PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

SULUSÅSVEIEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

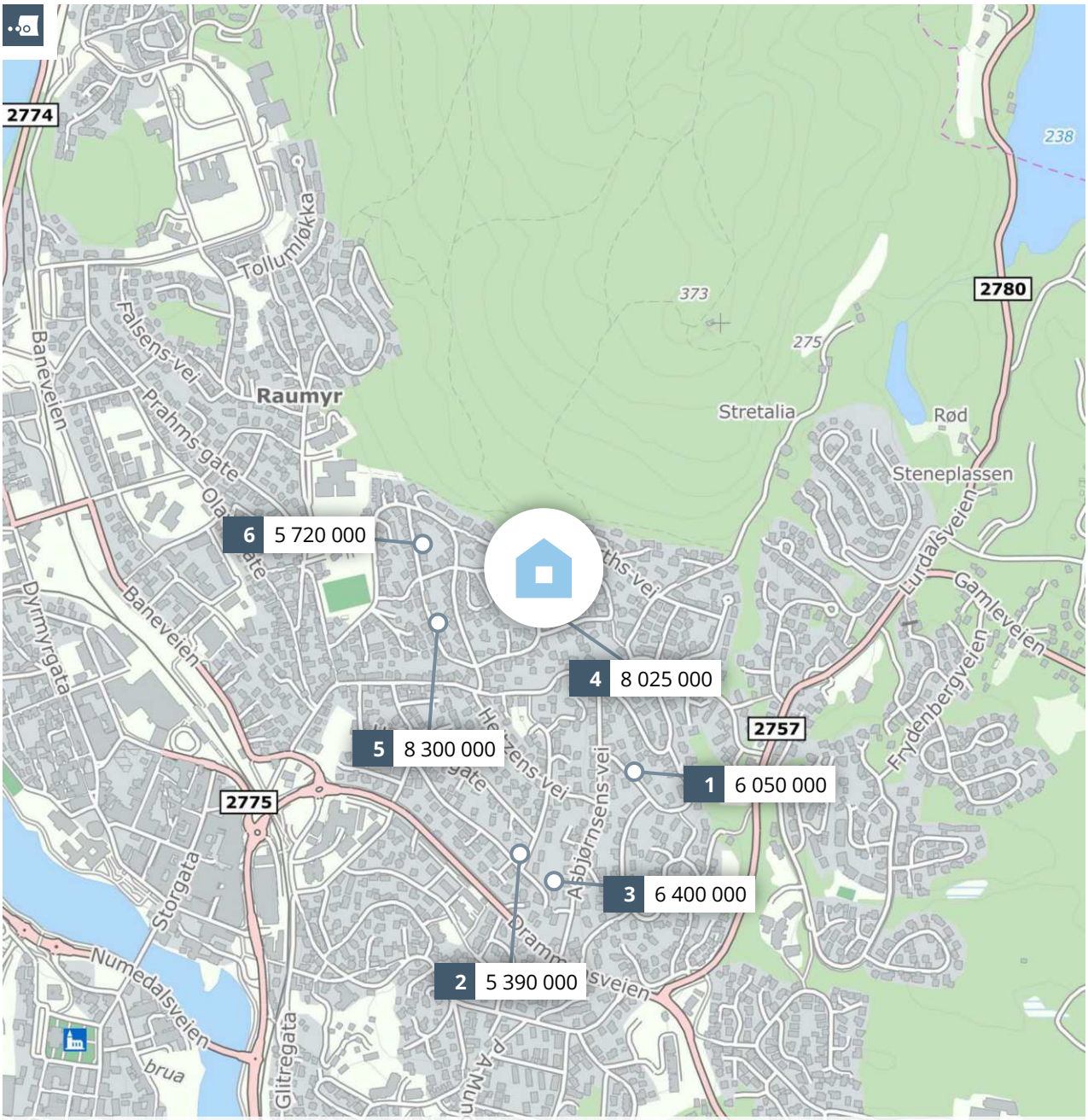
Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SULUSÅSVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 27.05.2026

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 11, 3612 KONGSBERG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 8313 BNR 8 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3303 KONGSBERG GRUNNKRETS SULUSÅSEN

Verdivurdert til

7 490 000

-	7 490 000	43 046
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	174 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					953 m²	
Byggeår					1967	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skarpåsveien 3				04.03.2025	5 750 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**32 353**
	187 m²	1965	788 m²	3 sov						
2	Henckels gate 1				21.02.2025	5 390 000	**5 390 000**	0	5 390 000	**33 478**
	161 m²	1959	1 016 m²	4 sov						
3	Prokurator Torps gate 31				06.10.2025	6 500 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**33 684**
	190 m²	1977	491 m²	4 sov						
4	Sulusåsveien 6				10.03.2026	7 800 000	**8 025 000**	0	8 025 000	**39 338**
	204 m²	1971	696 m²	3 sov						
5	Camilla Colletts vei 6				16.01.2026	6 800 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**27 759**
	299 m²	1988	655 m²	3 sov						
6	Camilla Colletts vei 18				20.02.2026	5 700 000	**5 720 000**	0	5 720 000	**21 585**
	265 m²	1964	947 m²	4 sov						

Velkommen til Sulusåsveien 11 – en innholdsrik enebolig med fantastisk utsikt, flotte uteplasser og egen hybeldel. Eiendommen ligger høyt og fritt i et attraktivt boligområde på Kongsberg, med vidstrakt utsyn over byen og omkringliggende naturområder. Her kombineres gode solforhold, familievennlige løsninger og fleksible bruksmuligheter i en bolig med særpreg og mange kvaliteter.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning med romslige oppholdsrom, store vindusflater og flere soner for både avslapning og sosialt samvær. I tillegg medfølger en hybel med egen inngang – perfekt for utleie, generasjonsbolig eller ungdomsavdeling. De flotte uteplassene og den skjermede tomten gjør eiendommen til et herlig sted å nyte både hverdager og sommerdager.

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



1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.12.2025		22.12.2025	-	7 400 000	-	7 400 000
07.06.2005	22.09.2005	03.05.2006	2 750 000	2 900 000	0	2 900 000

Eneboliger til salgs i 3612 KONGSBERG nå

4
eneboliger til salgs

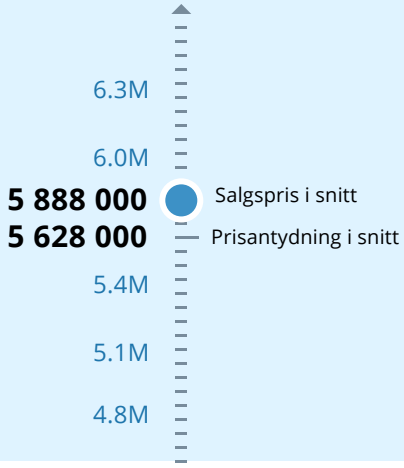


Annonsene har i snitt ligget ute i

95
dager

Eneboliger solgt i 3612 KONGSBERG siste 3 mnd

13
eneboliger solgt

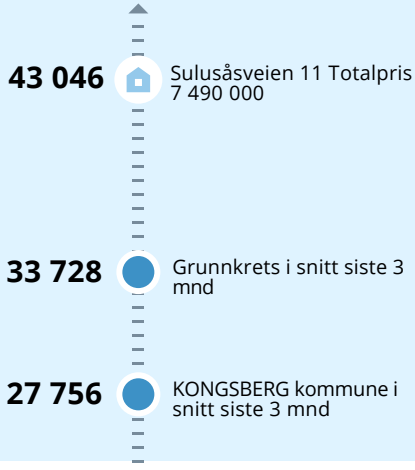


Solgt i snitt i løpet av

13
dager

for 5.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig med leilighet
Sulusåsveien 11, 3612 KONGSBERG
KONGSBERG kommune
gnr. 8313, bnr. 8

Markedsverdi

7 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 07.07.2025 **Rapportdato:** 31.07.2025 **Oppdragsnr.:** 19974-1591 **Referansenummer:** ZR7604

Autorisert foretak: Din Taksering AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 med hybelleilighet i del av underetasje. Det er tilkomst til leiligheten fra hoveddel.
Boligen er normalt vedlikeholdt og oppgradert gjennom tidene.
Det er en del bygningsdeler som får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Det må regnes med en del kostnader med oppgradering av tak på grunn av diverse avvik.

Enebolig med leilighet - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taket- kun fra stige til feier.
Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.
Det er beslag på vindskier.
Det er bunnbeslag på pipa.
Det er lufting over tak. Det er montert stigetrinn for feier.
Det er kun snøfangerer nede på lite tak på tilbygd stue.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i hybel er fra 1984/1985.
De fleste vinduer i gang, soverom og stue er fra 2008.
Fastkarmsvinduer i stuen har ukjent produksjonsår.
Midthengslet vindu på kjøkken er fra byggeår.
Det er vinduer med koblet glass på soverom i hybel og inn/ut vinduer på vaskerom. Disse er fra byggeår.
Bygningen har malt hoved ytterdør fra 2008.
Det er en enklere dør til hybel.
Til veranda er det en dobbel dør.
Dør til rom under veranda og til vaskerom er dører beregnet for innvendig bruk med utvendig panel.
Det er ca 59m² med terrasser/plattinger i tre. De har noe forskjellig byggeår.
Det er en trapp i tre opp til inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje.
Gulv: Det er fliser i vindfang, bad, stue/kjøkken og soverom.
Vegg: Malt panel i vindfang og bad og malt mur/malt panel i stue/kjøkken og soverom.
Tak: Malt panel.

Etasjeplan.
Gulv: Det er laminat i gang, stuer, kjøkken og bod, belegg på vaskerom, fliser på bad og parkett i 3 soverom.
Vegg: Malt panel i gang, kjøkken og 1 soverom, MDF-plate i 1 stue, Tapet i 1 stue, malt plater på vaskerom, MDF-plater/malt panel på 1 soverom, malt plater/malt tapet på 1 soverom og våtromsplater på bad.
Tak: Malt panel i gang, kjøkken, 2 soverom og bod, MDF-panel i stue, malt plater på 1 soverom og vaskerom og panel på bad.

Det er etasjeskille i tre.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i spisestue: 19mm og i stue: 14mm.
Det er støpt dekke på veranda med bod under.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, elementpipe, peisovn og åpen peis. Det er sotluker på begge pipene.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene har plater og betong/mur.
Hulltaking er foretatt i soverom i luke. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.
Dette er å regne som akseptabelt.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad etasjeplan:
Bad er renovert av tidligere eier.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
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.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Slukligger ca 4mm over laveste punkt ved døren. Det er en oppkant ved døren, så vann vil renne til slu, men det vil bli liggende noe vann på gulv dersom gulvet blir utsatt for vannsøl.
Vann vil ikke renne til tilstøtende rom.
Det er det som ser ut som en plastsluk, men dette er noe usikkert,
Det er ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.

Vaskerom
Vaskerom etasjeplan:
Det er ett eldre vaskerom. Årstall er ukjent. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
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.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm.
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Røropplegg ligger mot yttervegg.

Bad
Bad hybelleilighet:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har malte panel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er vifte i vegg, men den fungerer ikke. Det er luftemulighet i vindu.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er montert kjøkken på vegg med vannrør. Det er kun vann til kjøkken som går i vegg. Resten av opplegg ligger utenpå vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken Etasjeplan:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og stein. Det er opplegg til oppvaskmaskin.
Det er kjølehjørne.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken hybelleilighet:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Minikjøkken er skiftet i 2021.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern i gammel del og plast i tilbygg.
Avløpsrør ligger i krypkjelleren. Det er gammelt opplegg til utvendig grunnmur.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Eier mener varmepumpe maks er 10år gammel.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er innlagt fiber fra Viken Fiber.
Det er hovedsikringsskap i soveromsgarderobe med 63A inntakssikring og automatsikringer. Det er jordfeilbryter på kurs til vaskerom.
Det er pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2008 på gavlvegg på tilbygg og nye dreneringsrør i grunnen.
Drenering ved hybel ble oppgradert i 2019. Det er kjørt på singel.
Bygningen har betonggrunnmur på gammel del.
På tilbygg er det grunnmur i lettklinkerblokker.
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 til kommunalt tilknytningspunkt er fra 2018.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m²
Totalpris	7 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 950 000

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

Enebolig med leilighet

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

Det er ikke funnet tegninger i kommunens arkiver annet tilbygd stue-del. Det er kun en skisse av omriss på gammel del.
Tilbygd inngangsparti og utvidelse med stue med egen boenhet er byggemeldt og godkjent.
Det er ferdigattest på tilbygd stue.
Det er ikke fremvist ferdigattest på gammel del og tilbygd inngangsparti.

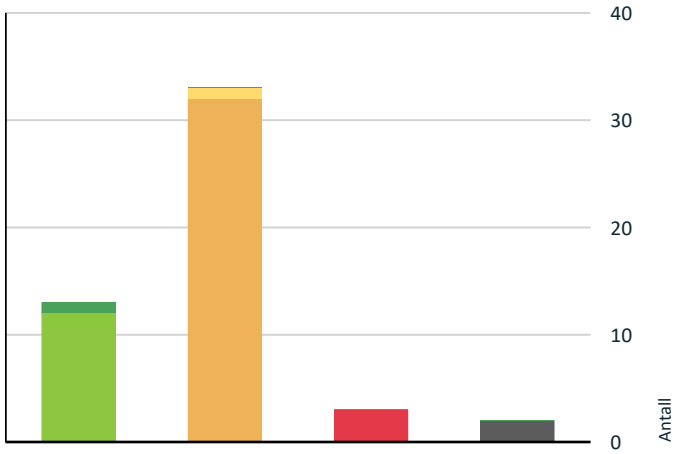
Garasje

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

Det er noe endringer på fasade og vindu/dør i forhold til tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

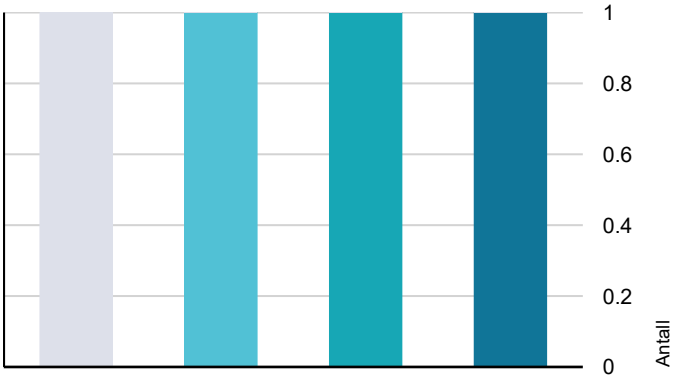
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 med leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasjeplan > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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 > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	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 > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektroosmose	Gå til side
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
Kjøkken > Etasjeplan > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasjeplan > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasjeplan > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasjeplan > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasjeplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasjeplan > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED LEILIGHET



Byggeår
1967

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Nytt inngangsparti og soverom.
1985	Tilbygg	Tilbygg stue og hybel.
2000	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning. Årstall er noe usikkert.
2005	Modernisering	Overflaterenovert bad etasjeplan.
2008	Modernisering	Skiftet vinduer i gammel del på etasjeplan unntatt kjøkken og vaskerom.
2009	Modernisering	Ny inngangsdør og trapp til terreng.
2016	Modernisering	Gulvflis i hybel.
2019	Ombygging	Endret inngang mot nord-øst og endret noe på planløsning.
2019	Modernisering	Overflaterenovert vaskerom med ny innredning.
2019	Modernisering	Skiftet gulv i spisestue, stue, kjøkken og 2 soverom og gang.
2019	Modernisering	Utbedret drenering. Det har vært fukt på gulv i hybel etter drenering ble utbedret. Det er usikkert hvor vann kommer fra. Det er en teori at vann kommer ved inngang hvor sluk ikke klarer å ta unna.
2020	Modernisering	Nye takrenner og beslag på vindskier.
2020	Modernisering	Utbedret pipe etter skade. Godkjent av branntilsyn ifølge eier.
2021	Modernisering	Montert minikjøkken i hybel.
2022	Tilbygg	Bygget terrasse utenfor gang og soverom mot sør.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taket- kun fra stige til feier.

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 påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Tilstandsrapport

Det er noe rust enkelte steder på takplater.
Det hvor snøfangere har vært montert er det en del huller/skader i takplater. Dette er i nedre del av taket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.

Der hvor det er rust på takplater, bør rust fjernes og overflate bør males med maling tilpasset formålet.
Dersom det blir hull, kan det oppstå fuktskader i tak og konstruksjon.
Huller bør tettes. Det enkleste er å skifte de nederste radee med takplater.


Rust på takplater.


Rust på takplater.


Noebulker og generell slitasje på takplater.


Skade på takplater i nedre kant.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.
Det er beslag på vindskier.
Det er bunnbeslag på pipa.
Det er lufting over tak. Det er montert stigetrinn for feier.
Det er kun snøfangerer nede på lite tak på tilbygd stue.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er frostsprengning på enkelte nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden det er ukjent når taktekke er skiftet, er det ikke sikkert om det var krav til snøfangere.
Siden det er glatte stålplater på tak, vil snø falle av tak. Det kan oppstå skade på mennesker eller dur, dersom de oppholder seg i området når det går takras.
Nedløpsrør med frostsprengning må skiftes.
Dette for å unngå at de blir råte i kledning i forbindelse med nedløpsrør.
Beslag som flasser, bør males med maling tilpasset formålet. Dette vil forlenge levetiden på beslagene.

Tilstandsrapport



Rust i nedre kant av luftehatt.



Nedløpsrør med frostsprengning.

TG 2 Veggkonstruksjon

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.

Konsekvens/tiltak
• 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.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er kun tilgang til konstruksjonen på gammeldel.
På tilbygg er det sperretak som ikke kan sjekkes. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Dersom det blir fukt i innvendig tak, må tiltak iverksettes.
Det bør lages lufting med mot yttervegg på gammel del for å bedre gjennomlufting. Dette reduserer faren for kondensering. Det bær være en luftespalte på ca 5cm fra isolasjonen og opp til undertak.

Tilstandsrapport



Sperretak på hoveddel



Manglende lufting mellom isolasjon og undertak.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i hybel er fra 1984/1985.
De fleste vinduer i gang, soverom og stue er fra 2008. Fastkarmsvinduer i stuen har ukjent produksjonsår.
Midthengslet vindu på kjøkken er fra byggeår.
Det er vinduer med koblet glass på soverom i hybel og inn/ut vinduer på vaskerom. Disse er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak umiddelbart, men det kan regnes med at enkelte vinduer må skiftes på sikt.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hoved ytterdør fra 2008.
Det er en enklere dør til hybel.
Til veranda er det en dobbel dør.
Dør til rom under veranda og til vaskerom er dører beregnet for innvendig bruk med utvendig panel.

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 nødvendig med tiltak umiddelbart, men det kan regnes med at dører må skiftes på sikt.
Dør til vaskerom bør skiftes ut med en isolert dør. Dersom denne skiftes, vil det redusere varmetap.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ca 59m² med terrasser/plattinger i tre. De har noe forskjellig byggeår.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

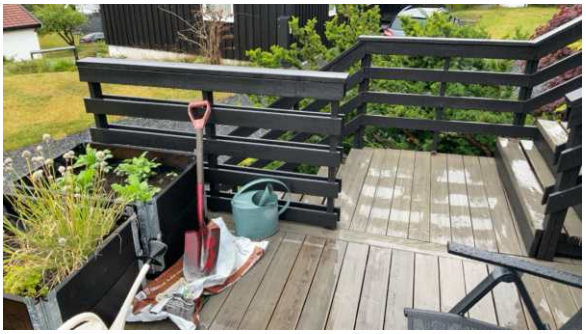
På byggetidspunkt var det krav til høyde på rekkverk på minimum 90cm.
Siden det er mer enn 50cm til underliggende terreng, er det fare for personskader ved ett eventuelt fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk.



Store åpninger i rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Det er en trapp i tre opp til inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det er noe forskjellig høyde på opptrinn.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Siden det er mer enn 50cm til underliggende terreng er det fare for fallskader.



Stor åpning i rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Underetasje.
Gulv: Det er fliser i vindfang, bad, stue/kjøkken og soverom.
Vegg: Malt panel i vindfang og bad og malt mur/malt panel i stue/kjøkken og soverom.
Tak: Malt panel.

Etasjeplan.
Gulv: Det er laminat i gang, stuer, kjøkken og bod, belegg på vaskerom, fliser på bad og parkett i 3 soverom.
Vegg: Malt panel i gang, kjøkken og 1 soverom, MDF-plate i 1 stue, Tapet i 1 stue, malt plater på vaskerom, MDF-plater/malt panel på 1 soverom, malt plater/malt tapet på 1 soverom og våtromsplater på bad.
Tak: Malt panel i gang, kjøkken, 2 soverom og bod, MDF-panel i stue, malt plater på 1 soverom og vaskerom og panel på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på innvendige overflater.
Det er noe sprekker i tape på 1 soverom og i tak med malt plater.
Det er noe sprekker i panel i tak i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med noe oppgradering av innvendige overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille i tre.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i spisestue: 19mm og i stue: 14mm.
Det er støpt dekke på veranda med bod under.

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

Det er rust i armeringsjern i betongdekke.

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/parkett, må leverandørns krav til toleranse ivaretas. Dersom gulv er ujevne, vil levetid på laminat/parkett forkortes.
Rust på armering bør fjernes og armeringsjern bør sikres mor rust. Rust vil svekke styrken på betongen og kan føre til fremtidige skader.


Rust i armeringsjern i bod under veranda.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• 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

Siden det er utleieenhet i kjelleren, er det krav til radonmåling.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom det er høyere verdier enn hva som er anbefalt, vil det påløpe ekstra kostnader.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, elementpipe, peisovn og åpen peis. Det er sotluker på begge pipene.

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Siden sotluke/feieluke står nærmere enn 30cm fra brennbart anbefales det å montere en brannstein tilpasset formålet bak luke.
Ifølge eier er det innkjøpt brannstein som vil bli montert før salg.



For kort avstand til brennbart på gulv under sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene har plater og betong/mur.
Hulltaking er foretatt i soverom i luke. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.
Dette er å regne som akseptabelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I forbindelse med mye nedbør, har det kommet inn vann i hybelen, Det er derfor det er lite treverk mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør sjekkes for fukt jevnlig i luke bak seng på soverommet. Dersom det kommer fukt, mygg eller svartsopp, må tiltak iverksettes.



Fuktmåling i treverk på yttervegg under terreng.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

I bjelker ble det målt 15 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som akseptabelt.
På befaringstidspunkt ble det målt 64,4% relativ fuktighet ved 21,1°.
Dette gir et duggpunkt på 14,1°.
Dette er å regne som akseptabelt.

Konsekvens/tiltak
• Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Det bør lages så store åpninger i grunnmur at det blir samme temperatur og luftfuktighet i krypkjeller og ute. Dette reduserer faren for kondensering/skader.
Det kan alternativt monteres en avfukter som reduserer den relative fuktigheten.
Krypkjeller kan ikke brukes til lagring av gjenstander som ikke tåler fukt.
Fritt vann på fjell har sammenheng med svikt i drenering. Vann følger fjell og renner inn under grunnmur.



Fritt vann i krypkjeller.



Fritt vann i krypkjeller.



Fuktmåling med pigger i treverk i krypkjelleren.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp er smal (0,7m) mellom vanger og det er 1,85m frihøyde nederst i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trapp er lite egnet til daglig bruk.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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 > VASKEROM

Generell

Vaskerom etasjeplan:

Tilstandsrapport

Det er vaskerom på etasjeplan. Vaskerom er oppgradert i 2019. Dokumentasjon: Noe bilder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Vaskerom på etasjeplan.

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2019



ETASJEPLAN > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk av ukjent type og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sluk er ikke sjekket siden den er skrudd igjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sluk bør sjekkes.



Sluk er ikke sjekket siden slukrist er skrudd fast.

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Foreløpig er skade kun estetisk, men dersom innredning blir utsatt for mer fukt, kan fuktskader oppstå. Da må innredning skiftes.



Fuktsvelling og skade på benkeskap.

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Røropplegg ligger mot yttervegg.

Tilstandsrapport

ETASJEPLAN > BAD

Generell

Bad etasjeplan:
Bad er renovert av tidligere eier.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
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.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad på etasjeplan.

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Når bad renoveres, er det behov for utskifting av våtromsplater.



Noe fuktsvelling på våtromsplater.

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Slukligger ca 4mm over laveste punkt ved døren. Det er en oppkant ved døren, så vann vil renne til slu, men det vil bli liggende noe vann på gulv dersom gulvet blir utsatt for vannsøl.
Vann vil ikke renne til tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er det som ser ut som en plastsluk, men dette er noe usikkert, Det er ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under dusjkabinett.

ETASJEPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Siden det er begrenset tilluft til rommet har vifte dårlig virkningsgrad.

ETASJEPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad hybelleilighet:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Bad i hybel.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte panel. Taket har panel.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Tilstandsrapport

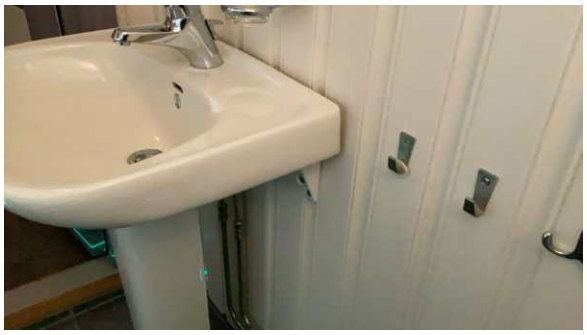
Sluk ligger under dusjkabinett, men bein på kabinett er vurdert lite stabile, så kabinett er dratt frem for å unngå skade.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostmadsestimat er kun for å montere nye våtromsplater på vegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende våtromsmembran i våtsone ved vask.



Sluk under dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2016

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er vifte i vegg, men den fungerer ikke. Det er luftemulighet i vindu.

Vurdering av avvik:

• Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Defekt vifte i vegg.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er montert kjøkken på vegg med vannrør. Det er kun vann til kjøkken som går i vegg. Resten av opplegg ligger utenpå vegg.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJEPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken Etasjeplan:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og stein. Det er opplegg til oppvaskmaskin.
Det er kjølehjørne.

Årstall: 1980 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkkeninnredning

ETASJEPLAN > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak før ventilator går i stykker. Da må den skiftes. Det er ikke mulig å si noe om hvor lenge det går før den eventuelt går i stykker.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken hybelleilighet:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Minikjøkken er skiftet i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredning er noe skadet med en del bulker i paneler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredning er ikke funksjonstester.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning hybel.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Det er stoppekran i krypkjeller med adkomst fra luke i bod i underetasjen.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern i gammel del og plast i tilbygg.
Avløpsrør ligger i krypkjelleren. Det er gammelt opplegg til utvendig grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Eier mener varmepumpe maks er 10år gammel.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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.

Det er liten fare for skade dersom det blir lekkasje fra bereder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektroosmose

Det er montert Elektroosmose.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fukt i kjelleren, så osmose har begrenset virking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Yttervegger i hybel kan ikke klees igjen på økologisk materiale.

TG 1 Andre installasjoner

Det er innlagt fiber fra Viken Fiber.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er hovedsikringsskap i soveromsgarderobe med 63A inntakssikring og automatsikringer. Det er jordfeilbryter på kurs til vaskerom.

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.
1967

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Etter huset ble kjøpt i 2005 har alle arbeider blitt utført av elektriker.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det er samsvarserklæring må lampe på badet, opplegg på vaskerom inkludert varmekabler, åpent anlegg på 1 soverom, still i bod og tilkobling av stikk og lys i stuen.

Soverom og stue/hybelrom:
Beskrivelse av arbeid utført av Mundal Elektro AS
Byttet alle eksisterende stikkontakter i veggbokser til dobbel m/jord. Trukket ekstra jording og kursledninger i eksisterende røranlegg der det var behov for det. Montert 2 stk nye doble stikkontakter m/jord i soverom i hhv. veggboks og jukseboks.
Montert 1 stk ny dobbel jordet stikkontakt i jukseboks oppe på yttervegg i stue. Alt nevnt over er tilkoblet eksisterende 10A kurs.
Montert ny 15A jordfeilautomat i eget ASD-deksel i sikringsskap. Trukket PN 3G2,5mm2 i eksisterende tomt rør fra sikringsskap og fram til jukseboks oppe på delevegg i stue og montert 1 stk dobbel jordet stikkontakt her. Gått videre med PR 2x2,5/2,5mm2 fra denne jukseboksen, i rør langs bakvegg, og ut på list ved gulv. Lagt videre som åpent på gulvlist fram til stikkontakt for hybelkjøkken. Gått videre fra denne stikkontakten til stikk under benk, og stikk for kjøkkenventilator.

Montert sikkerhetsbryter på murvegg i krypkjeller på eksisterende kurs til VVB.
Gummikabel til VVB er ført inn i sikkerhetsbryter via PG-nippel med strekkavlastning.
Endehylser på ledere.
Eksisterende reguleringsbryter i sikringsskap er demontert, og kablene er skjøtet sammen med wago bak ASD-deksel.

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 Det ble utført stikkprøvekontroll av anlegget av det lokale El-Tilsynet 06.08.2021 med godkjent resultat.

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?
Ja Det var varmgang i en kontakt i bod i kjelleren. Denne er skiftet av elektriker.

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 GMG elektro har utført en del jobb og de har kommet med tilbud på retting av avvik. Det foreligger samsvarserklæring på de arbeidene de har utført.
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.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er opplyst av eier at det er avvik med det elektriske.

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.

Det er pulverapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2008 på gavlvegg på tilbygg og nye dreneringsrør i grunnen.
Drenering ved hybel ble oppgradert i 2019. Det er kjørt på singel.

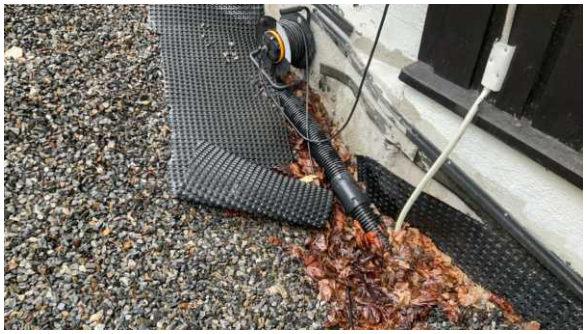
Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Vann følger fjell og kommer inn i krypkjeller.
Det har vært fukt/fritt vann på gulv i hybel etter drenering ble ordnet. Det er usikkert om vann kom inn i forbindelse med inngang hvor det er mistanke om at sluk ikke klarer å hode unna når det regner mye.
Det er steder hvor grunnmursplast ligger løst og topplist mangler enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Treverk mot yttervegg i soverom og stue i hybel er fjernet.
For å få vann vekk fra krypkjeller må det sprenges en grøft på baksiden.
Det har liten konsekvens om det kommer fukt inn i krypkjeller.
Grunnmursplast bør tilpasses terreng og det bør monteres topplist. Dette vil redusere faren for av vann renner inn mellom grunnmursplast og grunnmur.

Tilstandsrapport



Grunnmursplast er ikke tilpasset terreng og er ikke festet til grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur på gammel del.
På tilbygg er det grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker/riss i grunnmur er vurdert som av mindre alvorlig karakter.

TG 2 Terrengforhold

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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

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



Fall på terreng mor boligen fra nord.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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 til kommunalt tilknytningspunkt er fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1979

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er en enkel garasje med støpt gulv, høy ringmur i betong og yttervegger i bindingsverk.
Det er saltak tekket med shingel. Det er ikke montert takrenner.
Innvendig B: 3,6m x D: 6,4m-totalt 23m².
Det er furu leddport med Liftmaster portåpner. Portåpner er skiftet i 2024.
Det ble skiftet takshingel, dårlig rupanel og vindskier i 2021.

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

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Sksiftet dårlig rupanel, shingel og vindskier.
2024	Modernisering	Skiftet portåpner.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/174 m²

Enebolig med leilighet: Gang, 4 Soverom, Spisestue, Stue, Kjøkken, Vaskerom, 2 Bod, 2 Bad, Vindfang, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 400 000

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 7 950 000

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	**7 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 400 000**

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. Dersom det kan fremvises dokumentasjon på at de elektriske anlegger er uten avvik, vil prisen øke med Kr. 100.000.-

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Klems gate 14B ,3613 KONGSBERG			09-05-2025	4 890 000	**4 900 000**		4 900 000	**37 692**
	130 m²	1996	3 sov						
2	Lurdalsveien 80 ,3612 KONGSBERG			04-06-2025	6 700 000	**6 300 000**		6 300 000	**34 807**
	181 m²	1963	3 sov						
3	Henckels gate 1 ,3613 KONGSBERG			20-02-2025	5 390 000	**5 390 000**		5 390 000	**33 478**
	161 m²	1959	4 sov						
4	Skarpåsveien 3 ,3613 KONGSBERG			03-03-2025	5 750 000	**6 050 000**		6 050 000	**32 353**
	187 m²	1965	3 sov						
5	Skarpåsveien 7 ,3613 KONGSBERG			23-11-2023	4 100 000	**4 200 000**		4 200 000	**28 767**
	146 m²	1969	4 sov						
6	Prahms gate 6 ,3613 KONGSBERG			17-10-2024	4 750 000	**4 750 000**		4 750 000	**28 107**
	169 m²	1951	3 sov						
7	Sulusåsveien 7 ,3612 KONGSBERG			08-01-2024	4 000 000	**4 000 000**		4 000 000	**26 316**
	152 m²	1966	3 sov						
8	Stretaliveien 6 ,3612 KONGSBERG			07-05-2024	4 700 000	**4 650 000**		4 650 000	**25 000**
	186 m²	1970	4 sov						

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

Eiendomsskatt	Kr.		5 342
Vannavgift	Kr.		6 992
Avløp	Kr.		10 908
Renovasjon	Kr.		3 785
Feiien og tilsyn	Kr.		1 460
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 750 000
Diverse oppgraderinger.	Kr.		450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 610 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med leilighet	Kr.		**5 600 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**280 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 880 000**

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.		1 800 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 050 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**7 950 000**

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

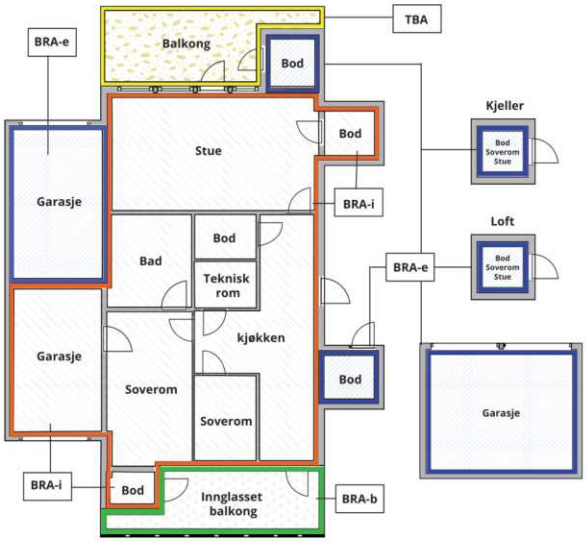
Hva er måleverdig areal?

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 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 med leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasjeplan	151			151	59
Underetasje	23	10		33	
SUM	**174**	**10**			**59**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasjeplan	Gang, Soverom, Spisestue, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Bod, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Underetasje	Vindfang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom	Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
BRA-e - bod under terrasse har skrånende fjell, så det er kun deler av rommet som er målverdig areal. Areal kan avvike med +/- 1m². Areal på terrasser kan avvike noe.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er ikke funnet tegninger i kommunens arkiver annet tilbygd stue-del. Det er kun en skisse av omriss på gammel del.
Tilbygd inngangsparti og utvidelse med stue med egen boenhet er byggemeldt og godkjent.
Det er ferdigattest på tilbygd stue.
Det er ikke fremvist ferdigattest på gammel del og tilbygd inngangsparti.

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
Kommentar: I henhold til liste Tilbygg/modernisering. Denne er normalt på side 9 i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasjeplan		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er noe endringer på fasade og vindu/dør i forhold til tegning.

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
Kommentar: Skifet portåpner og taktekke.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med leilighet	169	15
Garasje	0	23

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	8		0	952.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sulusåsveien 11

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 vei. Det foreligger ingen avtaler om veiadkomsten. Det er felles adkomst med Sulusåsveien 9 og de har samme eier.
Dersom eiendommen selger separat, må det lages avtale om adkomst. Deler av adkomstvei ligger på tomten til Sulusåsveien 9.

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 nedre nivå ned gruset adkomst og parkeringsområde.
Det er plen og terrasse på uteområdet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert heftelse i matrikkel på. 16.07.2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2006

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP		Fullverdi		

Kommentar

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP		Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.07.2025		Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2025	
2	31.07.2025	Endret årstall på renovering av vaskerom.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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/ZR7604

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

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260115
Addresse	Sulusåsveien 11		
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 viser til vedlagte egenærklærings skjema fra de som solgte eiendommen til oss i 2025

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	8				

Adresse: Sulusåsveien 11

Postnr.: 3612

Byggeår: 1967

Når kjøpte du boligen: 2005

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

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

Klp

Type villa/husforsikring [ ] 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: Forrige eier skiftet ut sprukne baderomsfliser på badet oppe i 2005/2006, før vår overtakelse.

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 toalett og dusjkabinett installert på badet oppe i 2021 av Bademiljø. Ny lampe ved speil bad oppe, installert og samsvarserklært av Krøderen elektro. Nye baderomsmøbler badet oppe i 2020, installert av Badena og Eiker rør. Vaskerom rehabilitert i 2019, med nye varmekabler, nytt gulv, nye vaskeromsinnredning og nye avløp, utført av Harald Teksle som hovedentreprenør.

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

☐ Nei ☑ Ja

Firmanavn/beskriv:

Oppgradert i 2019, med Harald Teksle som hovedentreprenør.

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: Men se nedenfor under punkt 14

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 lagt nye avløpsrør fra husvegg til kommunalt nett i 2018, utført av Kaare Mortensen AS. Nye avløpsrør i vaskerom i 2019, utført av Harald Teksle AS som hovedentreprenør. I hybelkjøkken er avløpsarbeid gjort i 2021 av VVS-Gruppen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Kommunalt

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:

Nye takrenner, sidebord med beslag og feiestiger i 2019, av Eiker Blikk og Tak.

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: Det oppstod skade på pipe i TV-rom i 2018, i forbindelse med sprengning. Forsikringssak. Rehabilitert av Pewi i 2020.

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Men, se punkt 10

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: Vinduene i tv-stue er grå i glasset og er nok fra byggetiden

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:

Service på garasje i 2024 av Iglandgarasjen. Ny terasse i 2022 av Kjølfjord båt. Nytt tak, panel og vindskier på garasje i 2021 av Viken takteknikk. Ny inngangsdør og trapp i 2009 av Robert Palm bygg AS. Ny vinduer i spisestue, entre og soverom i 2008 av Robert Palm bygg AS.

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: Det har vært tre tilfelle av vanninnsig (inntil 5 cm) i kjeller i vår eiertid. Etter første gang ble vi enig med forsikringsselskapet Klp om å legge fliser og heve panel opp på veggen. De to siste vanninnsigene har derfor ikke medført skade. Siste vanninnsig var sommeren 2024. Rørleggere er usikre på om vannsiget kommer fra bak huset eller om det er tilbakeslag i avløpsrør foran huset.

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:

All jord bak huset er fjernet og byttet ut med singel og nytt drensrør er lagt i 2020. Dette er dels egeninnsats og del Grimnes & Antonsen fjellsprengning as. Elektroosmose er lagt inn i 2021 av Friske bygg AS.

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: Varmepumpe installert i 2018

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:

Ny varmtvannstank i 2022 av Bademiljø. Rehabilitering av stuer, entre og gang i 2020, utført og samsvarsgodkjent av GMG Elektro. Ny lampe på bad oppe i 2020, utført og samsvarsgodkjent av Krøderen elektro. Nye varmekabler og rehabilitering i vaskerom og arbeidsrom i 2019, utført og samsvarserklært av Forenede Montører. Fjernet gammelt nettverk og montert nye stikk og lamper i 2018, av Elektrikeren Kongsberg. Rehabilitering og jordfeilkabel i hybel i 2023, utført og samsvarsgodkjent av Mundal Elektro.

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: Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen

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: Godkjent av bygningsrådet i sak 279/85

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: Byttet fra belegg til fliser på gulv i kjeller. Satt inn kjøkkenbenk og ventilator i 2021.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Ikke underlagt godkjenningsplikt

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: Ikke etter at det ble lagt flisgulv kjeller.

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: Det skjer enkelte år at det kommer inn maur i entre, bad og kjøkken nede om våren. Dette løses enkelt ved å sette ut maurfeller. Ikke observert skader.

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:

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:

Ombygging av soverom, vaskerom, bod og vegg mot TV-stue i 2019, utført av Harald Teksle AS. Lagt nytt gulv over store deler av huset og ombygging av spisestue og entre i 2020, utført av Viken bygg og våtrom. Bygd hybelkjøkken nede i 2021 av Snekker og byggrenovering. Bordkledning er malt utvendig i 2023 og 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:

Det foreligger byggesaker hos Kongsberg kommune fra 1967, 1976, 1979 og 1985. Vet ikke hvem som har utført arbeidet.

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:

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:

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

Nytt aggregat til kjølehjørne i 2021. Fiber er lagt inn.

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

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)



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.)

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. 298/67. 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 Birger Tangen anmeldte våningshus på H.nr. 1313, e.nr. 8, Sulusåsveien 11, kan tas i bruk i overensstemmelse med bygningslovens § 99 pkt. 3.
Før ferdigattest kan utstedes må følgende gjenstående arbeider fullføres.

1. Plastbelegg må limes til vegg langs hulkil i vaskerom.

2. Plastbelegg må sveises tett ved rør på bad.

3. Ventiler fra bad, kjøkken og vaskerom må føres over tak.

4. Pipeutstikk må fullstøpes på loft.

5. Det må påsettes beslag på pipe over tak.

6. Det må støpes bunn i pipeløpet i plan med underkant, feieluke og beslag på treverk over feieluke påsettes.

7. Gelender på terrasse må oppsettes.

Besiktigelse av utvendig grunnmur kunne ikke foretas og må utstå til våren.

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

Sverinar Hoff

Gebyr kr. 100,-.

Gjenpart til: Byggmester Arne Hvaal, Drammensveien.
Brannmester Lofthus.

Byggesak

Saksbehandler:
Papu Koroma

Telefon dir:
+4795979549

Dato:
18.11.2020

Vår referanse:
2020/5546 - 6

Deres referanse:

Arkivkode:
8313/8/L42/L45

KONGSBERG
KOMMUNE

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Utvalg for miljø og utvikling - nr. 906/2020

Godkjenning: Ferdigattest for reparasjon av skorsteinen betjener 2 stk. ildsteder på gbnr. 8313/8 - Sulusåsveien 11

Vi mottok den 10.11.2020 søknad om ferdigattest for Byggtekniske installasjoner - reparasjon - Sulusåsveien 11 - gnr: 8313/8.

Ferdigattest gis etter søknad, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn fra ansvarlige foretak.
Bygningen eller deler av den kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.

Klagerett
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker, jf. forvaltningsloven § 28. Klage kan sendes til; Kongsberg kommune, postboks 115, 3601 Kongsberg.

Veiledning for å klage over forvaltningsvedtak finner du her:
http://www.tjenestekatalog.no/vis/969006/Melding_om_rett_til_%25C3%25A5_klage_over_forvaltningsvedtak_B_qWppZI21288_B1.pdf

Du kan også få klageskjemaet ved å henvende deg til innbyggerkontakten på telefon 32 86 62 50.

For ytterligere opplysninger og veiledning er vi tilgjengelige på vårt servicetorg, tlf. 408 23 700.
Se også vår nettside www.kongsberg.kommune.no for åpningstider og ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

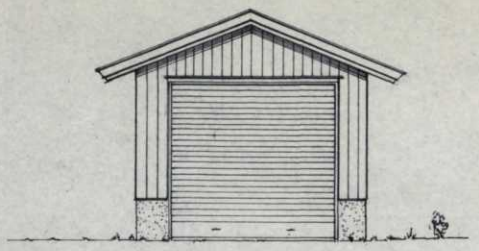
Papu Koroma
Saksbehandler

Camilla Windju Wilhelmsen
Fagansvarlig byggesak

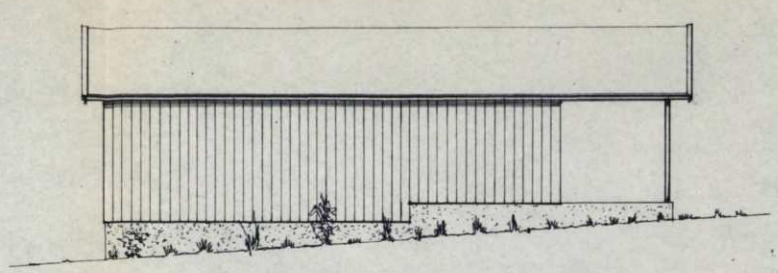
Dette dokumentet er elektronisk godkjent i Kongsberg kommune, og sendes uten underskrift.

Kopimottakere:
Frode Lauareid Sulusåsveien 11 Kongsberg

Intern kopi:
Bjørn Siljan Nakjem



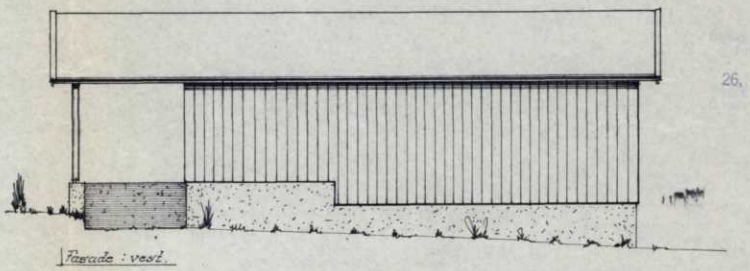
Fasade : syd.



Fasade : øst.



Fasade : nord.



Fasade : vest.

26. 11.

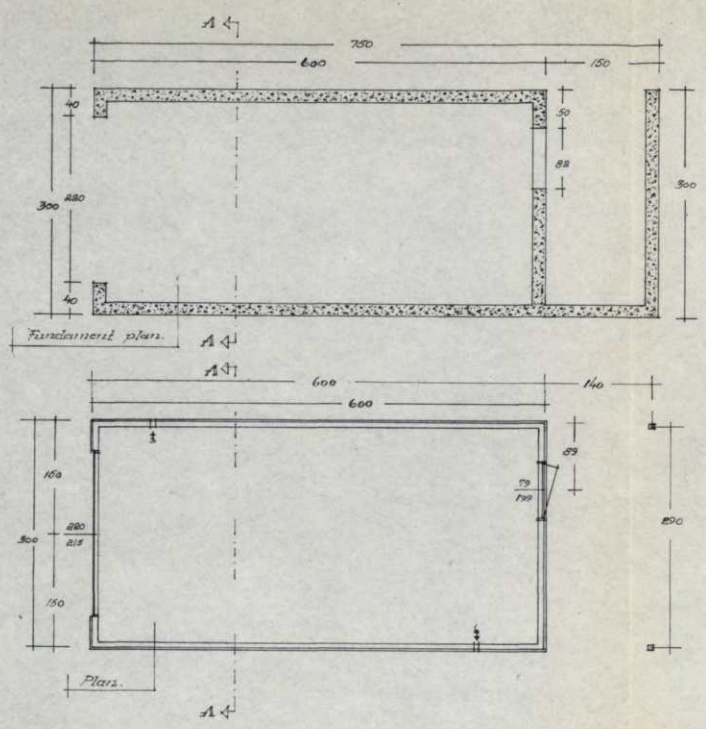
700/79

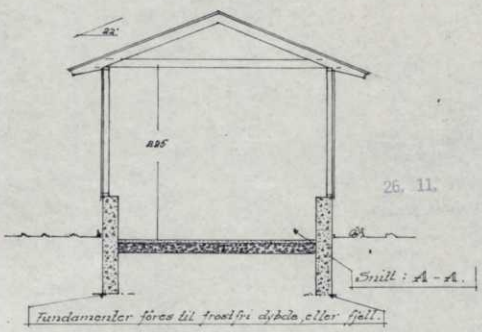
13. 09. 79

511

Garasje, Byggherre: Birger Tangen. H.nr: 13/3/8 Kongsberg.	Målestokk 1:50	Tegn. Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
Fasader: syd - nord - øst - vest.	Kongsberg, nov. - 77 N.S.	
	Erstattet av:	

A.S Terkopi. A 3.





26. 11.

700/79

13. 09. 79

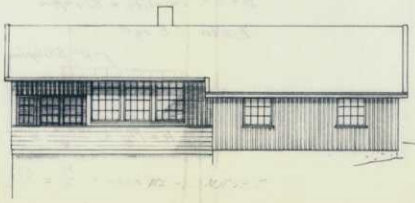
511

Garasje. Byggherre: Birger Tangeir. H.nr: 13/3/8 Kongsberg.	Målestokk 1:50	Tegn.
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
Fundament plan, plan, snitt: A - A.	Kongsberg, nov.- 77 HS	
	Erstattet av:	

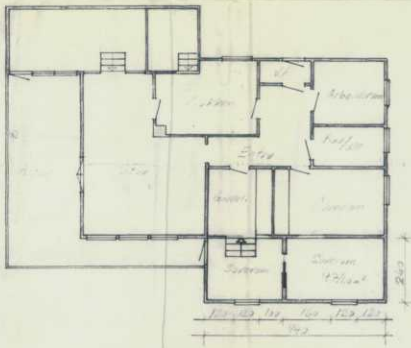
A.S Terrkopi. A.S.

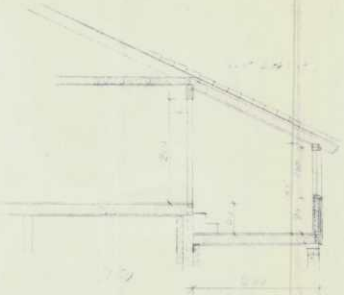












Jag har ingen invändning mot ändring av teckning av 19/5 77, med tak på veranda.

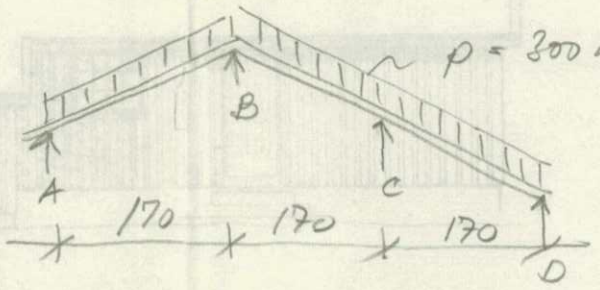
Kungsberg 23/5-77.

Åge Helgesen

0 50 100 Plottet i storreisesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

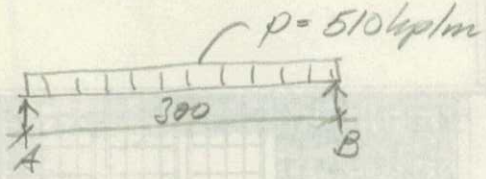
Dimensjonering av tak over veranda

nyttelast P = snølast $200\ kp/m^2$
egenvekt. g = $\frac{100}{300\ kp/m^2}$ "



$B = C = 300 \cdot 1{,}70 = 510\ kp/m.$

Bjelker i B og C



$$M = \frac{pl^2}{8} = \frac{510 \cdot 3^2}{8} = 573{,}75$$

$$W_{npdv} = \frac{M}{\sigma} = \frac{573{,}75}{100} = 573{,}75$$

$$W = \frac{bh^2}{6} =$$

$$h = \sqrt{\frac{W \cdot 6}{b}} = \sqrt{\frac{573{,}75 \cdot 6}{12{,}5}} = 16{,}59$$

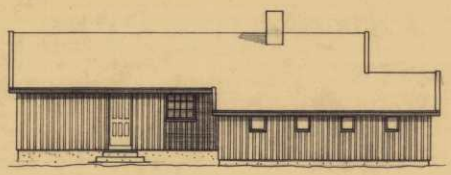
min 12.5 x 17,5 cm.

5 x 7"

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S
0
50

Birger og Anni Tangen
Utvidelse enebolig 1976.

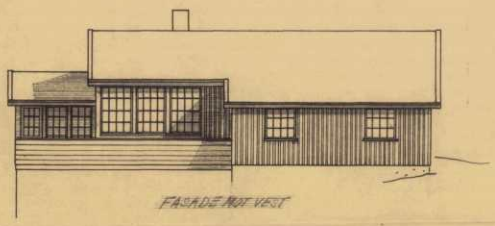
10/4-76 K.J.
Rev. 29/4-76.



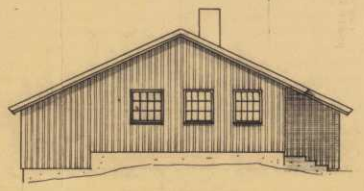
FASADE MOT ØST



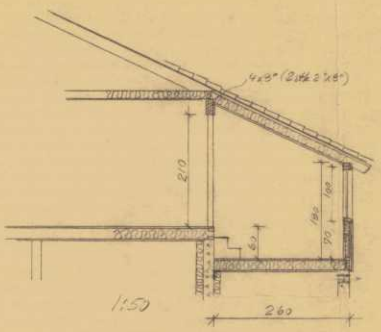
FASADE MOT NORD

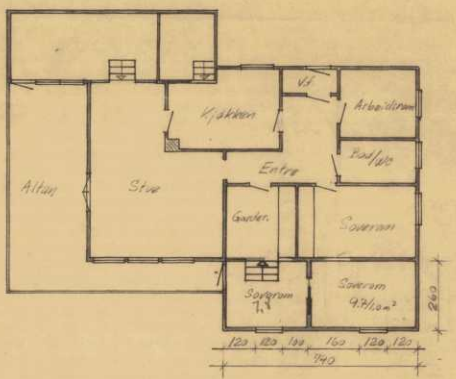


FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



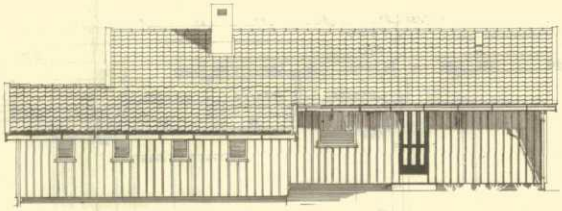


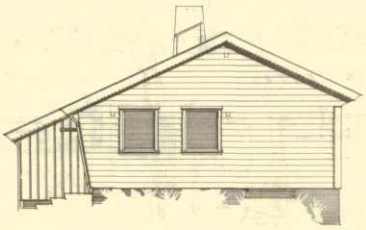
350/76

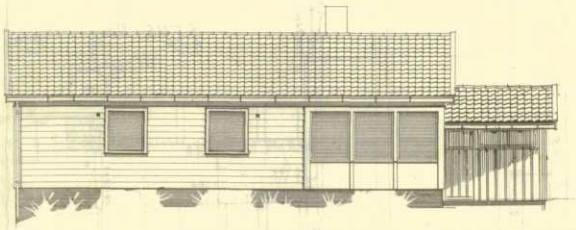
Målestokk	
Tegn.	
Trac.	
Kfr.	
Erstatning for:	
Erstattet av:	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





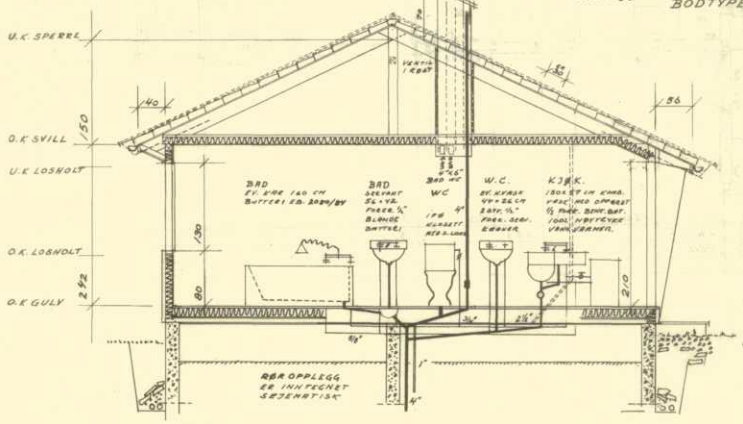




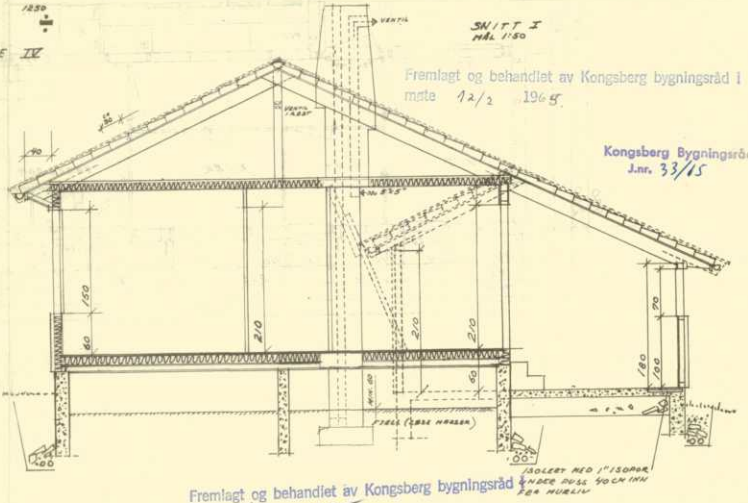
SNITT II
MÅL 1:50

18

BODTYPE IV



SNITT I
MÅL 1:50



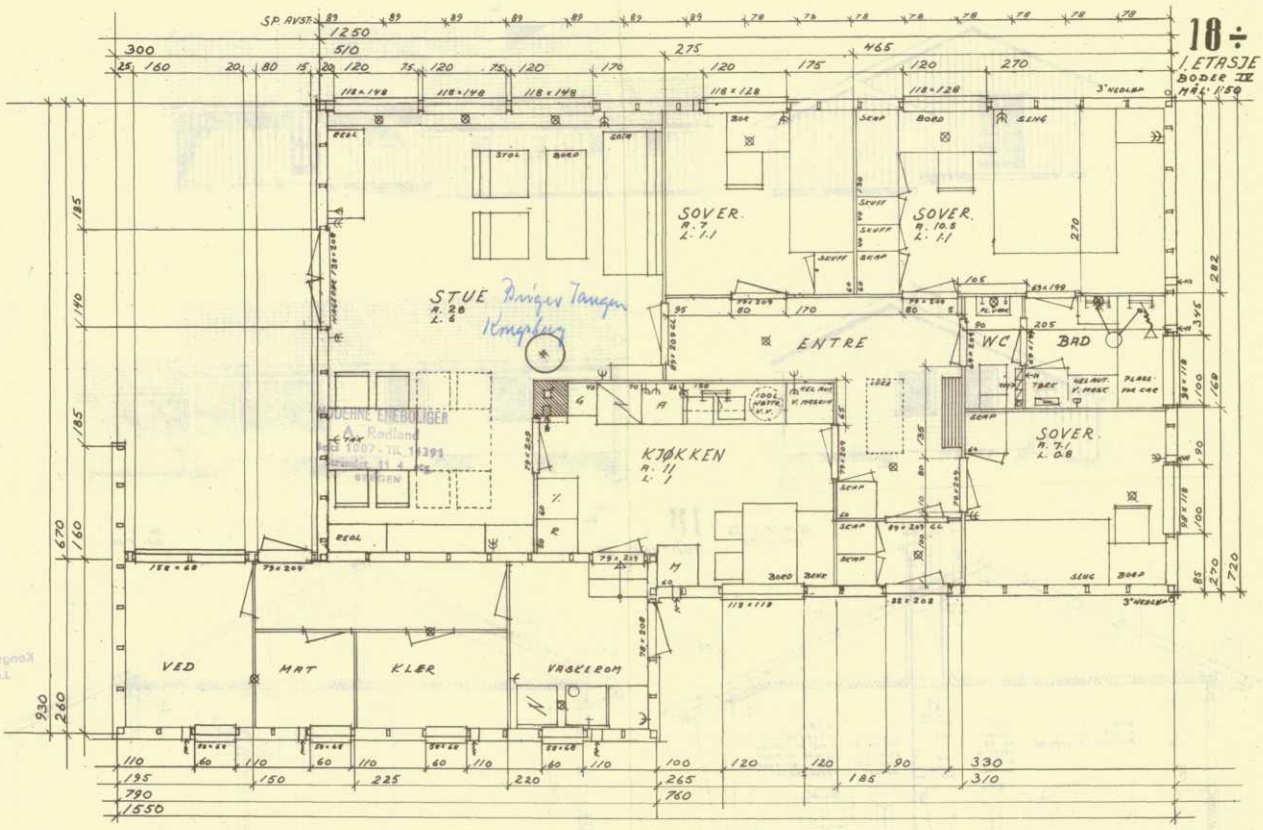
Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i møte 12/2 1965

Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 33/15

Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i møte 9/6 1965

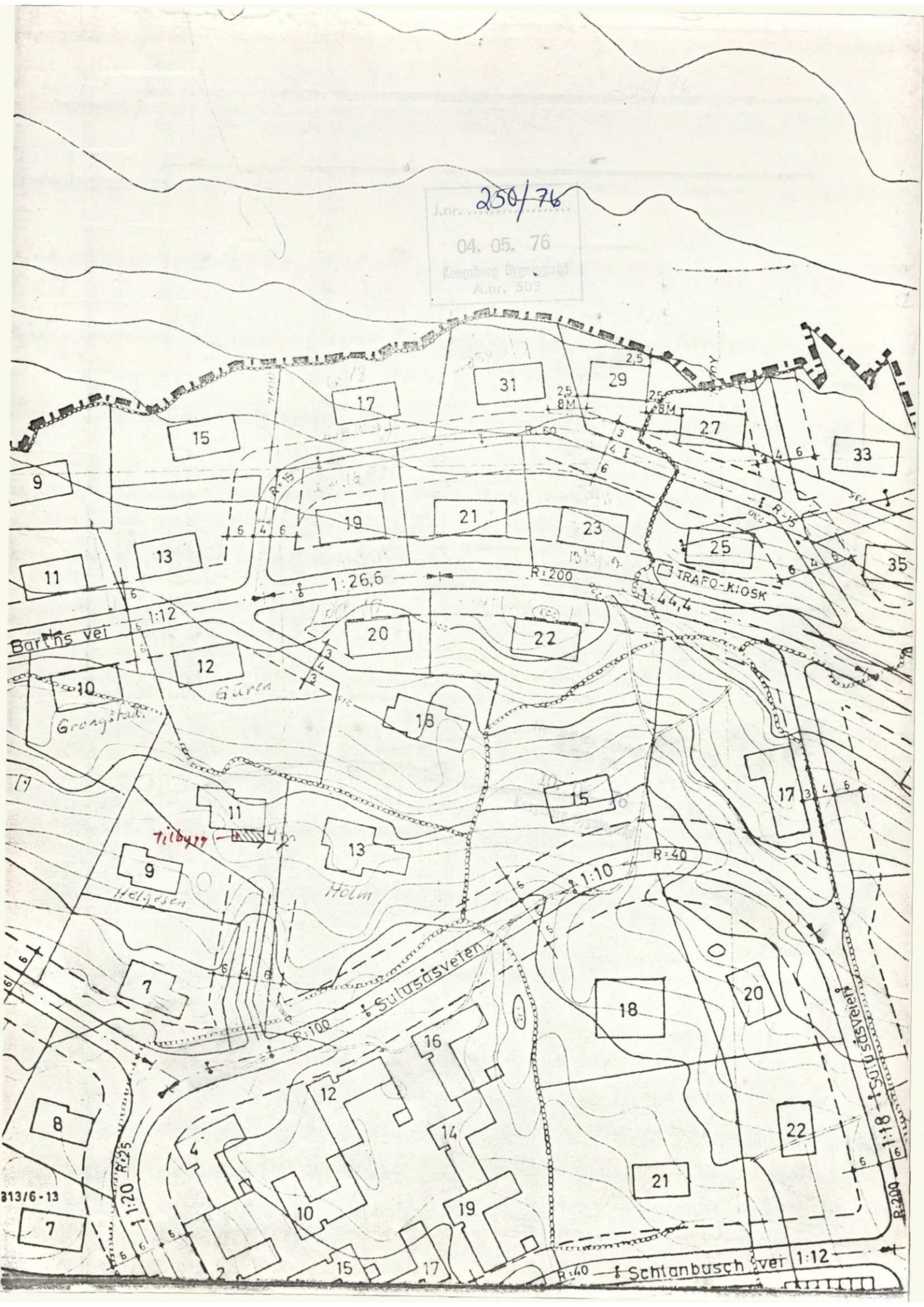
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S


250/76
J.nr.
04. 05. 76
Kongsberg Bygningsråd
A.nr. 503
TRAFO-KIOSK
Barths vei
Sulusåsveien
Schanbusch vei
Tilbygg
Grongstad
Gåren
Helgesen
Holm
1:26,6
1:44,4
1:12
1:10
1:20
1:18
R:200
R:100
R:40
R:25
R:15
R:50
2,5
8M
813/6-13

Monteringsanvisning

Jeremias EW stålskorsteiner for rehabilitering

1. Generell informasjon

Jeremias type EW er en høykvalitets enkeltvegget uisolert elementskorstein i rustfritt/syrefast stål, konstruert og produsert etter de strengeste krav til funksjon og lang levetid. Systemet består av rette elementer i forskjellige lengder, T-rør, bend, avslutninger/regnhatter, klammer, beslag, braketter o.a. Elementene består av rør i syrefast stål og de langsgående skjøtene er helsveiset.

Jeremias EW leveres i to varianter:

EW-fu som kan benyttes til fyringsanlegg/ildsteder* for flytende/gassformig eller fast brensel i alle typer bygg, som industrilokaler/verksteder, kontorbygg, næringsbygg for øvrig, offentlige bygg, boligblokker, eneboliger og hytter – systemet er godkjent for driftstemperatur opptil 400 °C og er testet for å motstå brann i skorsteinen.

EW-al, som i tillegg er utstyrt med gasstett pakning, og beregnet for røykgasstemperaturer under 200 °C/ kondenserende drift.

EW er en samlebetegnelse for systemet, som leveres med eller uten pakning.

Jeremias EW lagerføres i mange dimensjoner:

100, 130, 150, 180, 200 og 250 mm. På bestilling leveres standarddimensjoner opp t.o.m. 600 mm. Større diametere leveres på spesialbestilling.

Vi leverer også dobbeltveggede, isolerte elemenskorsteiner type DW32 for en rekke bruksområder. Disse passer direkte inn på EW.

* I det etterfølgende benyttes betegnelsen ildsted som fellesbetegnelse for fyrkjel, varmluftsaggregat, kamin, ovn, peis o.a.

Myndighetskrav:

Installasjon av skorstein må ikke utføres før søknad er sendt og tillatelse er gitt av kommunen, ref. Plan- og bygningslov § 20-1. *(Det anbefales å rådføre seg med det stedlige brann- og feiervesen i spørsmål vedrørende skorstein/ildsted!)*

Skorsteinen kan tas i bruk etter at kontrollansvarlig har utført sluttkontroll, og kommunen har utstedt ferdigattest, ref. Plan- og bygningslov § 21-10. Det er lagt til grunn at produktet monteres i overensstemmelse med denne monteringsanvisning.

Produktet er typegodkjent av TÜV (München) og innehar sertifikat 0036 CPD 9174 006, i henhold til DIN EN 1856-1: 2003-06, som tilsvarer NS-EN 1856-1. Produktet er CE-merket.

Mange faktorer, som fyrsted, bygningstype, estetiske krav m.m. avgjør en skorsteins dimensjonering, valg av føringsvei etc., og påvirker dermed hvorledes en skorstein vil fungere i bruk. Jeremias EW gir med sine mange valgmuligheter og høyt spesifiserte konstruksjon/ materialvalg, et godt utgangspunkt for mangeårig problemfri drift, forutsatt korrekt dimensjonering, at denne monteringsanvisning er fulgt på alle punkter, at ildstedet brukes riktig og at nødvendig feiing blir utført.

Vær spesielt oppmerksom på følgende:

- Det må sørges for tilstrekkelig tilgang på forbrenningsluft. Avtrekksventilasjon i rom som er i eller i forbindelse med rommet ildstedet befinner seg i, vil motvirke tilgangen på forbrenningsluft.
- I noen tilfeller vil det være nødvendig med røykgassvifte for å få tilstrekkelig trekk, særlig ved store åpne peiser, ved stor motstand i skorstein eller ved undertrykk i fyrrom. En røykgassvifte vil avgi noe lyd både til omgivelsene og tilbake til rommet.
- Støy fra fyringsanlegg kan være sjenerende, enten det skriver seg fra brenner/forbrenning, eller fra eventuell røykgassvifte. Lyddempere kan settes inn, fortrinnsvis i forbindelse med montasjen for øvrig.

NB: Vær oppmerksom på varmeutvidelse, ekspansjon mellom faste punkter må ivaretas ved å montere ekspansjonselement.

For eventuelle spørsmål, vennligst ta kontakt:

Dantherm AS
Postboks 4, 3101 Tønsberg.
Besøksadr.:
Løkkeåsveien 26, 3138 Skallestad.
Tlf. 33 35 16 00
Faks: 33 38 51 91
dantherm.no@dantherm.com
www.dantherm.com



Rev. 10.9.2012

Vi tar forbehold om evt. trykkfeil og endringer.

2. Montering

Bruksområder

Innsatsrør i syrefast stål for rehabilitering av tegl-, betong- og elementskorsteiner. De kan også benyttes som anbringer, røykrør og ventilasjonskanal.

Oppstillingsvilkår

Rehabiliteringsmetoden forutsetter avstand mellom ny stålskorstein og tidligere røykløp. Alternative løsninger, uisolert, isolert med fast ubrennbar isolasjon (lamell-matte), eller løs isolasjon med utlufting gjennom topp-beslag. Innsatsrørene kan benyttes til alle typer ildsteder og brensel. Ubrennbar isolasjon kan benyttes for å unngå kondensering i skorsteinen ved lav røykgasstemperatur.

Forutsetninger

Skorsteinen må være i konstruksjonsmessig forsvarlig stand. Innsatsrøret kan kompensere for eventuelle sprekkdannelser i skorsteinens røykløp. Skorsteinen skal feies og kontrolleres før installasjonen kan utføres.

Plan og bygningsloven har i § 20-1 bestemmelser som tilsier at *"oppføring, endring eller reparasjon bl.a. av bygningstekniske installasjoner krever tillatelse fra bygningsmyndighetene. Tillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes og det skal gjennomføres sluttkontroll og utstedes ferdigattest fra kommunen før anlegget kan tas i bruk."*

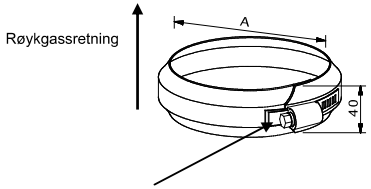
Monteringen

Installasjon av skorstein skal være i samsvar med Norsk Standard NS-EN 15287-1 og 2.

Ved rehabilitering av skorsteiner reduseres det opprinnelige tverrsnittet på skorsteinen. Det er derfor viktig å foreta en ny skorsteinsberegning basert på de endrede vilkårene. Det er ingen begrensning i antall tilkoblede ildsteder såfremt en skorsteinsberegning gir akseptabelt undertrykk. Jeremias EW sammenkobles enkelt ved hjelp av hann- og hunnkobling (ca. 60 mm overlapp).

Låsebånd kan benyttes for å sikre skjøtene. Låsebånd monteres i henhold til merking på produktet - låseskrue mot venstre (se fig. 6).

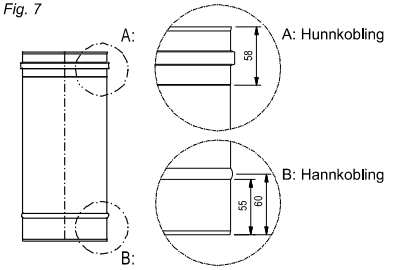
Fig. 6



Riktig posisjon på låsebåndets strammeskrue - mot venstre!

Det er meget viktig å montere elementene slik at rørets hunnkobling peker i røykens retning, dvs. fra kjelen eller ildstedet. Hunnkoblingen kjennetegnes best på pakningssporet på røret. (se fig. 7 og 8).

Fig. 7



Normalt monteres først elementene mellom bunn i eksisterende skorstein og ildstedstilknytning gjennom en åpning som lages i skorsteinsvangen. Deretter senkes resten av elementene ned fra toppen av skorsteinen og sammenkobles med elementene montert i bunnen. Nødvendige luker for inspeksjon og feiing monteres. Innsatsrøret sentreres med sentreringsklammer.

Har skorsteinen en senterforskyvning (slag) må det lages hull i skorsteinsvangen for montasje av bend og nødvendig vektavlastning. Alternativt kan man benytte fleksible rør for føring forbi slag og hindringer.

Ved tilkobling av flere ildsteder på innsatsrøret, må det monteres ekspansjonselement mellom ildstedstilknytningene for å oppta varmeutvidelsen.

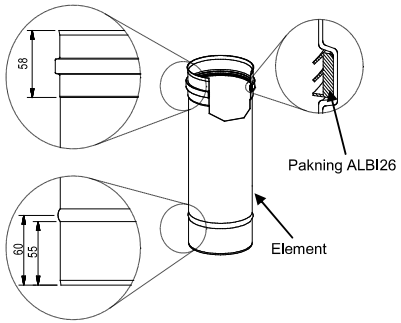
Ved behov kan innsatsrøret isoleres med ubrennbar isolasjon (ca. 20-30 mm).

Det må sørges for tilstrekkelig lufting ved montasje av toppbeslag. Avstand mellom toppbeslag og tetnings-krave må minimum være 30 mm.

Pakning

Jeremias EW kan også benyttes med pakning. Pakningene sikrer gasstett utførelse opp til et visst overtrykk. Systemet er beregnet for røykgasstemperatur inntil 200 °C og er spesielt egnet ved kondenserende drift. Pakningen monteres i innvendig spor. (se fig. 8).

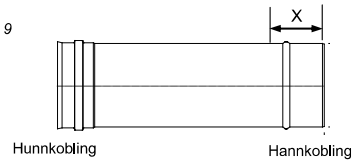
Fig. 8



Kutting av elementer

OBS! Elementet kuttes i den enden av elementet som har hannkobling (se fig. 9).

Fig. 9



1. Merk hvor det skal kuttes (X) - min. 60 mm fra enden slik at vulsten på hannkoblingen fjernes.
2. Kutt deretter elementet med verktøy som gir liten varmeutvikling i kuttflaten. Bruk verneutstyr!
3. Vær oppmerksom på overlappen i elementskjøten på ca 60 mm når elementet skal kappes!

Kondens

Hvis driften medfører kondensering i skorsteinen, må det anordnes bortledning av kondensatet. Dette utføres iht. gjeldende forskrifter. Ved åpen skorsteinsavslutning bør bortledning av regnvann være anordnet. Alle arbeidsåpninger mures igjen når monteringen er fullført.

Merkeskilt

Vedlagt klistreetikett (se skisse under) MÅ fylles ut og påmonteres skorsteinen f.eks. ved sotluke!

Skorsteinssystem: Jeremias EW / EW-fu — Dantherm

Produktkonstruksjon:	01. al-bi 200 fu	EN 1856-1	T200 - P1 - W- V2 - L50060 - O00	☐
	02. ew 400 fu	EN 1856-1	T400 - N1 - W- V2 - L50060 - G50	☐
Systemkonstruksjon:	01. al-bi 200 fu	EN 12391	T200 - P1 - W- 2 - O00	☐
	02. ew 400 fu	EN 12391	T400 - N1 - W- 2 - G50	☐

Sett x

Nominell diameter: Ø:..... mm **Termisk motstand:** ..... m²K/W

Avstand til brennbart: ..... mm

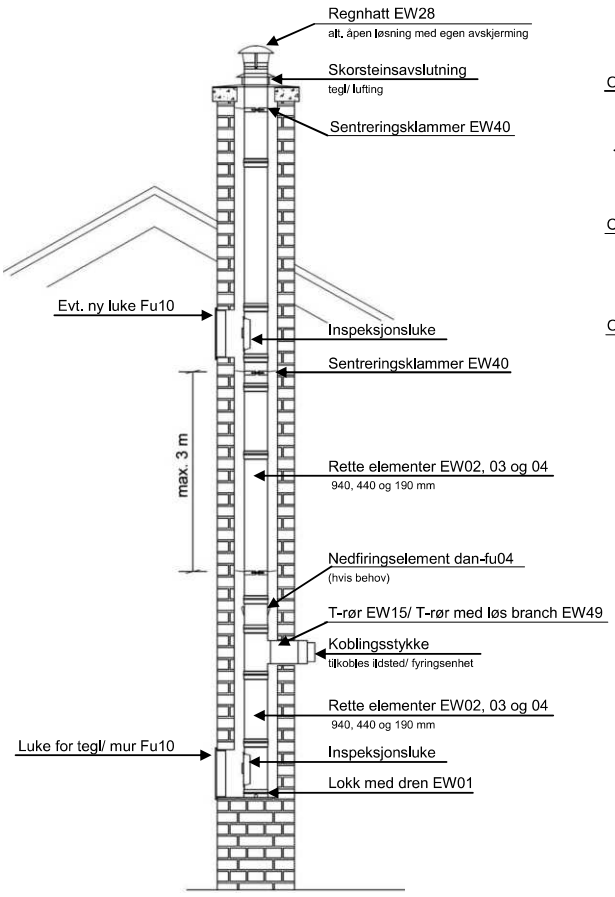
Installert av (firma): .....

Dato: .....

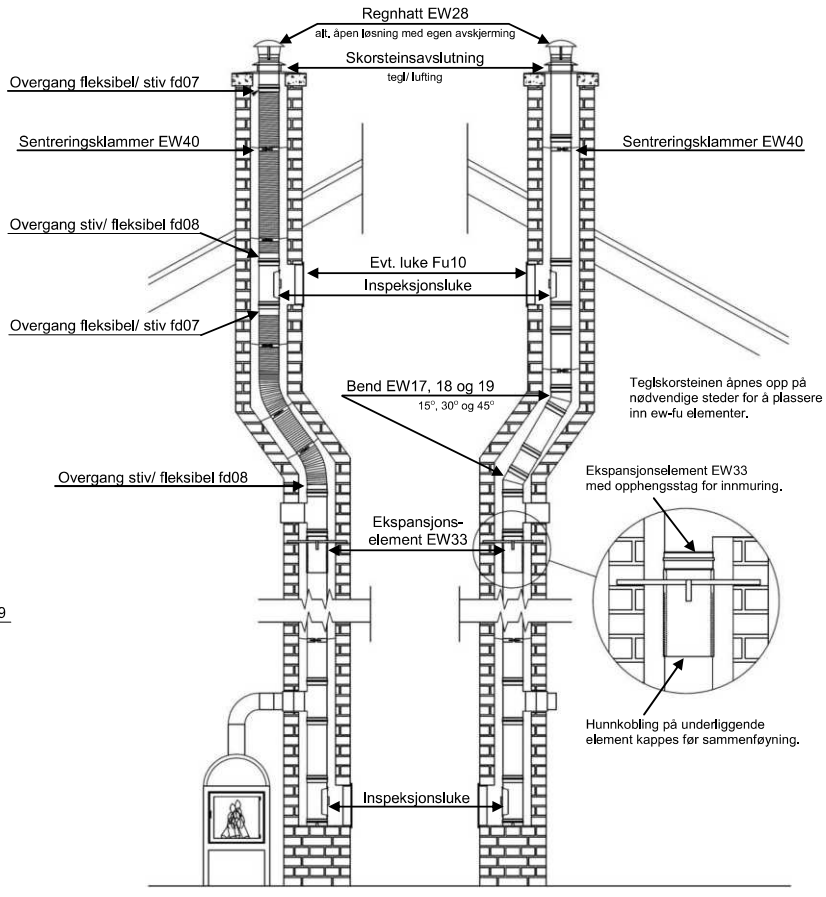
Etiketten skal fylles ut og påmonteres skorsteinen, f. eks. ved sotluke!
Må ikke tildekkes / fjernes!



Rett skorsteinsløp:



Skorstein med senterforskyvning (slag):




1
11
9

Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**8313**	**8**	**0**	**0**	Sulusåsveien 11, 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)	952.74m^2
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	952.74m^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	895.7m^2
	3303 045R0	Sulusåsen - Bombak - endring av hele planen (9.5.1974)	Kjørevei	57.04m^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

Utskriftsdato: 09.05.2026

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.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sulusåsveien 11, 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	5 453,76 kr
Eiendomsskatt	5 323,74 kr
Feiing	1 460,04 kr
Renovasjon	3 874,92 kr
Vann	3 496,02 kr
Sum	**19 608,48 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	417200 Prom	2.00	1/1	0 %	834,00 kr	344,64 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr	1 614,56 kr
Tilsyns- og feieavgift, pr pipe	0%	2 Stk	730.00	1/1	0 %	1 460,00 kr	608,35 kr
Vannavgift etter areal	15%	152 m2	46.00	1/1	0 %	6 992,00 kr	2 878,22 kr
Kloakkavgift etter areal	15%	152 m2	94.71	1/1	0 %	14 396,53 kr	5 926,25 kr
					Sum	**27 557,53 kr**	**11 372,02 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.

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

Utskriftsdato: 09.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8313	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	103294503	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7841507	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Sulusåsveien 11, 3612 KONGSBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
6	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1.etg	Åpen peis	Ukjent	Ukjent
Stue 1.etg	Åpen peis		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
21.03.2024	Tilsyn	03.05.2010	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 103294503

BruksenhetId	103294502	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7841507	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Sulusåsveien 11, 3612 KONGSBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103294502.

BruksenhetId	103442701	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	159008509	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103442701.

BruksenhetId	103294563	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	7841507	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Sulusåsveien 11, 3612 KONGSBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103294563.

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: 09.05.2026

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.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sulusåsveien 11, 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:

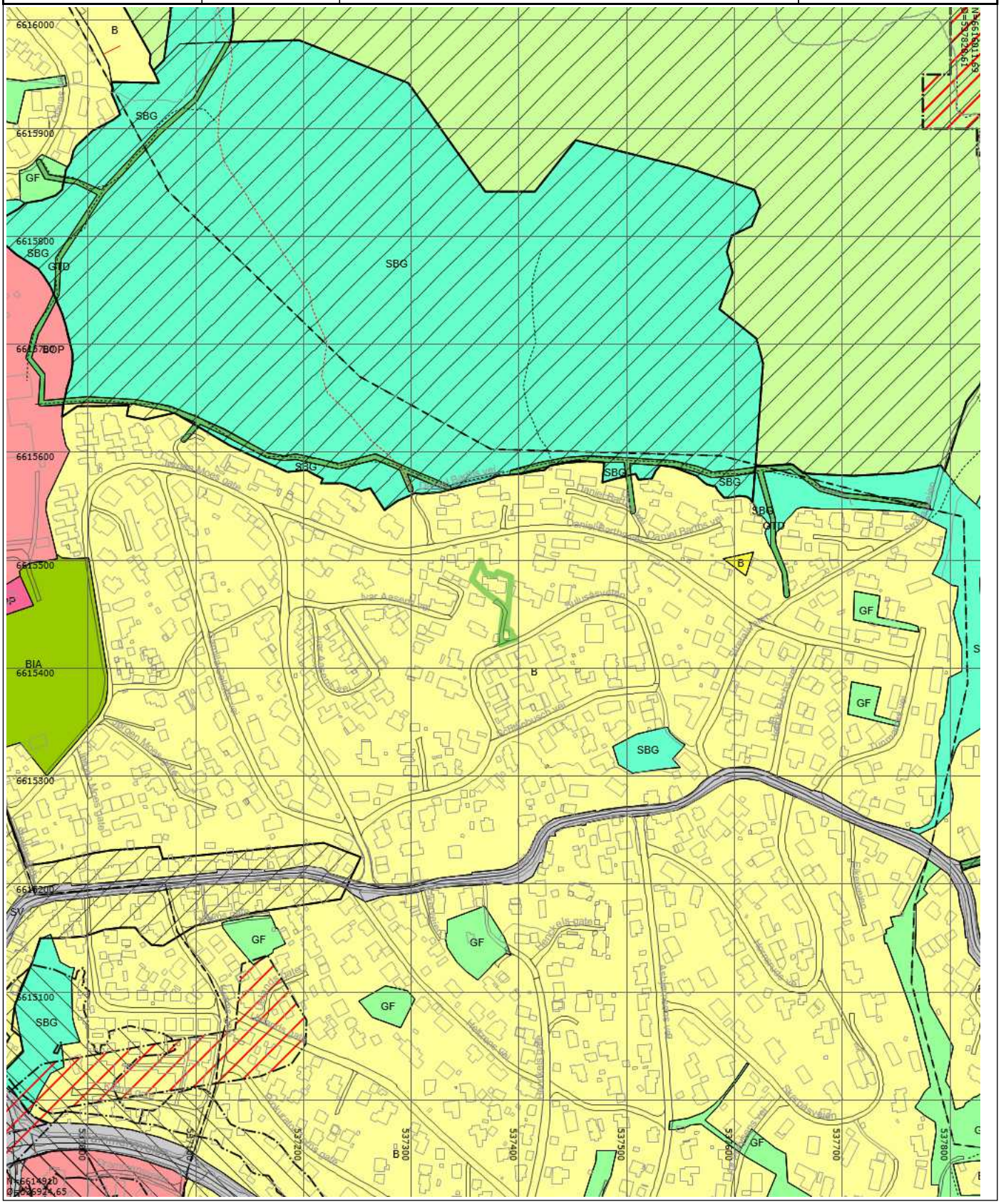
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kongsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 8313	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sulusåsveien 11 3612 KONGSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

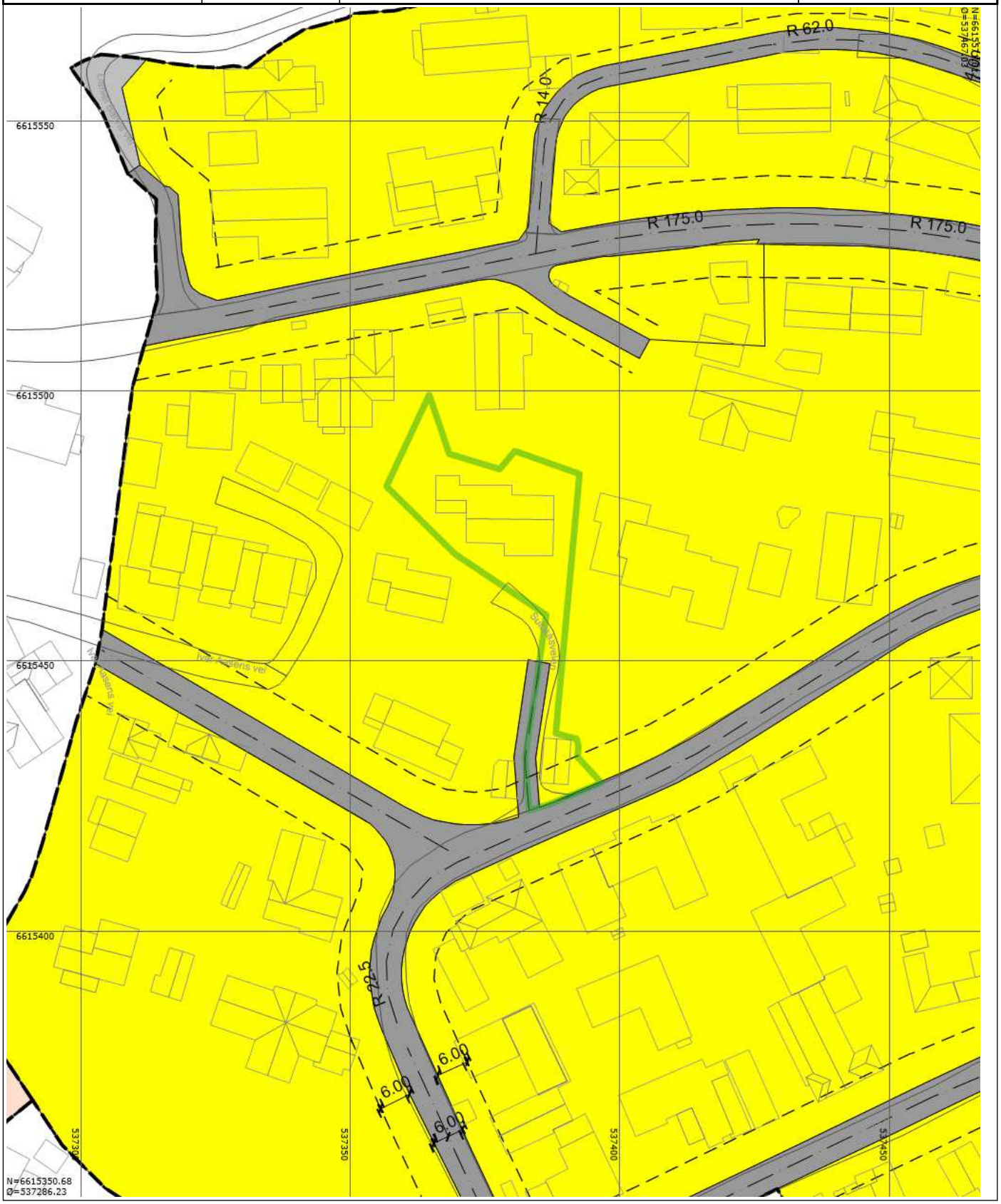
- TakoverbyggKant
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Veg
- KULTURMINNELINJE
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Bevaring kulturmiljø
- Krav om felles planlegging
- Gul sone iht T-1442
- Idrettsanlegg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

Kongsberg kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 8313	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sulusåsveien 11 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: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sulusåsveien 11 3612 KONGSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

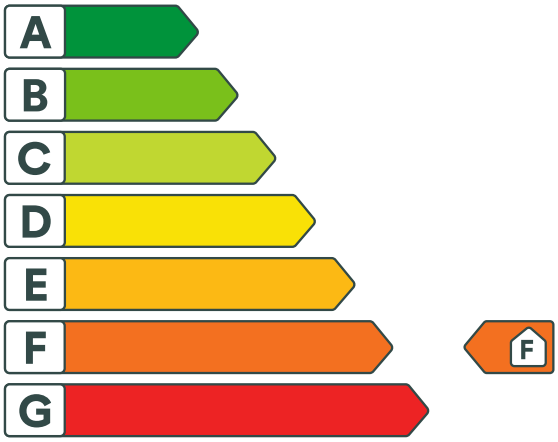
Eiendomsgrense - God nøyaktighet	Eiendomsgrense - Usikker	Eiendomsteig
Sluk	Gatelys (belysningspunkt)	Kumlokk
Mast	Skap	Hekk
Flaggstang	Steingjerde	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal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

enova

Energiattest



Adresse **Sulusåsveien 11, 3612 KONGSBERG**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299459**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7841507**
Gårdsnummer **8313**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **174,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **318,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **364,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **63 497 kWh**



Sulusåsveien 11, 3612 KONGSBERG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sulusåsveien 11, 3612 KONGSBERG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering 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 16: 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 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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 11, 3612 Kongsberg
Gnr. 8313, Bnr. 8, Kongsberg kommune.

Oppdragsnummer:
83260115

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.
