**	**0**	**0**	Sulusåsveien 9, 3612 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	788.12m^2
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	788.12m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3303 045R0	Sulusåsen - Bombak - endring av hele planen (9.5.1974)	Boliger	731.34m^2
	3303 045R0	Sulusåsen - Bombak - endring av hele planen (9.5.1974)	Kjørevei	56.78m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
045R	Sulusåsen-Bombak. (22.12.1967)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Kongsberg kommune

Reguleringsbestemmelser til Byplan 45, Området Sulusåsen/Bombakkene

Bestemmelsene er stadfestet: **09.05.74**

Byplan 45 ble i 1975 utvidet. Det er egne bestemmelser for utvidelsesområdet (**Stretaliveien**). Se bestemmelser stadfestet 16.12.75!

§ 1

Bebyggelsen skal ha maksimum 2 fulle etasjer og eventuelt garasje (uthus) en etasje. Gesimshøyde må ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter.
Bebyggelsen med atriumshus skal oppføres som vist på planen.

§ 2

Våningshuset skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lengere inn på tomten og fastsetter garasjens plassering. Garasje skal oppføres av samme materiale og med samme form som våningshuset. Garasjen skal ligge minst 5 m innenfor regulert veikant. Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien kan avstanden fra veikant reduseres til 3 m.

§ 3

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, eventuelt garasje inklusive.

§ 4.

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

§ 5.

Gjerdets utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 80 cm høye. Bygningsrådet kan godkjenne annen innhegning.

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

Lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende.

§ 10

På området for forretningsvirksomhet kan oppføres håndverks- og forretningsbygg i 1 etasje.

§ 11

Bygningenes farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12.

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer, eller for den offentlige ferdsel.

§13

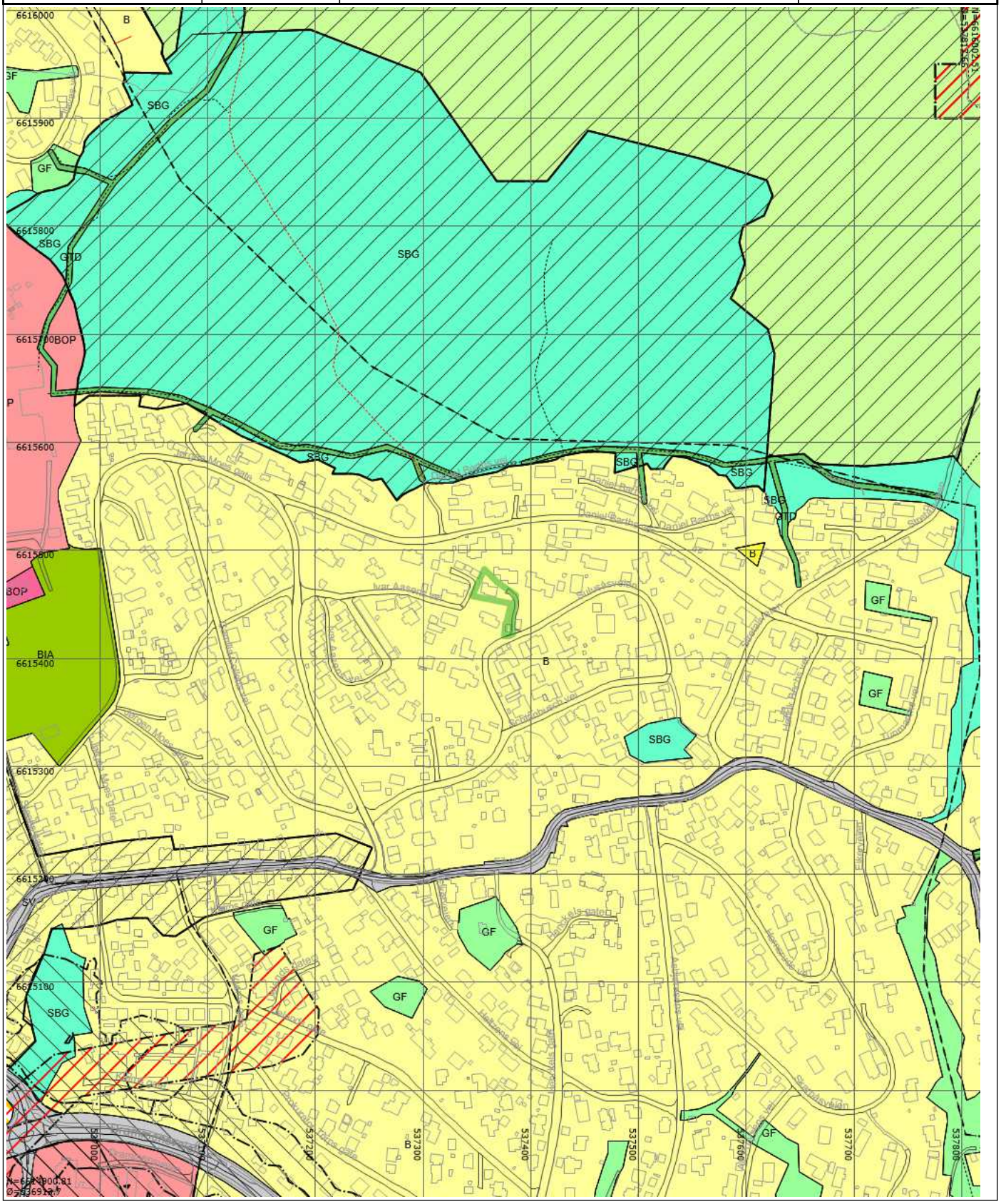
Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kongsberg, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18. juni 1965

Kongsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 8313	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sulusåsveien 9 3612 KONGSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- TakoverbyggKant
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Gang- og sykkelveg
- Traktorveg
- Veg
- Bru
- Innsjø
- KULTURMINNELINJE
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Grense for gjennomføringsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Grense for støysoner
- Hensyn friluftsliv
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Krav om felles planlegging
- Krav vedrørende infrastruktur
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Turdrag - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

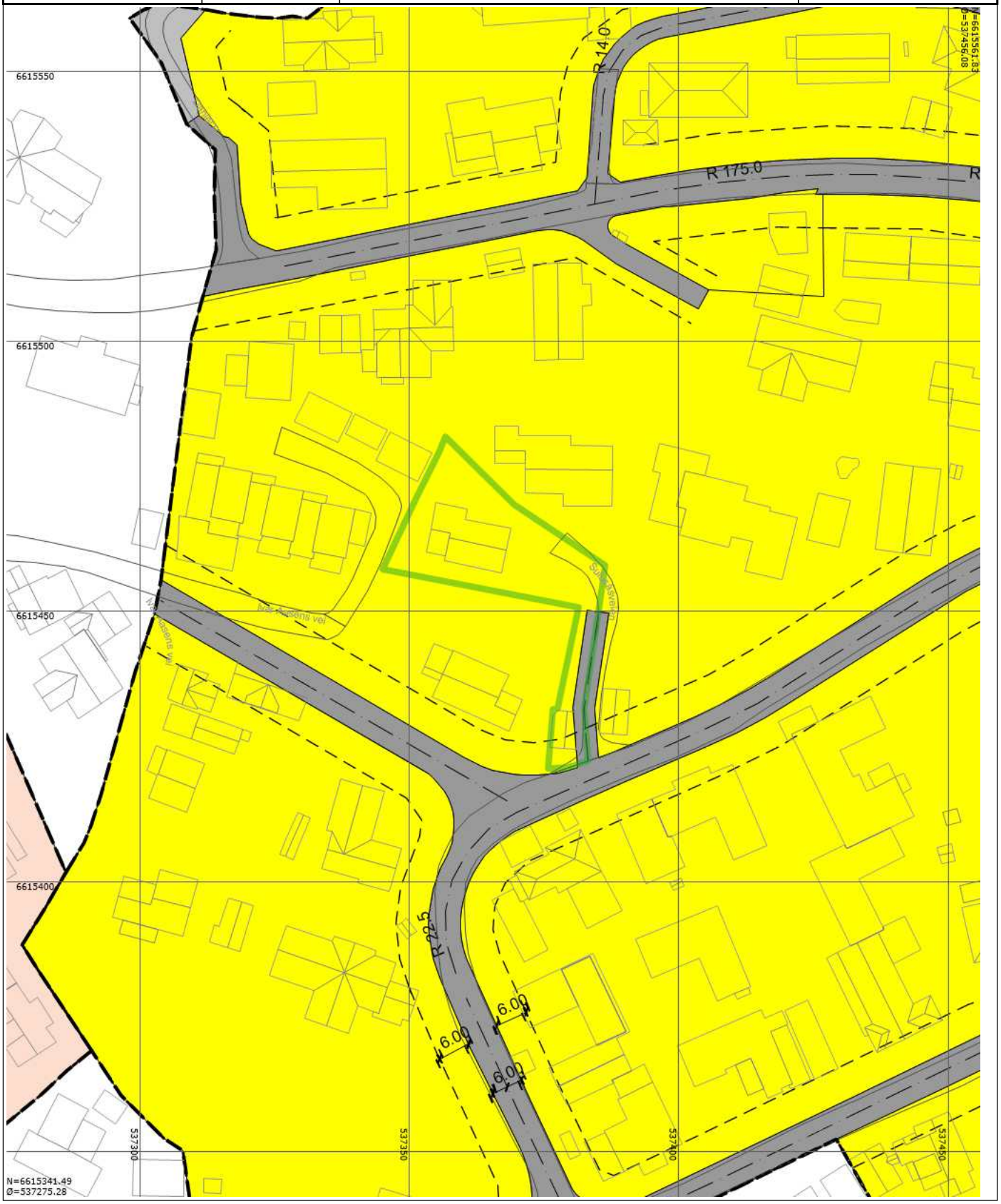
- Fylkesveg gatenavn_
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

Kongsberg kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 8313	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sulusåsveien 9 3612 KONGSBERG			
Annen info:	Sulusåsen - Bombak - endring av hele pla			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Udefinert bygning


Godkjente byggetiltak


Bygning


Veg


Innsjø


RpGrense


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


Måle- og avstandslinje


Boligområde


Kjøreveg


Gang-/sykkelveg


Unyansert formål

Kommunalveg gatenavn_

Privatveg gatenavn_

Kongsberg kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 8313	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sulusåsveien 9 3612 KONGSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000

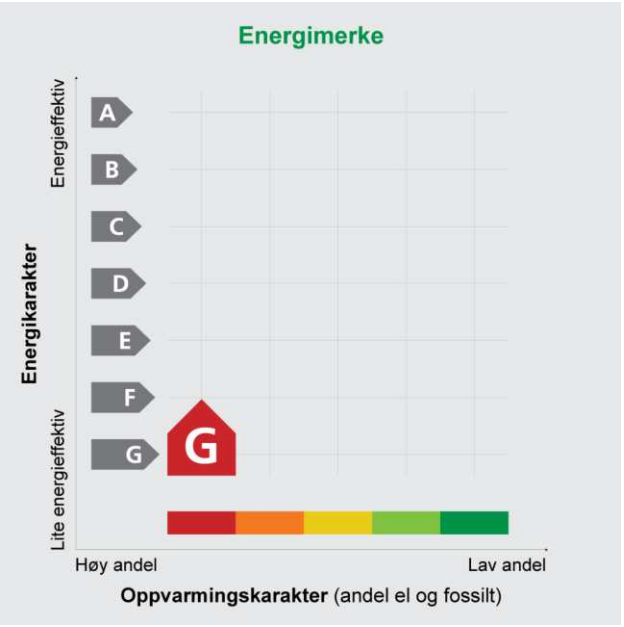


Tegnforklaring

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sulusåsveien 9
Postnr	3612
Sted	Kongsberg
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	8313
Bnr.	10
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-668372
Dato	22.05.2016



Eier	Ethel Sofie Rustand
Innmeldt av	Ethel Sofie Rustand

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sulusåsveien 9
Postnr/Sted: 3612 Kongsberg
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 22.05.2016 22:15:03
Energimerkenummer: A2016-668372
Ansvarlig for energiattesten: Ethel Sofie Rustand
Energimerking er utført av: Ethel Sofie Rustand

Gnr: 8313
Bnr: 10
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sulusåsveien 9, 3612 Kongsberg
Gnr. 8313, Bnr. 10, Kongsberg kommune.

Oppdragsnummer:
83260116

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Vetle Haug Kristensen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 955 27 320

E-post: vetle.haug.kristensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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