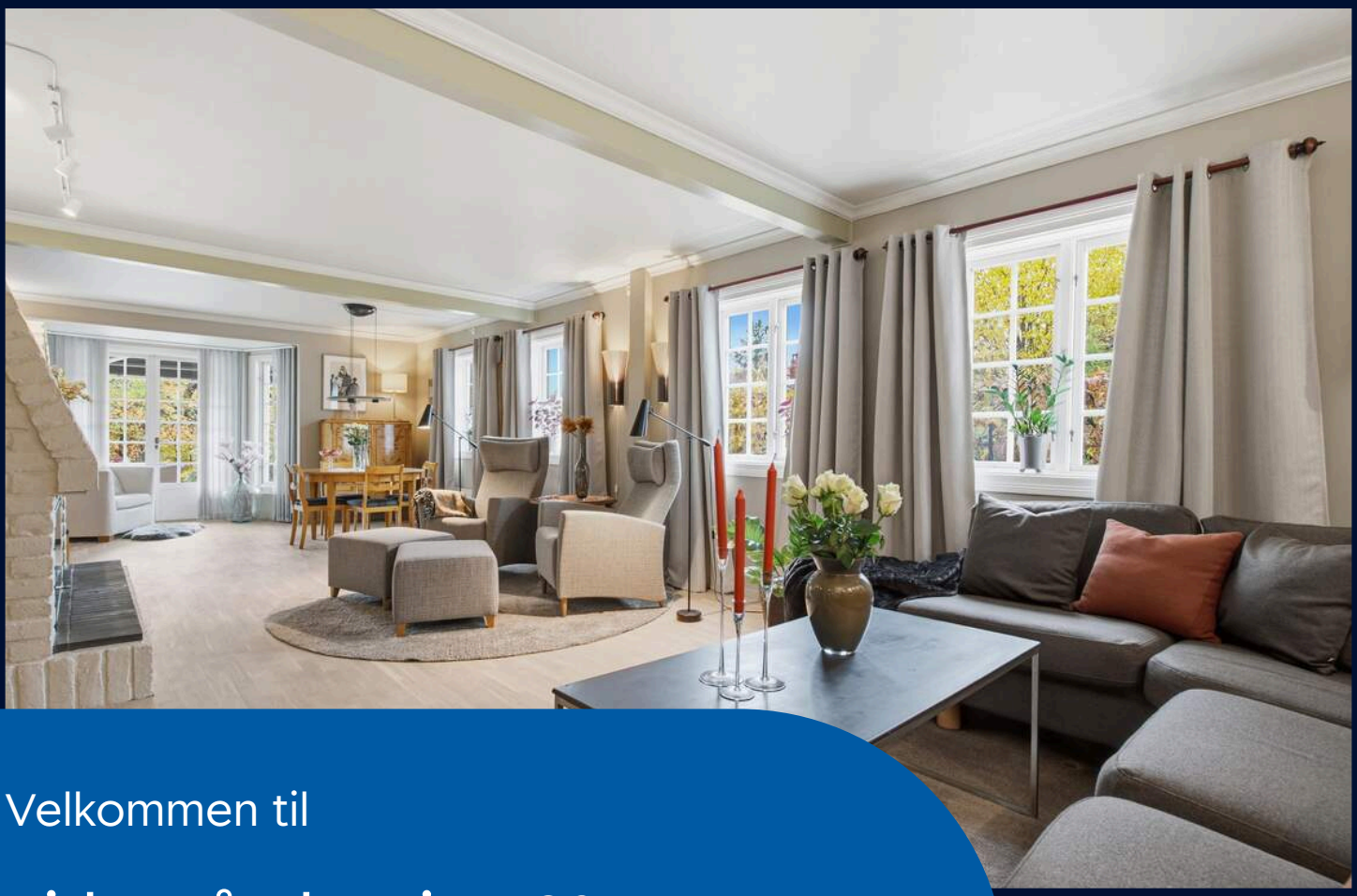




Velkommen til

Kirkegårdsveien 29
3616 Kongsberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kirkegårdsveien 29
3616 Kongsberg

Flott enebolig med 3 soverom | Stor tomt og innredet uthus | Attraktiv beliggenhet nær Teknologiparken

Velkommen til Kirkegårdsveien 29. Enebolig med stor tomt og attraktiv beliggenhet like ved Teknologiparken.

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Kongsberg vest, med gangavstand til skole, barnehager og byens sentrum. Første etasje har en lys stue med god plass til spisebord og sofagruppe, samt et romslig kjøkken med peis. I andre etasje ligger boligens tre soverom. Boligen er jevnlig vedlikeholdt gjennom årene og har et flott uteområde med stor terrasse, platting og plen.

Høydepunkter:
- Delvis takoverbygget terrasse på ca. 60 m²
- Nærhet til Teknologiparken og Krona
- Stor tomt med flott hage i et rolig villastrøk

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 900 000
Omkostninger*	kr	148 590
Totalpris inkl. omk.	kr	6 048 590
BRA/BRA-I		272/272 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 1 158 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1908
Energimerking		G

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Lars Martin Nilsrud
Eiendomsmegler MNEF

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

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 900 000**
Omkostninger*	kr	**148 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**6 048 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 147 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 148 590

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.
Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 7 936 pr. år for 2025
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 7 936,2,- i 2025.
I dette beløpet inngår feiing, renovasjon, vann og avløp.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.
Fakturert beløp på eiendomsskatt i 2025 er 2 500,38,-.
Kommunal eiendomsskatt: kr 2 500 pr. år for 2025

Registerbetegnelse
Gnr. 7252, bnr. 1 i Kongsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 147 m2
BRA total: 147 m2

1. etasje
BRA-i: 81 m2.
TBA: 60 m2.

2. etasje
BRA-i: 66 m2.
TBA: 10 m2.

Uthus:
BRA-i: 125 m2
BRA total: 125 m2

1. etasje
BRA-i: 80 m2.

2. etasje
BRA-i: 45 m2.

Ikke målbare arealer
Enebolig, krypkjeller (bod): 13 m² ikke måleverdig areal (ALH).
Lekestue, 1. etasje: 4 m² ikke måleverdig areal (ALH) grunnet for lav takhøyde (gulvareal ca. 4 m²).

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

Definisjon av de ulike rom vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

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

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

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

Definisjon av de ulike rom vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

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

BRA arealet er valgt å defineres som BRA-i areal, da uthus inneholder alle hovedfunksjoner som soverom, stue, kjøkken, og bad. Det er i prinsippet adkomst til hele bygningen. Dør mellom utleiedel og bod i 2.etasje var avlåst ved befaring.

Lekestue
Lekestue har ikke måleverdi areal grunnet for lav takhøyde. Gulvareal er på ca 4m2.

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje i uthus, samt på egen tomt i gårdsplass med belegningsstein.

Tomt
Tomteareal er 1 158 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er tilnærmet flat til lett skrånet og pent opparbeidet med gressplen, hekk, diverse frukttrær, beplantning, terrasseplatting og forstøtningsmur i naturstein. Det er anlagt belegningsstein i gårdsplassen.

Byggeår
Ca. 1908

Innhold
Enebolig over to plan samt kjeller, frittstående uthus og lekestue, som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Entré, stue, kjøkken, vaskerom, hall m/trapp og toalettrom.
2. etasje BRA-i: Tre soverom, loftstue, bad, gang og toalettrom.
Kjeller: Grovkjeller/krypkjeller innredet med bod (ikke måleverdig areal på 13 m²).
Dels takoverbygget terrasse på ca. 60 m² med adkomst fra stue, vaskerom og terreng.
Takoverbygget balkong på 10 m² med adkomst fra soverom i 2. etasje.

Uthus:
1. etasje BRA-i: Entré, rom innredet som stue, kjøkken, gang, bad, toalettrom, vaskerom, bod og garasje.
2. etasje BRA-i: To rom innredet som soverom, gang og to boder.

Lekestue:
Frittstående lekestue i hagen med gulvareal på ca. 4 m² (ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde).

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens bruk for uthuset. Fremviste tegninger fra 1987 viser tilbygg med åpen carport, mens carporten er lukket og innredet som garasje. Uthuset er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i uthuset er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Frittstående enebolig med pent opparbeidet hage, dels takoverbygget terrasse på ca. 60 m² og takoverbygget balkong i andre etasje. Eiendommen omfatter også et frittstående uthus med garasje og innredede arealer, samt en lekestue i hagen. Hovedboligen er opprinnelig fra 1908 og ble vesentlig ombygget i 1981, med innhold fordelt over to etasjeplan og grovkjeller. Boligen er jevnlig vedlikeholdt gjennom årene.

Entré:
Entréen har adkomst fra inngangspartiet og leder videre inn til hall med trappeadkomst til andre etasje. Rommet gir plass til klesoppheng og sko, med belegg på gulv og malte plater på vegg.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrommet i første etasje er innredet med klosett og vask. Rommet har parkett på gulv, malte plater på vegger og tak.

Stue:
Romslig stue som har vindusflater mot hagen og en murt peis med ny innsats fra 2025. Gulvet fremstår som tiltalende med parkett, slipt i 2025. Rommet har god plass til både sittegruppe og spisebord, og har direkte utgang til den dels takoverbygde terrassen. Terrasse/platting er nylig oppgradert med skiftede terrassebord og er omkranset av en stor og velstelt plen som skaper et grønt og innbydende uteområde..

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra 2013 med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate, samt en egen peis med innsats. Rommet er utstyrt med oppvaskkum av stål, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom i første etasje som har innredning fra 2023, skyllekar, opplegg til vaskemaskin og utgang direkte til terrassen. Rommet har belegg på gulv, malte plater på vegger og tak, samt naturlig ventilasjon. Vaskerommet har gode lagringsmuligheter i skap. Vaskerommet har egen inngang.

Loftstue:
Loftstuen i andre etasje har trepanel på vegger og tak, teppe på gulv, og er utstyrt med en vedovn. Rommet har god plass til sofa og øvrige stuemøbler.

Bad:
Badet i andre etasje inneholder vask, dusjhjørne med dusjgarnityr og boblebad. Gulvet har fliser med gulvvarme, mens veggene har trepanel og himlingen har panel.

Toalettrom 2. etasje:
Toalettrommet i andre etasje er innredet med klosett og vask. Rommet har teppe på gulv, malte

plater på vegger og tak, samt naturlig ventilasjon.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. I tilknytning til soverommet er det egen sone med mulighet til å innrede med garderobeløsning.

Soverom 2 og 3:
Andre etasje har ytterligere to soverom med plass til seng og oppbevaring. Soverommene har hver sin utgang til balkong på 10 m2.

Uthus:
Uthuset er oppført i 1908 og ombygget i 1988, og inneholder garasje, boder samt innredede arealer over to plan. I første etasje finnes rom innredet som stue, kjøkken med glatte fronter, ventilator, komfyr, kjøleskap og opplegg til oppvaskmaskin, bad med dusjkabinett og gulvvarme, enkelt vaskerom med opplegg til vaskemaskin, og toalettrom. Andre etasje har to rom innredet som soverom, gang og boder. Det gjøres oppmerksom på at uthuset ikke er byggesøkt eller godkjent av kommunen for varig opphold.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, flis, belegg og teppe i hovedboligen. Laminat, teppe og belegg i uthuset.
Vegger: Trepanel, tapet, strie, malte plater og fliser i hovedboligen. Trepanel, baderomspanel, panelplater og malt strie i uthuset.
Himling: Malte plater, malt strie og trepanel i hovedboligen. Trepanel og himlingsplater/takessplater i uthuset.

Lagring:
Hovedboligen har bodplass i grovkjeller. Uthuset har tre boder i andre etasje, samt bod og integrert garasje i første etasje. Det er avvik fra byggetegninger, tegninger viser tilbygg med åpen carport. Carport er nå lukket, og
fremstår som en garasje.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Enebolig - 2.etasje Bad - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Enebolig - 1.etasje Vaskerom - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Enebolig - Tomteforhold - Terrengforhold
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper gode forhold for vann inn mot grunnmuren.

- Uthus - 1.etasje Bad - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Uthus - 1.etasje Vaskerom - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ikke fuktsikre overflater/ tilfredsstillende membransjikt, ventilasjon. Tilfredsstiller ikke kravene til et våtrom.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Enebolig - Utvendig - Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Enebolig - Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Det er registrert stedvise lekkasjepunkter/ frostspreng. Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

- Enebolig - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Enebolig - Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
Noe mindre sverte-/overflatesopp på utvendig kledning, anbefaler vask og overflatebehandling.

- Enebolig - Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

- Enebolig - Utvendig - Ytterdører
Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

- Enebolig - Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

- Enebolig - Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på pipe, og ildsted i 2.etasje. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- Enebolig - Innvendig - Krypkjeller
Det er meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren, da det stedvis er svært lav høyde. Del med krypkjeller er enkelt inspisert fra grovkjeller. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Enebolig - Innvendig - Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Enebolig - 1.etasje Kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

- Enebolig - 2.etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

- Enebolig - 1.etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det mangler luftespalte i eller rundt

dør.

- Enebolig - Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Enebolig - Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Enebolig - Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Enebolig - Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

- Enebolig - Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannstanken er 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Enebolig - Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Det er påvist noe tegn på tidvis fuktinnsig i kjeller/ krypkjeller.

- Enebolig - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Enebolig - Tomteforhold - Forstøtningsmurer
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Enebolig - Tomteforhold - Oljetank
Tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

- Uthus - Utvendig - Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Uthus - Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er registrert stedvise lekkasjepunkter/ frostspreng. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

- Uthus - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. I følge eier er det etter byggeår utført søknadspliktige arbeider som innredning eller endringer av konstruksjonen, men det er ikke fremvist søknad og ferdigattest på endringene.

- Uthus - Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
Noe sverte-/overflatesopp på utvendig kledning, anbefaler vask og overflatebehandling.

- Uthus - Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Vinduer i 2.etasje tilfredsstiller ikke kravene til rømningsveier, da de har fast midtsprosse.

- Uthus - Utvendig - Ytterdører
Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

- Uthus - Innvendig - Overflater - gulv
Stedvis skader/ slitasje på overflater. Enkel, eldre standard. Røykelukt i boligen

- Uthus - Innvendig - Overflater - vegger og himlinger
Det er registrert stedvis slitasje/ skader. Det er merkbar røyklukt

- Uthus - Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Uthus - Innvendig - Innvendige trapper
Trappen er smal med en bredde på kun ca 70cm. Trappen er eneste trapp mellom etasjene. Trappen vurderes å ikke tilfredsstille forskriftens krav til interntrapp (hovedtrapp) i en boenhet. Krav til bredde i internt trapp skal være på minimum 80 cm. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Uthus - Innvendig - Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Stedvis skader/ slitasje.

- Uthus - 1.etasje Kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Kjøkken er stedvis noe slitt. Det ble ikke indikert avvikende fukt ved søk med fuktindikator

- Uthus - 1.etasje Kjøkken - Avtrekk
Eldre ventilator.

- Uthus - 1.etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

- Uthus - Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Uthus - Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Uthus - Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Uthus - Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Uthus - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Det er påvist skjevheter.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Enebolig - 2.etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omkringliggende konstruksjoner er oppført av massiv trekonstruksjon. Indikert utslag ved enkle fuktsøk på gulv overflater på befaringsdagen. Uviss årsak.

- Enebolig - 1.etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omkringliggende konstruksjoner er oppført av massiv trekonstruksjon. Ikke indikert utslag ved enkle fuktsøk på overflater på befaringsdagen.

- Uthus - 1.etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad ligger mot kjøkken, og trapperom. Trapperom var fullagret med gjenstander ved befaring. Ikke indikert utslag ved enkle fuktsøk på overflater på befaringsdagen.

- Uthus - 1.etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, grunnet begrenset adkomst, og at det er tilgjengelig trevirke fra våtrommets side. Det var tørt ved fuktmåling her ved befaring.

- Uthus - Tomteforhold - Terrengforhold
Bygningen er beliggende på en relativt flat tomt.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på deler av taket på eneboligen.

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe i eneboligen.

- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper i eneboligen.

- Innvendig trapp: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper i eneboligen.

- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet i eneboligen.

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket på uthuset.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre i uthuset.

- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper i uthuset.

- Innvendig trapp: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper i uthuset.

- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp i uthuset er større enn dagens forskriftskrav.

- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet i uthuset.

- Rømningsvei: Det er mangler ved rømningsveier fra 2. etasje i uthuset.

- Brannvarsling: Det er påvist mangler ved brannvarslingsanlegg i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging i uthuset.

- Slokkeutstyr: Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging i uthuset.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligstrøk på Kongsberg vest, like ved Teknologiparken. Her bor du med gangavstand til byens sentrumstilbud, samtidig som nabolaget preges av klassisk villabebyggelse, store hager og grønne omgivelser.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel og oversiktlig. Både Venåsløkka og Sølvstuffen barnehage ligger en kort gåtur unna, og barna når Wennersborg skole til fots. For de eldre elevene er det grei gang- og sykkelvei til Vestsiden ungdomsskole samt videregående skoler i sentrum. Dagligvarehandelen gjøres enkelt i nærområdet, med både Kiwi i Hasbergsveien og Coop Extra i gangavstand fra huset. For et bredere utvalg av forretninger, spisesteder og servicetilbud ligger Stortorvet Senter og sentrumskjernen innen behagelig rekkevidde.

Fritidstilbudene i og rundt Kongsberg er mangfoldige året rundt. Nærområdet byr på fine friområder og turstier, og det er en kort kjøretur til Gruveåsen, Knutefjell og skianlegget Skimore Kongsberg i Funkelia med alpinbakker og stisykling. Kongsberg idretts- og svømmehall tilbyr gode fasiliteter for innendørsaktiviteter. Kollektivforbindelsene er lett tilgjengelige, med bussholdeplass i Steenstrups gate en kort spasertur unna, og Kongsberg stasjon med hyppige togavganger mot Drammen og Oslo en kort sykkeltur eller biltur fra eiendommen.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Den besiktigede eiendommen består av en frittstående enebolig over to plan og grovkjeller. Grunnmuren er av natursteinsmur. Ytterveggene har trekonstruksjon med stående bordkledning, og veggkonstruksjonen er opplyst å trolig bestå av massiv plank. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Taket er et saltak tekket med betongtakstein.

Uthus:
Eiendommen har et frittstående uthus innredet med boligdel. Bygningen opplyses å være oppført med støpt plate på mark. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Etasjeskilleren er av trebjelkelag. Taket er et saltak tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Søknad om tillatelse til våningshus og uthus, datert 11.08.1908.
- Søknad om veranda med takoverbygg ved utgangsdør over to etasjer, datert 24.06.1914.
- Vedtak om tilbygg og hovedreparasjon med ny utvendig kledning og nye vinduer, datert 13.05.1981 (saksnr. 148/81).
- Melding om mindre byggearbeider for garasje, markert godkjent 30.06.1987 (saksnr. 308/87).

Det er ifølge kommunen ikke utstedt ferdigattest for disse tiltakene.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens fasade for uthuset. Godkjente fasadetegninger fra 1987 (sak 308/87) viser et tilbygg med åpen carport. Carporten er i ettertid kledd inn og fremstår i dag som en lukket garasje. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av denne fasadeendringen i mottatt dokumentasjon. Slike fasadeendringer og ombygginger er normalt søknadspliktige tiltak.

Uthuset er innredet med en utleiedel over to plan som inneholder stue, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom og to soverom. Innredningen og etableringen av en egen boenhet og rom for varig opphold i uthuset er ikke byggemeldt eller godkjent av kommunen. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og etablering av ny boenhet er søknadspliktige tiltak.

I hagen er det oppført en frittstående lekestue på ca. 4 m² med ukjent byggeår.

Knyttet til innredningen av uthuset og innlukkingen av carporten selges eiendommen slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent endringene nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

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

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Enebolig: Luft-til-luft-varmepumpe, vedovn på loftstue, peis med innsats på stue og kjøkken, samt gulvvarme på bad i 2. etasje. Uthus: Gulvvarme på bad i 1. etasje.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for

miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

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

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

Eiendommen har et frittstående uthus som er innredet med en utleiedel over to plan. Uthuset er verken byggesøkt eller godkjent av kommunen for varig opphold.

Radon
Selger opplyser at det ble utført radonmåling i perioden 02.11.2009–04.02.2010, med målte verdier på 90 Bq/m³ i 1. etasje og 60 Bq/m³ i 2. etasje.

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er i hovedsak uregulert, men berøres langs grensen mot vest av eldre reguleringsplan Byplan 99, Vegplan fra Stenstrupsgate - Sandsværveien (plan-ID 099R), stadfestet 09.02.1978. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

I henhold til reguleringsbestemmelsene for Byplan 99 skal byggegrensen mot hovedveien være 20 m fra senter veg innover mot byen (Stenstrupsgate), og 30 m fra senter veg fra Sandsværveien fram til Furulund (§ 2). Mot veg skal eiendommene inngjerdes forsvarlig, og det er ikke tillatt å etablere andre avkjøringer enn de som er vist på planen (§ 4).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022–2030, vedtatt 22.06.2022. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse – nåværende, samt bestemmelsesområde for fysisk utforming av anlegg. Kommuneplanens bestemmelser supplerer eldre reguleringsplaner, og ved motstrid går arealdelen som hovedregel foran.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H570 – Bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. I henhold til § 7.10 skal nybygg, tilbygg og anlegg plasseres og utformes i tråd med de historiske bygningsstrukturer lokalt i området og tilpasses bygningsmiljøet med tanke på møneretning, utnyttelse, størrelse, høyde, ytre form, proporsjoner og material- og fargebruk. Bestemmelsene i § 1.17 og § 1.18 gjelder for området.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner

og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med usikker aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Gangvei Veungsdalen - Wennersborg (plan-ID 075R) - status: vedtatt 10.10.1973
- Rogstadbakken - Steglet (plan-ID 488R) - status: vedtatt 06.11.2019
- Utvidelse av garasjeanlegg i tilknytning til Teknologiparken

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

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 411 415 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 645 661 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Eilif Johansen

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

3303/7252/1:
20.06.1933 - Dokumentnr: 901931 - Bestemmelse om gjerde

Dokumentnr: 901636 - Opprettelse av matrikkelenheten
Opprettelse - bestående eiendom

26.10.1888 - Dokumentnr: 900020 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3303 GNR: 7252 BNR: 2

20.06.1933 - Dokumentnr: 900051 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3303 GNR: 7252 BNR: 3

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

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

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

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

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

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

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,25% (forutsatt salgssum kr 5 900 000,-), kr 73 750,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon - Kongsberg, kr 6 200,-
Markedspakke Kongsberg, kr 18 500,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf ca., kr 4 970,-
Totalt, kr 139 125,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 6 100 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jon August Reiersrud den 04.11.2026.

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

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

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

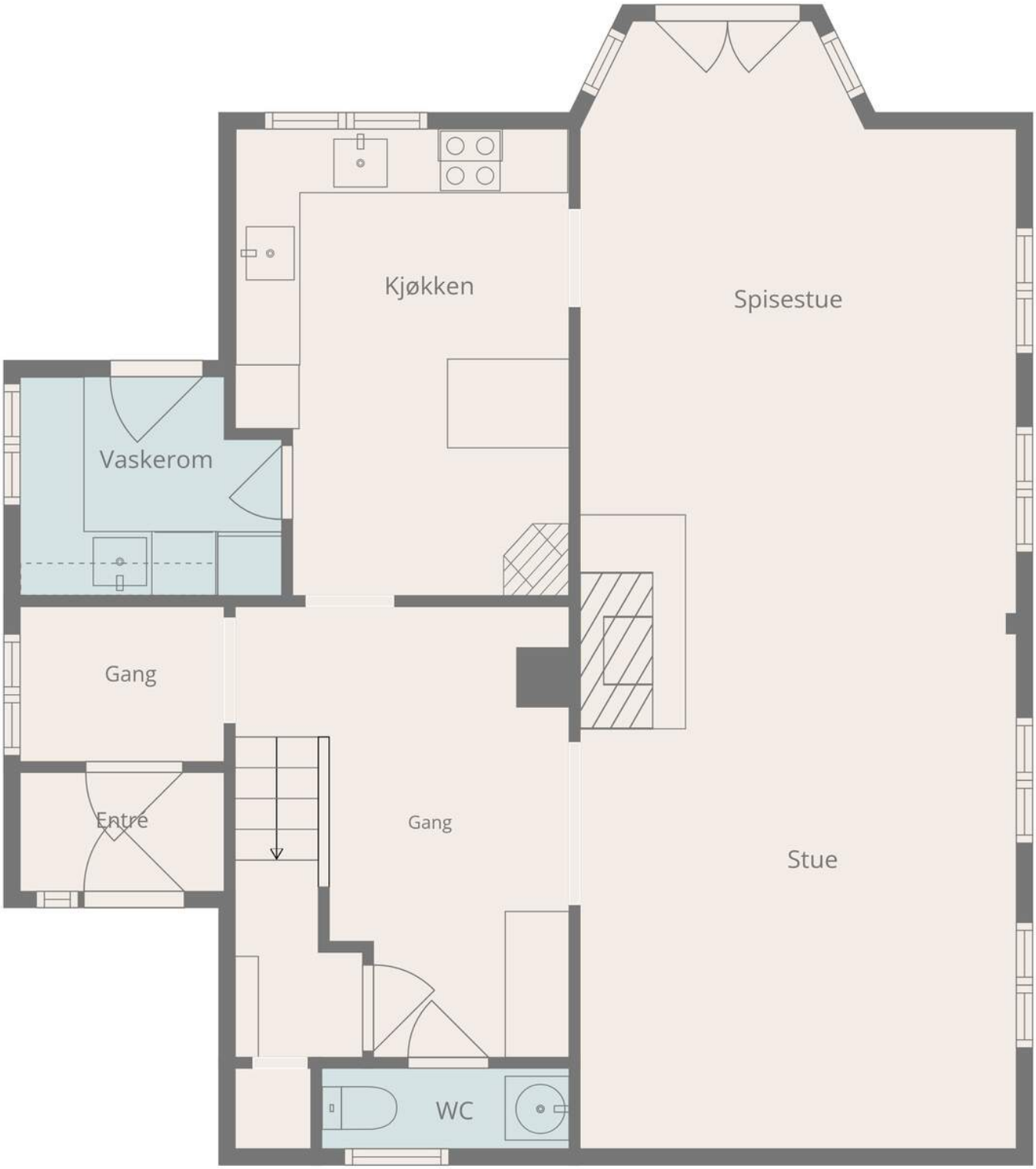
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg
Postboks 404
3604 KONGSBERG
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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






A home without a dog
is just a house
LOVE ME–LOVE MY DOG



























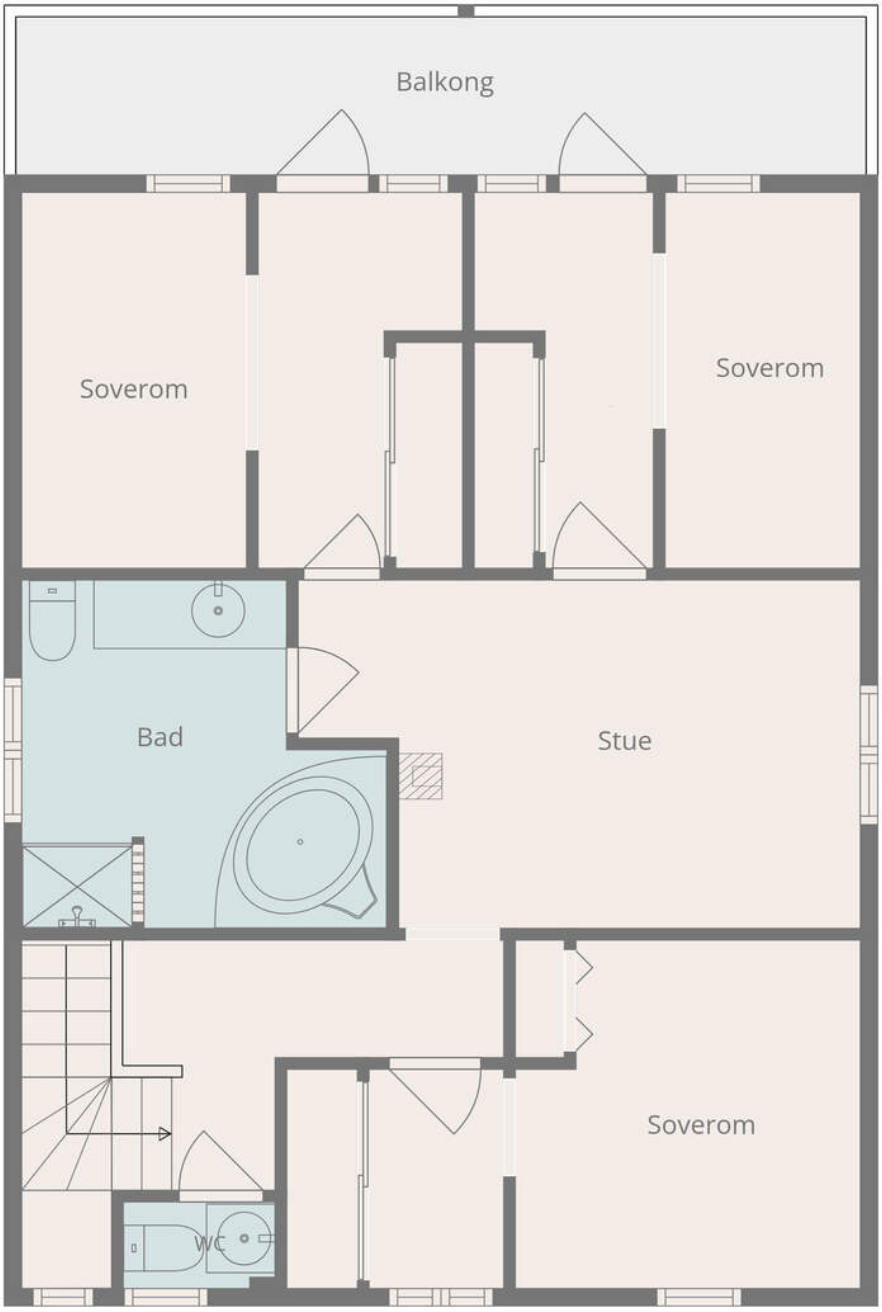







4





Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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


SINGER























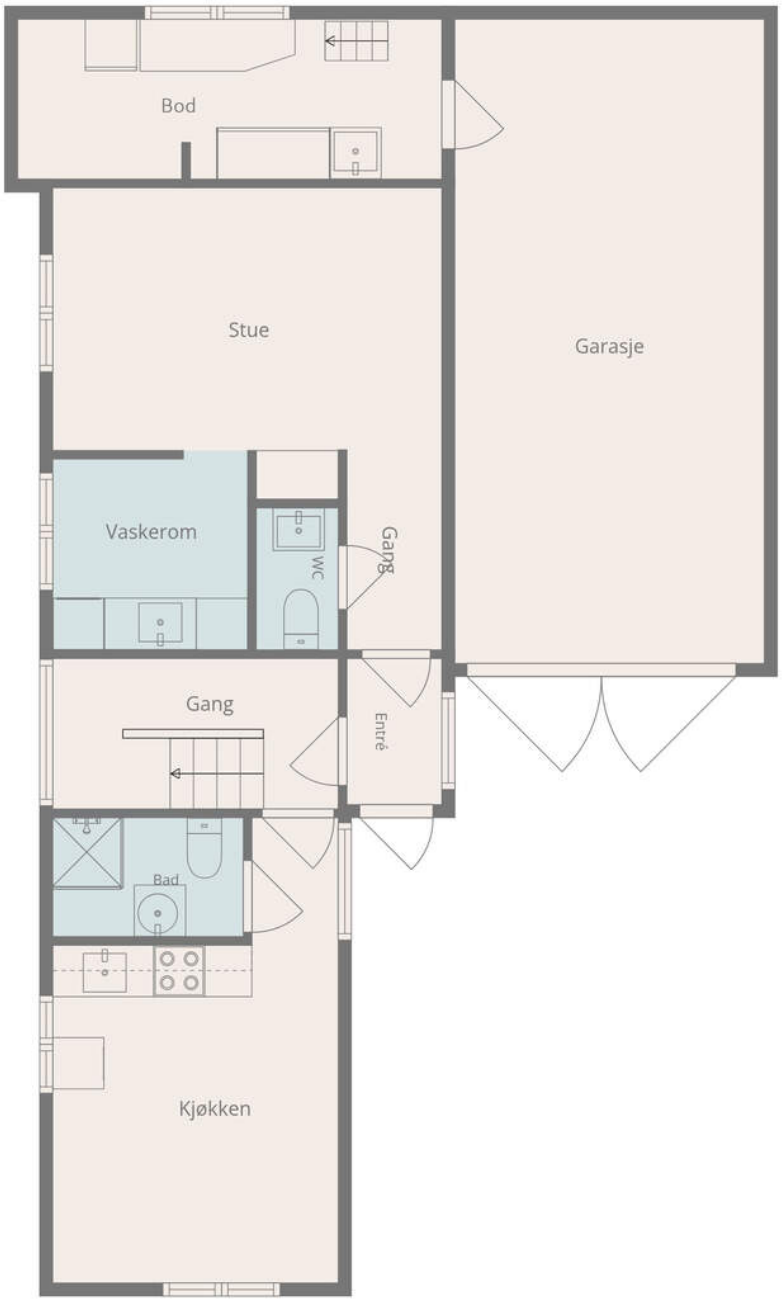












Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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



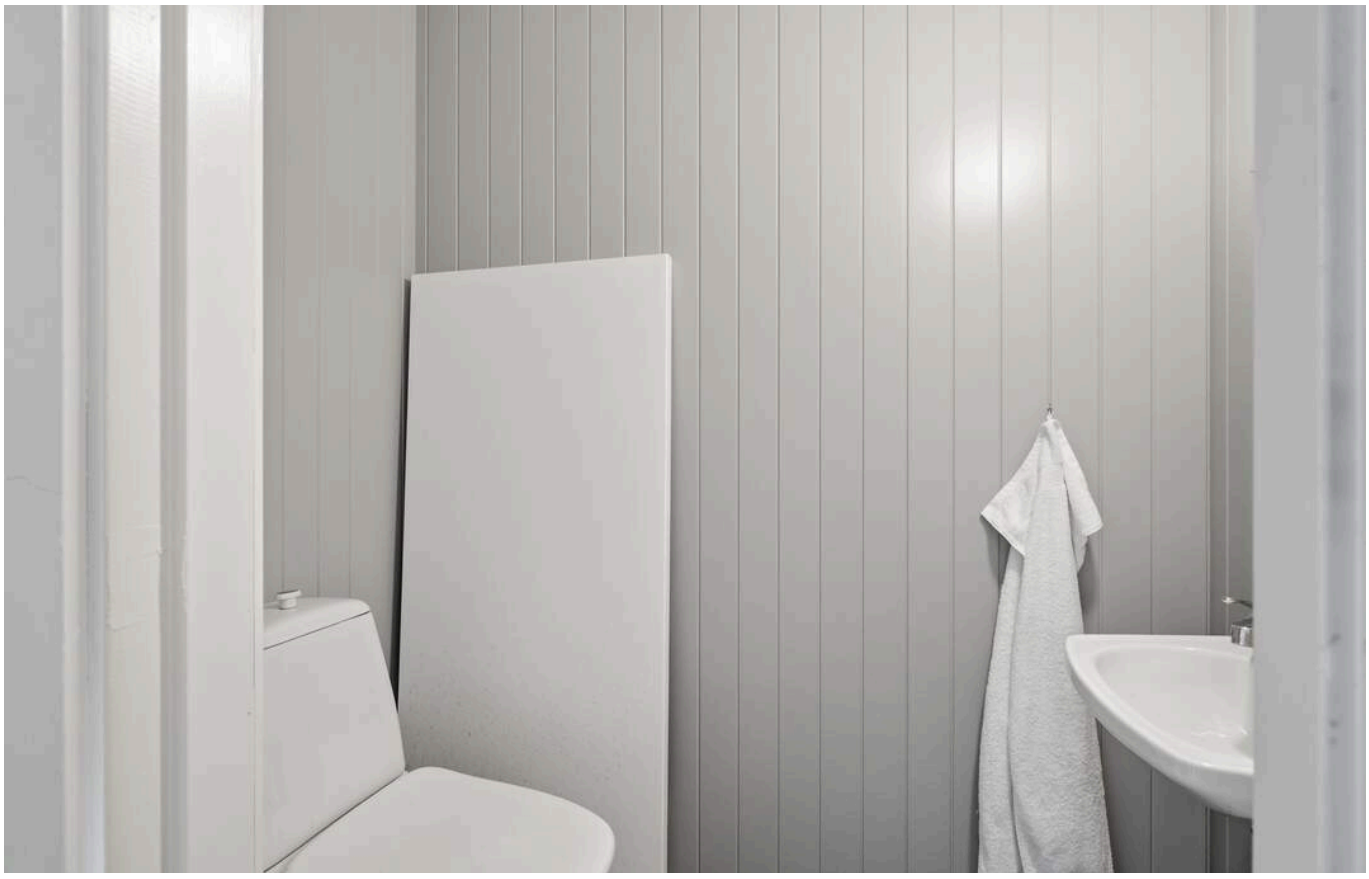














































Notater

KIRKEGÅRDSVEIEN 29

Nabolaget Kongsberg sentrum vest/Sandsværmoen østre - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Steenstrups gate Totalt 8 ulike linjer	**2 min** 0.2 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	**22 min** 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 18 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 42 min**

SKOLER

Wennersborg skole (1-7 kl.) 196 elever, 9 klasser	**9 min** 0.7 km
Kongsberg International School (1-10 kl.) 192 elever, 10 klasser	**6 min** 2.3 km
Raumyr skole (1-7 kl.) 368 elever, 21 klasser	**8 min** 3 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 32 klasser	**15 min** 1.3 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	**18 min** 1.5 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	**18 min** 1.5 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	**20 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bygg 82 - Kongsberg Teknologipark	**3 min**
Bygg 65 - Kongsberg Teknologipark	**3 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

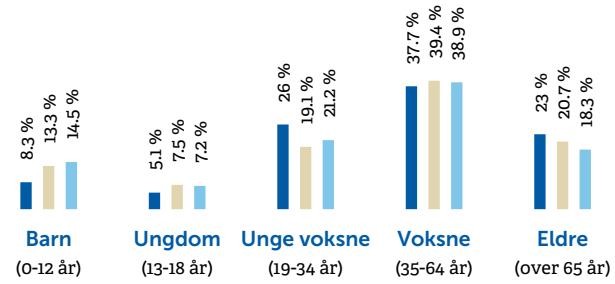
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kongsberg sentrum vest/Sa...	1 600	1 087
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Venåsløkka barnehage (1-5 år) 40 barn	**8 min** 0.6 km
Sølvstuffen barnehage (1-5 år) 27 barn	**9 min** 0.7 km
IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år) 52 barn	**17 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hasbergsveien	**8 min**
Coop Extra Kongsberg Post i butikk, PostNord	**8 min** 0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

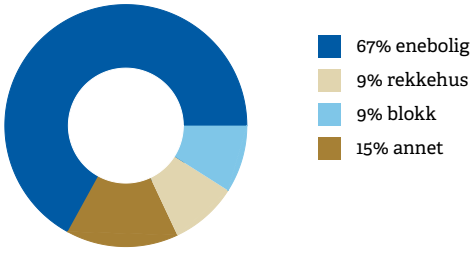
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

SPORT

Wennersborg skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**9 min** 0.7 km
Haspa sandvolleyballbane Sandvolleyball	**10 min** 0.9 km
EVO Kongsberg	**21 min**
Kongsberg Idretts- og svømmehall	**22 min**

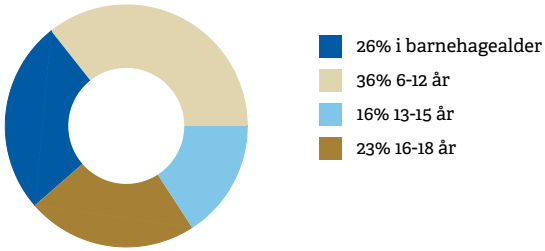
BOLIGMASSE



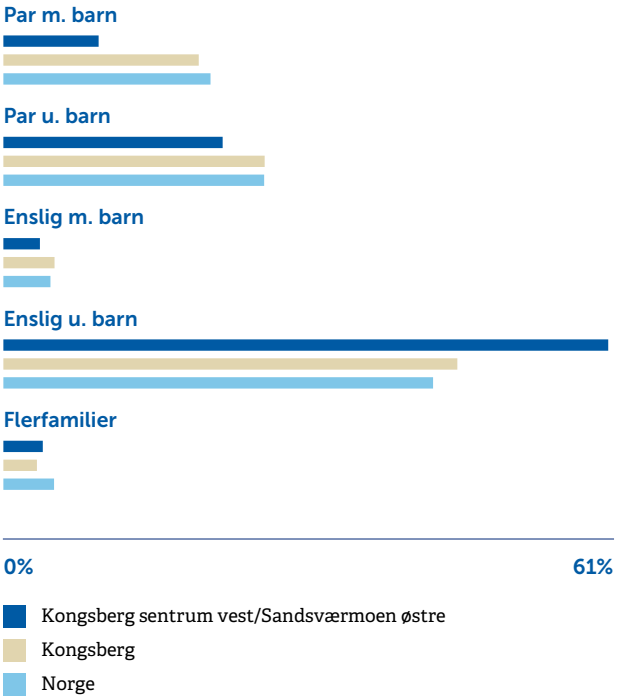
VARER/TJENESTER

Stortorvet Senter	**17 min**
Apotek 1 Mynten	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



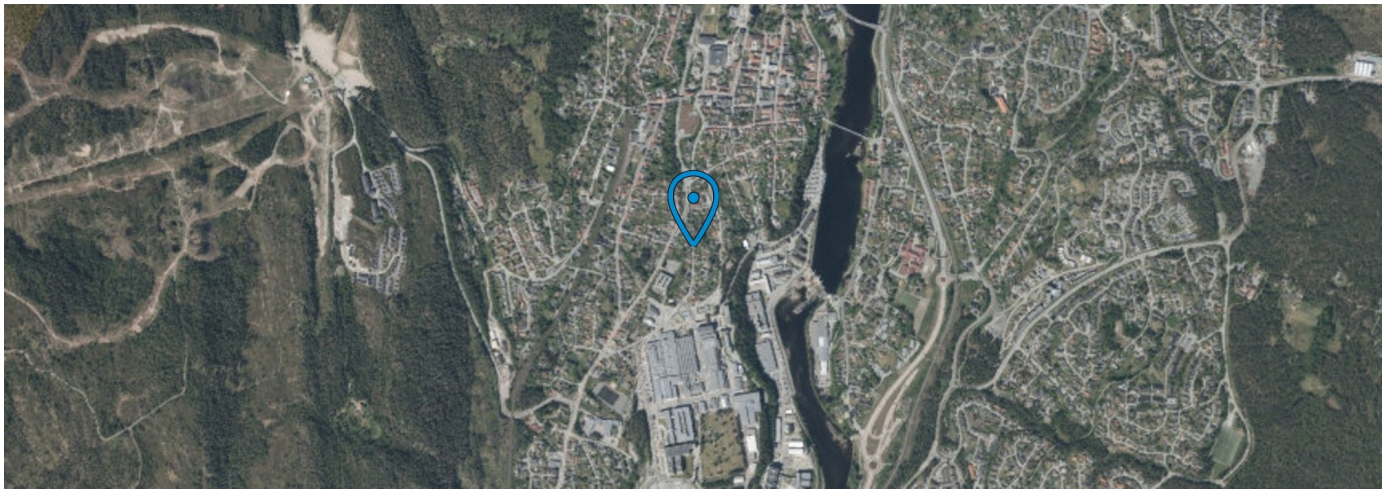
FAMILIESAMMENSETNING

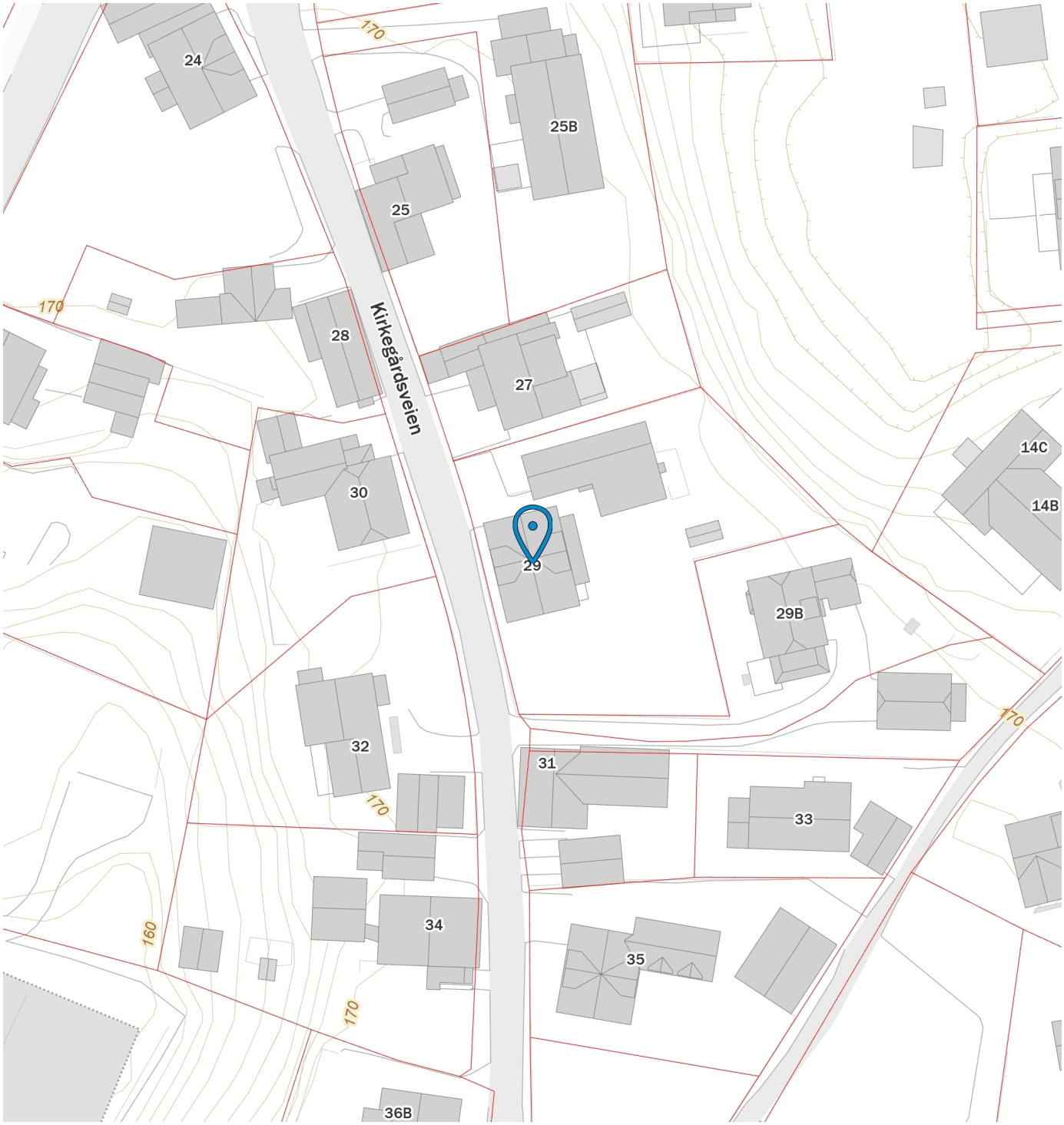


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Eilif Johansen

Boligen

Kirkegårdsveien 29
3616 Kongsberg

3303-7252/1/0/0

- Boligen ble kjøpt 1978
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekk på ei flis i dusjrom
Sluk i dusjen har festeskruer for klemring rustet i stykker

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1981
   Firmanavn: Roar Omholt
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg på bad

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1981
   Beskrivelse av arbeidet: Støpt gulv med membran, og lagt fliser

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt membran og tettesjikt og sluk

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1981
   Firmanavn: Thor og Arne Thorsdalen [redacted]
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt bjelkelag, kledning, etterisolering nye vinduer og nytt tak

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1981
   Firmanavn: Roar Omholt
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1981
   Firmanavn: Thorleif Andersen
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg

---

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

• **Ja**

Flere vinduer punktert

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002
   Firmanavn: Weseth Glass AS og glasslinja ved Tinius Olsens Skole
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle isolerglass

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988
   Firmanavn: Solheim og Egeland
   Beskrivelse av arbeidet: Støpt såle, nytt reisverk, kledning, isolering, vinduer. Garasje
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988
   Firmanavn: Thorleif Andersen
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Var stripet borebilleangrep på bjelkelag mot grunnen.
Enkelte år har vi fanget en/to mus i kjellerdelen

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1981
   Firmanavn: Thor og Arne Thorsdalen
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt bjelkelag

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Åge Haugerud AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vanninnlegg

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Varme & Flis AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet peisinnsats

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Ja**

Tank fra tidligere bruk til oljekamin

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Krøderen elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Bygd terasse
Bygd dokkestue

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Hybelleilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Kommunen ser på saken

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

• **Ja**

Start 2009-11-02
Slutt 2010-02-04
1. etasje 90 bq/m3
2. etasje 60 bq/m3

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Noe støy fra anlegg av ny kloakk og vannforsyning i tilstøtende gater nå.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Anlegg av nytt vann og avløp i gata

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Noe råteskader på nedre del av taket på dokkestue

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Feil på oppvaskmaskin og kjøleskap

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Ny oppvaskmaskin og kjøleskap

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

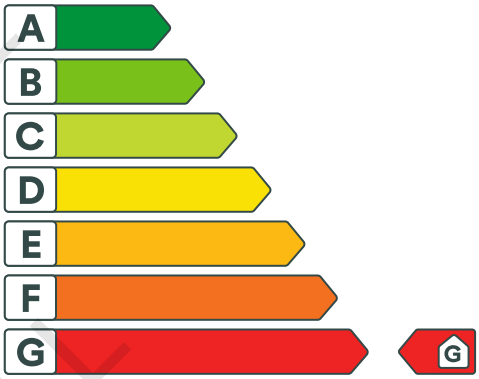
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Kirkegårdsveien 29, 3616 KONGSBERG**	
Dato for energimerking	Merkenummer
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159029395**
Gårdsnummer **7252**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



UOFFISIELL
UOFFISIELL

Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1908**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **387,90**

Vedlegg: Energiattest

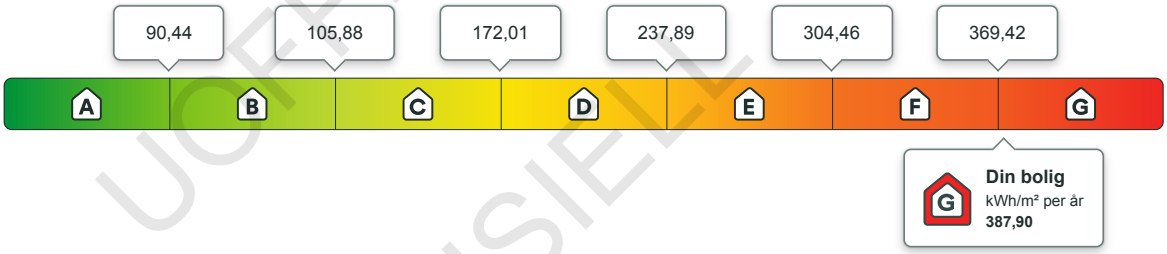
Kirkegårdsveien 29, 3616 KONGSBERG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
71 398,20	**445,96**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Vedlegg: Energiattest



Kirkegårdsveien 29, 3616 KONGSBERG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

UOFFISIELL
UOFFISIELL



Kirkegårdsveien 29, 3616 KONGSBERG



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
KONGSBERG kommune
gnr. 7252, bnr. 1

Markedsverdi

6 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 04.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20256-2195 **Eiendomsverdi ref nr:** GM1633

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon August Reiersrud

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

Reiersrud Eiendom AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Jon August Reiersrud

jon@reiersrudeiendom.no

920 59 703

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en frittstående enebolig over 2 plan, og grovkjeller. Boligen er oppført i 1908, men er vesentlig ombygget og oppgradert i 1981.

Eiendommen har også et frittstående uthus, som er innredet med boligdel. Bygningen er oppført i 1908, men er vesentlig ombygget og oppgradert i 1988.

Eiendommen har også en lekestue i hage.

Hovedboligen inneholder:

2.etasje: 3 soverom, loftstue, bad, toalettrom, gang.
1.etasje: Stue, kjøkken, hall, toalettrom, vaskerom, entre.
Kjeller: Grovkjeller/ krypkjeller.

Uthus inneholder:
2.etasje: 2 soverom, gang, 3x boder.
1.etasje: Stue, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom, gang, entre, garasje, bod.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Bygninger er av eldre dato, men er vesentlig ombygget og oppgradert i 1981 og 1988, samt stedvis senere. Varierende alder/ tilstand på bygningsdeler.

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

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

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

Uthus - Byggeår: 1908

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp er av metall.

Taket er et saltak, og det er oppvarmet loftsrom.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

Ytterdøren er i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er med laminat, teppe og belegg.
Veggene har trepanel, baderomspanel, panelplater og malt strie.
Himlingene har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Det er en lakkert tretrapp.

Det er glatte dører og profilerte dører.

Det er ikke opplyst om kjente skadedyr.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.etasje › Bad
Badet er fra byggeår. Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Badet inneholder: klosett, vask, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med takessplater.
Vegger er belagt med baderomspanel.
Gulvet har varmekabler, og er belagt med belegg.

Rommet er naturlig ventilert. Mangler tilluft i dør.

Sluk av plast.

Våtrom › 1.etasje › Vaskerom
Det er etablert et enkel vaskerom i uthus, i 1988. Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Vaskerom inneholder: Innredning, skyllekar, opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med takessplater.
Vegger er belagt med panelplater.
Gulvet er belagt med laminat.

Rommet er naturlig ventilert.

Sluk av plast.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøleskap, enkelt opplegg til oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Tak er belagt med himlingsplater.

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beskrivelse av eiendommen

Vegger er belagt med panelplater.
Gulv er belagt med laminat.

Klosett, vask.

Naturlig ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Varmtvannsbereder:
Boligen har en varmvannsbereder plassert under trapp.

Fabrikkår: 1988
Volum: 200 liter.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Bygningen opplyses å være oppført med støpt plate på mark.

Bygningen er beliggende på en relativt flat tomt.

Enebolig - Byggeår: 1908

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp er av metall.

Taket er et saltak.

Ytterveggene har trekonstruksjon med stående bordkledning.
Veggkonstruksjonen er opplyst å trolig bestå av massiv plank.

Vinduene er av tre og har 2-lags isolerglass. Isolerglass er i følge eier skiftet i 2002.

Det er ytterdør i treverk, og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på totalt ca 60 m2, med adkomst fra stue/terreng/ vaskerom. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon.

Terrasse er nylig oppgradert, og det er skiftet terrassebord. Det er montert 2x markise.

Boligen har en takoverbygget balkong på 10m2, med adkomst fra soverom i 2.etasje. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er parkett, laminat, flis og teppe.
Vegger har trepanel, tapet, strie, malte plater og fliser. Himlingen har malte plater, malt strie og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er mursteinspipe, vedovn på loftstue, og peis med innsats på stue og kjøkken.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via enkel trapp ned fra gang.

Trappen er en malt tretrapp.

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Det er ikke opplyst om kjente skadedyr.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2.etasje › Bad
Badet er fra 1988. Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Badet inneholder: vask, dusjhjørne med dusjgarnityr, boblebad.

Himling er belagt med panel.
Vegger er belagt med panel, med sokkelflis.
Gulvet har varmekabler, og er belagt med fliser.

Rommet er mekanisk ventilert.

Sluk av plast. Sluk er plassert under badekar og i dusj.

Våtrom › 1.etasje › Vaskerom
Vaskerom er fra 1981. Referansen er byggeforskrifter før 1997.
Innredning er ny i 2023.

Vaskerom inneholder: Skyllekar, opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med malte plater.
Vegger er belagt med malte plater.
Gulvet er belagt med belegg.

Rommet er naturlig ventilert.

Sluk av plast. Sluket er plassert under innredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › 2.etasje ›

Tak er belagt med malte plater.
Vegger er belagt med malte plater.
Gulv er belagt med teppe.

Klosett, vask.

Naturlig ventilasjon

Toalettrom › 1.etasje ›
Tak er belagt med malte plater.
Vegger er belagt med malte plater.
Gulv er belagt med parket.

Klosett, vask.

Naturlig ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør og støpejernsrør før 1990.

Bygningen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk), og mekanisk avtrekk.

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannsbereder:
Boligen har en varmvannsbereder plassert i grovkjeller.

Fabrikkår: 2006 (montert i 2014)
Volum: 200 liter.

Boligen har et skjult/ åpent el-anlegg med automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert på vaskerom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Det er ingen synlig form for fuktsikring av bygningen.

Grunnmuren er av natursteinsmur.

Det er forstøtningsmur av naturstein.

Eiendommen ligger på en tilnærmet flat tomt.

Oljetanken har ukjent type.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	272 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	147 m²
Totalpris	6 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

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

Det er kun fremvist fasade tegninger av uthus. Disse tegninger viser tilbygg med åpen carport. Carport er nå lukket, og fremstår som en garasje.

Uthus er innredet med en utleiedel over 2 plan. Uthus er ikke godkjent til bruk med rom for varig opphold.

Lekestue

• Det foreligger ikke tegninger

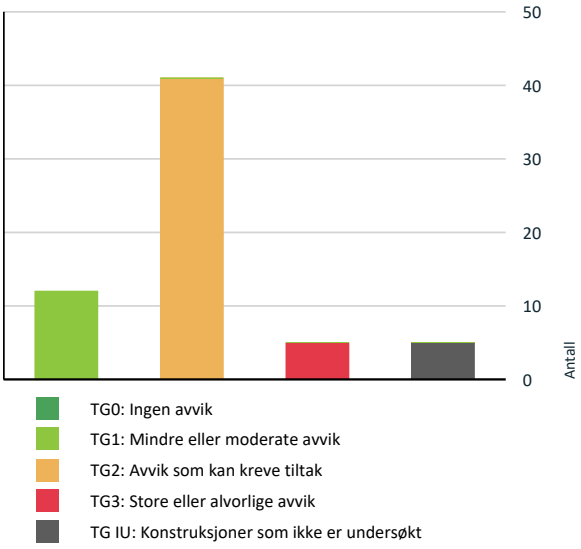
Tegninger er ikke fremlagt. Evt avvik er derfor ikke kontrollert.

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

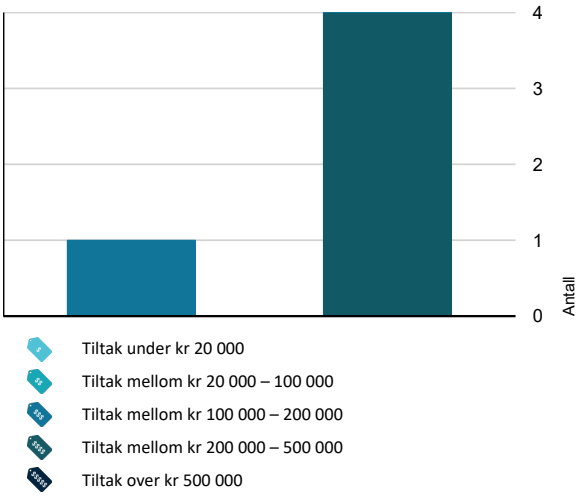
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse på eiendommen.

Kommunen opplyser om følgende registrerte tiltak:

Søknad om tillatelse til våningshus og uthus datert 11.08.1908.
Søknad om veranda med takoverbygg ved utgangsdør- over 2 etasjer datert 24.06.1914.
Vedtak om tilbygg og hovedreperasjon med ny utv. kledning, nye vinduer datert 13.05.1981.
Melding om mindre byggearbeider for garasje markert ok 30.06.1987.

Det skal spesielt nevnes at uthus er innredet. Dette er ikke byggesøkt/ godkjent av kommunen.

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

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

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

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

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

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Toalettrom > 2.etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Toalettrom > 1.etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Uthus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1.etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra 2.etasje.	
⚠	Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
⚠	Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1908

Kommentar
Søknad om tillatelse til våningshus og uthus datert 11.08.1908.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg/ombyggi ng

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1981 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Årstall: 1981 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Det er registrert stedvise lekkasjepunkter/ frostspreng.

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Det bør påregnes utskifting av takrenner og nedløp, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert og det er registrert lekkasjepunkter og frostspreng.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vannskader på fasade og underliggende konstruksjoner.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak.

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har trekonstruksjon med stående bordkledning. Veggkonstruksjonen er opplyst å trolig bestå av massiv plank.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader fremsto i normal god stand.

Vurdering av avvik:

• Noe mindre sverte-/overflatesopp på utvendig kledning, anbefaler vask og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres vask og overflatebehandling av kledningen for å fjerne sverte- og overflatesopp.
Dersom dette ikke utføres, kan soppen føre til redusert levetid på kledningen og økt risiko for fuktskader.





Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags isolerglass. Isolerglass er i følge eier skiftet i 2002

Årstall: 1981 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for kondens- og fuktskader.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk, og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes utskifting av ytterdør og balkongdør når de nærmer seg slutten av forventet brukstid, for å unngå redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for funksjonssvikt.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på totalt ca 60 m2, med adkomst fra stue/terreng/ vaskerom. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon.

Terrasse er nylig oppgradert, og det er skiftet terrassebord. Det er montert 2x markise.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Boligen har en takoverbygget balkong på 10m2, med adkomst fra soverom i 2.etasje. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er parkett, laminat, flis og teppe.

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

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har trepanel, tapet, strie, malte plater og fliser. Himlingen har malte plater, malt strie og trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målinger er tatt ved tilfeldige stikkprøver i en møblert bolig.

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

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn på loftstue, og peis med innsats på stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på pipe, og ildsted i 2.etasje.

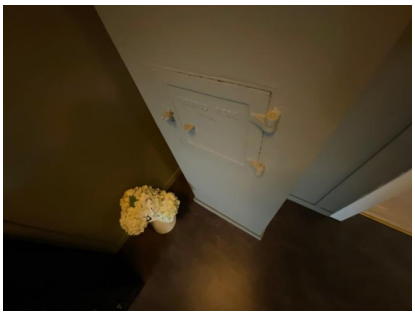
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløer eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipe og ildsteder for å avdekke eventuelle skader eller slitasje, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for brann, lekkasjer av røykgass eller andre sikkerhetsmessige forhold.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport









TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via enkel trapp ned fra gang.

Vurdering av avvik:

• Det er meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren, da det stedvis er svært lav høyde. Del med krypkjeller er enkelt inspisert fra grovkjeller. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

• Tørt ved stikkmåling i stubbloft i tilgjengelige områder ved befaring. Høye utslag ved fuksøk på gulv. Synlig saltutslag, og tegn på tidvis fuktinnsig.

• Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjeller. Det anbefales å rydde bort organisk materiale, samt å dekke til grunn med plast. Det anbefales også å etablere avfuktersystem beregnet spesielt for krypkjellere.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

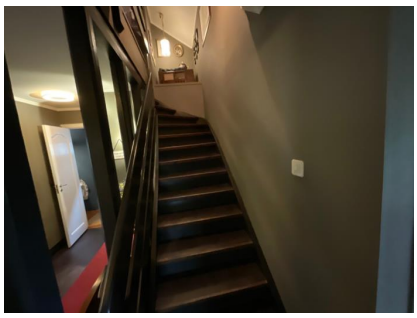
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om kjente skadedyr.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra 1988. Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Badet inneholder: vask, dusjhjørne med dusjgarnityr, boblebad.

Himling er belagt med panel.
Vegger er belagt med panel, med sokkelflis.
Gulvet har varmekabler, og er belagt med fliser.

Rommet er mekanisk ventilert.

Sluk av plast. Sluk er plassert under badekar og i dusj.

Årstall: 1981 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omkringliggende konstruksjoner er oppført av massiv trekonstruksjon. Indikert utslag ved enkle fuktsøk på gulv overflater på befaringsdagen. Uviss årsak.





1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra 1981. Referansen er byggeforskrifter før 1997. Innredning er ny i 2023.

Vaskerom inneholder: Skyllekar, opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med malte plater.
Vegger er belagt med malte plater.
Gulvet er belagt med belegg.

Rommet er naturlig ventilert.

Sluk av plast. Sluket er plassert under innredning.

Årstall: 1981 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



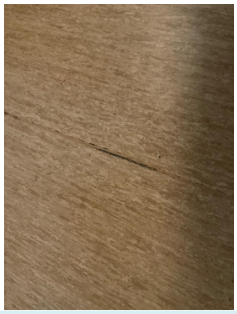
Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport







1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omkringliggende konstruksjoner er oppført av massiv trekonstruksjon. Ikke indikert utslag ved enkle fuktsøk på overflater på befaringsdagen.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten på kjøkkenet.
Det bør også monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.



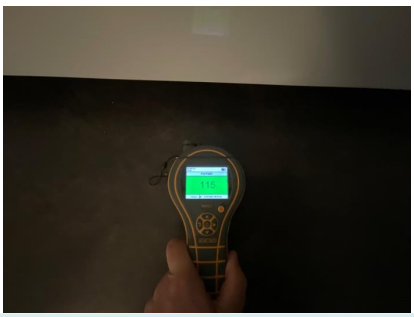


Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

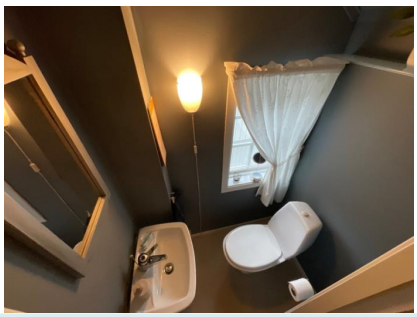
TOALETTROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak er belagt med malte plater.
Vegger er belagt med malte plater.
Gulv er belagt med teppe.



2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Klosett, vask.

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.





1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak er belagt med malte plater.
Vegger er belagt med malte plater.
Gulv er belagt med parket.

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Klosett, vask.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

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

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør og støpejernsrør før 1990.

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

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk), og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

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

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder:
Boligen har en varmvannsbereder plassert i grovkjeller.

Fabrikkår: 2006 (montert i 2014)
Volum: 200 liter.

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har et skjult/ åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på vaskerom.

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

Det er nylig foretatt el-sjekk, og det opplyses at feil skal utbedres. Dette legges til grunn. Det anbefales at rapport fra el-sjekk og utbedring fremlegges.

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen synlig form for fuktsikring av bygningen.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist noe tegn på tidvis fuktinnsig i kjeller/ krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

• Det anbefales jevnlig kontroll av grovkjeller/ krypkjeller. Se også punkt krypkjeller ang anbefaling om å etablere et avfuktersystem.

• Bruken av grovkjeller vil også påvirke behovet for utbedringer noe. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, behovet for utbedringer, og ønsket tilstand/ standard.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• For å avdekke om det er pågående setninger må situasjonen overvåkes over tid, med flere målinger/ GPS målinger. Det anbefales også å slamme over nevnte sprekker/riss for å ha kontroll på evt videre bevegelser.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur av naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

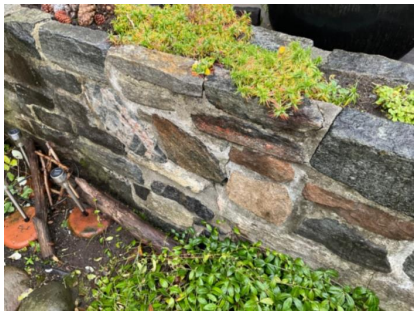
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger på en tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper gode forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, behovet for utbedringer, og ønsket tilstand/ standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetanken har ukjent type.

Tank er ikke nærmere teknisk vurdert. Anbefales nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader.

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

UTHUS



Byggeår
1908

Kommentar
Søknad om tillatelse til våningshus og uthus datert 11.08.1908.

Anvendelse
Uthus

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1988 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er registrert stedvise lekkasjepunkter/ frostspreng. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Det bør utbedres lekkasjepunkter og eventuelle frostsprengte deler for å hindre vanninntrenging og følgeskader på bygningens konstruksjoner. Ettersom mer enn halvparten av forventet levetid er passert, må det påregnes økt behov for vedlikehold og mulig utskifting for å unngå ytterligere skader.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.



Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak, og det er oppvarmet loftsrom. Eier opplyser at det etter byggeår er utført søknadspliktige arbeider med endring av loftkonstruksjonen eller innredning av loft i ettertid.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

• I følge eier er det etter byggeår utført søknadspliktige arbeider som innredning eller endringer av konstruksjonen, men det er ikke fremvist søknad og ferdigattest på endringene.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Innhent dokumentasjon om mulig.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte endringer og innredning av loftet, samt eventuelle søknader og ferdigattest. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt om arbeidet er utført i henhold til gjeldende regelverk og byggtekniskekrav, noe som kan medføre økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige kostnader ved eventuelle avvik.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Noe sverte-/overflatesopp på utvendig kledning, anbefaler vask og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres vask og overflatebehandling av kledningen for å fjerne sverte- og overflatesopp.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til videre soppvekst og redusert levetid på kledningen.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Vinduer i 2.etasje tilfredsstiller ikke kravene til rømningsveier, da de har fast midtsprosse.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

• Vinduer i 2. etasje bør skiftes ut eller ombygges slik at de tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Manglende rømningsmulighet utgjør en sikkerhetsrisiko ved brann eller andre nødsituasjoner.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utskifting av ytterdøren, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette for å unngå redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for funksjonssvikt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er med laminat, teppe og belegg.

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

Vurdering av avvik:

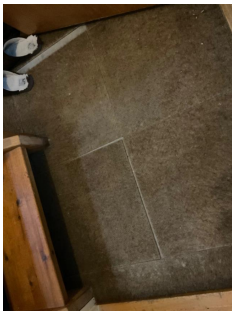
• Stedvis skader/ slitasje på overflater. Enkel, eldre standard. Røykelukt i boligen

Konsekvens/tiltak

• Overflater med skader eller slitasje bør utbedres eller skiftes ut, for å unngå ytterligere forringelse og sikre tilfredsstillende brukskvalitet. Skader på gulvoverflater kan medføre redusert levetid og estetisk forringelse.

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

• Røykelukt bør fjernes ved grundig rengjøring og eventuelt behandling/utskifting av overflater, da lukt kan være sjenerende og vanskelig å fjerne over tid.
Begrenset besiktigelse på grunn av møblering kan medføre at enkelte skader ikke er avdekket.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel, baderomspanel, panelplater og malt strie. Himlingene har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis slitasje/ skader. Det er merkbar røyklukt

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring av skader og slitasje på overflater. Røyklukt bør fjernes ved grundig rengjøring, eventuelt overflatebehandling eller utskifting av materialer.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er vedvarende lukt, redusert bokomfort og mulig negativ påvirkning på innemiljøet.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Målinger er tatt ved tilfeldige stikkprøver i en møblert bolig.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Trappen er smal med en bredde på kun ca 70cm.

Trappen er eneste trapp mellom etasjene. Trappen vurderes å ikke tilfredsstille forskriftens krav til interntrapp (hovedtrapp) i en boenhet. Krav til bredde i internt trapp skal være på minimum 80 cm.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

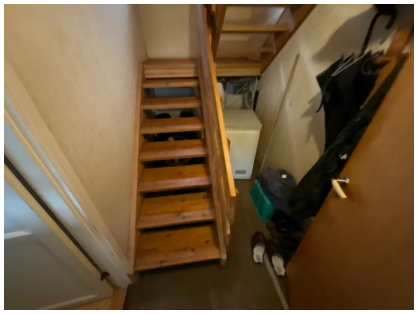
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er glatte dører og profilerte dører.

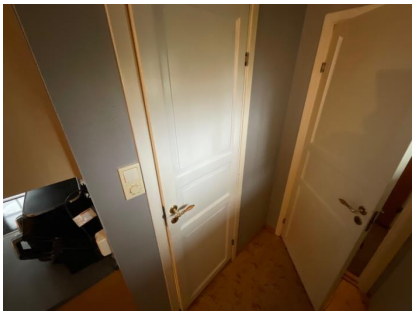
Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Stedvis skader/ slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om kjente skadedyr.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Badet er fra byggeår. Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Badet inneholder: klosett, vask, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med takessplater.
Vegger er belagt med baderomspanel.
Gulvet har varmekabler, og er belagt med belegg.

Rommet er naturlig ventilert. Mangler tilluft i dør.

Sluk av plast. Sluk er plassert under dusjkabinett.

Årstall: 1988 **Kilde:** Egenerklæring

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad ligger mot kjøkken, og trapperom. Trapperom var fullagret med gjenstander ved befaring. Ikke indikert utslag ved enkle fuktsøk på overflater på befaringsdagen.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Det er etablert et enkel vaskerom i uthus, i 1988. Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Vaskerom inneholder: Innredning, skyllekar, opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med takessplater.
Vegger er belagt med panelplater.
Gulvet er belagt med laminat.

Rommet er naturlig ventilert.

Sluk av plast. Sluk er plassert under innredning.

Årstall: 1988 **Kilde:** Egenerklæring

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

• Rommet har ikke fuktsikre overflater/ tilfredsstillende membransjikt, ventilasjon. Tilfredsstiller ikke kravene til et våtrom.

Konsekvens/tiltak

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

• Det bør etableres fuktsikre overflater og tilfredsstillende membransjikt, samt forbedre ventilasjonen, for å oppnå kravene til våtrom.
Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for fuktskader og mugg, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, grunnet begrenset adkomst, og at det er tilgjengelig trevirke fra våtrommets side.

Det var tørt ved fuktmåling her ved befaring.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, enkelt opplegg til oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Årstall: 1988 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Kjøkken er stedvis noe slitt. Det ble ikke indikert avvikende fukt ved søk med fuktindikator

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten.
Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader.
Slitasje på kjøkkenet medfører økt risiko for fremtidige skader og bør følges opp ved behov.

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1988 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Eldre ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren bør vurderes for utskifting, da eldre ventilatorer har økt risiko for redusert funksjon og effektivitet, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt fare for fuktskader i kjøkkenet.



TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak er belagt med himlingsplater.
Vegger er belagt med panelplater.
Gulv er belagt med laminat.

Årstall: 1988 **Kilde:** Egenerklæring



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Klosett, vask.

Årstall: 1988 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon

Årstall: 1988 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det bør etableres tilluftsløsning.



Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

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

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

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

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

• Avvik fra krav kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og redusert komfort.

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

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder:
Boligen har en varmvannsbereder plassert under trapp.

Fabrikkår: 1988
Volum: 200 liter.

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

Årstall: 1988 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

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

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Det har akkurat vært foretatt el-sjekk, og det opplyses at avdekkede feil skal utbedres. Dette legges til grunn. Det anbefales at dokument fra el-kontroll, og utbedring fremlegges.



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra 2.etasje.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen består av leirholdige masser. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Bygningen opplyses å være oppført med støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utbedring av skjevheter i grunnmur og fundamenter for å unngå videre setningsskader og redusert stabilitet i konstruksjonen. Skjevheter kan over tid føre til økte belastninger og risiko for følgeskader på bygningen.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse
Bygningen er beliggende på en relativt flat tomt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra 2.etasje.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

147 m²/147 m²

Enebolig: 3 Soverom, Loftstue, Bad, Gang, 2 Toalettrom, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Hall m/trapp, Entré, Bod

Andre bygg: Uthus, Lekestue
Bruksareal andre bygg: 125 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 100 000

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 6 500 000

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	**6 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 100 000**

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

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beregninger

Årlige kostnader

Avløp	Kr.		1 847
Eiendomsskatt	Kr.		2 500
Feiing	Kr.		729
Renovasjon	Kr.		3 874
Vann	Kr.		1 483
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**10 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 700 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 000 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**1 500 000**

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 200 000**

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.		1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**6 500 000**

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

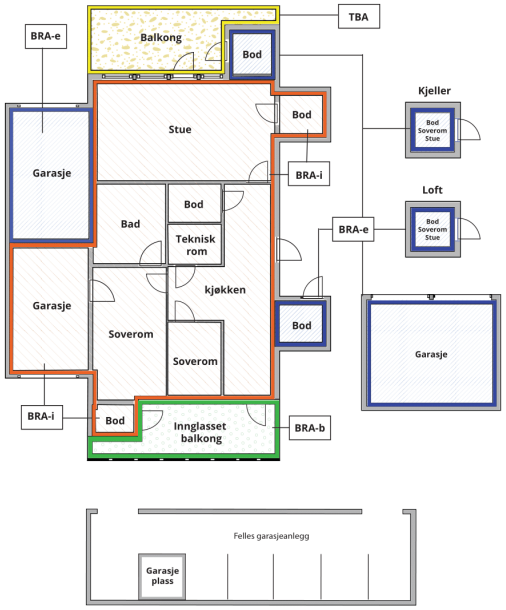
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2.etasje	66			66	10		66
1.etasje	81			81	60		81
Krypkjeller						13	13
SUM	**147**				**70**	**13**	**160**
SUM BRA	**147**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, loftstue, bad, gang, toalettrom		
1.etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, hall m/trapp, entré, toalettrom		
Krypkjeller	Bod		

Kommentar

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

Definisjon av de ulike rom vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	45			45	
1.etasje	80			80	
SUM	**125**				
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Soverom 1, soverom 2, gang, bod 1, bod 2		
1.etasje	Stue, kjøkken, entré, gang, bad, toalettrom, vaskerom, bod, garasje		

Kommentar

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

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

Definisjon av de ulike rom vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

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

BRA arealet er valgt å defineres som BRA-i areal, da uthus inneholder alle hovedfunksjoner som soverom, stue, kjøkken, og bad. Det er i prinsippet adkomst til hele bygningen. Dør mellom utleiedel og bod i 2.etasje var avlåst ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun fremvist fasade tegninger av uthus. Disse tegninger viser tilbygg med åpen carport. Carport er nå lukket, og fremstår som en garasje.

Uthus er innredet med en utleiedel over 2 plan. Uthus er ikke godkjent til bruk med rom for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Lekestue

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etasje						4	4
SUM						**4**	**4**
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lekestue	

Kommentar

Lekestue har ikke måleverdi areal grunnet for lav takhøyde. Gulvareal er på ca 4m2.

Lovlighet

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Evt avvik er derfor ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2026	Jon August Reiersrud	Takstingeniør
	Eilif Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7252	1		0	1158.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkegårdsveien 29

Hjemmelshaver
Johansen Eilif

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, etablert og sentrumsnært område rett ved Teknologiparken. Her har man alle sentrums fasiliteter like i nærheten, samtidig som det ikke er langt å gå før man befinner seg i fine friarealer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Flat/ lett skrånet tomt, pent opparbeidet med gressplen, hekk, diverse frukttrær, beplantning, terrasse platting og belegningsstein i gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Bygninger på eiendommen

Lekestue



Anvendelse
Lekestue

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kirkegårdsveien 29 , 3616 KONGSBERG
Gnr 7252 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

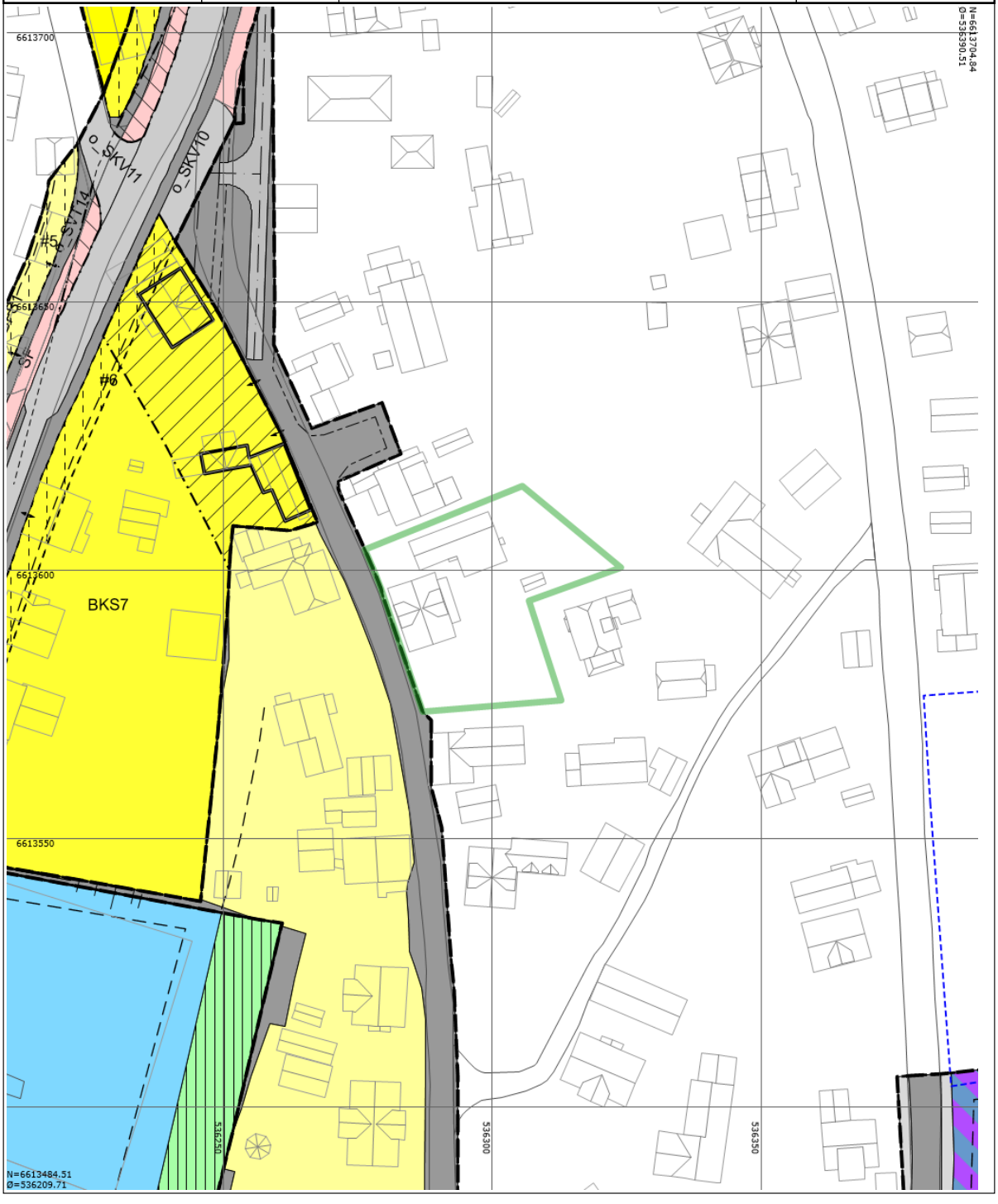
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kongsberg kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 7252	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Kirkegårdsveien 29 3616 KONGSBERG			
	Annen info:	Vegplan fra Stenstrupsgate - Sandsværvei			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Garasjeanlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkbelte industriområde
- Kontor/Industri
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

Kongsberg kommune

Reguleringsbestemmelser til Byplan 99, Vegplan fra Stenstrupsgate - Sandsværveien

1 side

Bestemmelsene er stadfesta: **09.02.78**

Bestemmelsene er datert 09.02.78

§ 1.

Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Byggegrense til hovedvegen skal være 30 m målt fra senter av vegen fra Sandsværveien og fram til Furulund. Herfra og innover til byen (Stenstrupsgate) skal byggegrensen være 20 m fra senter veg.

§ 3

Utnyttelsen av tilstøtende grunn skal være som vist på planen.
Bygningsrådet avgjør bygningens form, utnyttelsesgrad og etasjeantall etc. i henhold til bygningsloven/byggeforskrifter og vedtekter til bygningsloven for Kongsberg.

§ 4

Mot veg skal eiendommene inngjerdes forsvarlig og det er ikke tillatt å etablere andre avkjøringer enn de som er vist på planen.

§ 5

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

Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**7252**	**1**	**0**	**0**	Kirkegårdsveien 29, 3616 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	857.56m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	1158.49m^2
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	1158.49m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3303 099R	Vegplan fra Stenstrupsgate - Sandsværveien (9.2.1978)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
075R	Gangvei Veungsdalen - Wennersborg (10.10.1973)
488R	Rogstadbakken - Steglet (6.11.2019)

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Kongsberg	3303	-	7252	/	1	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

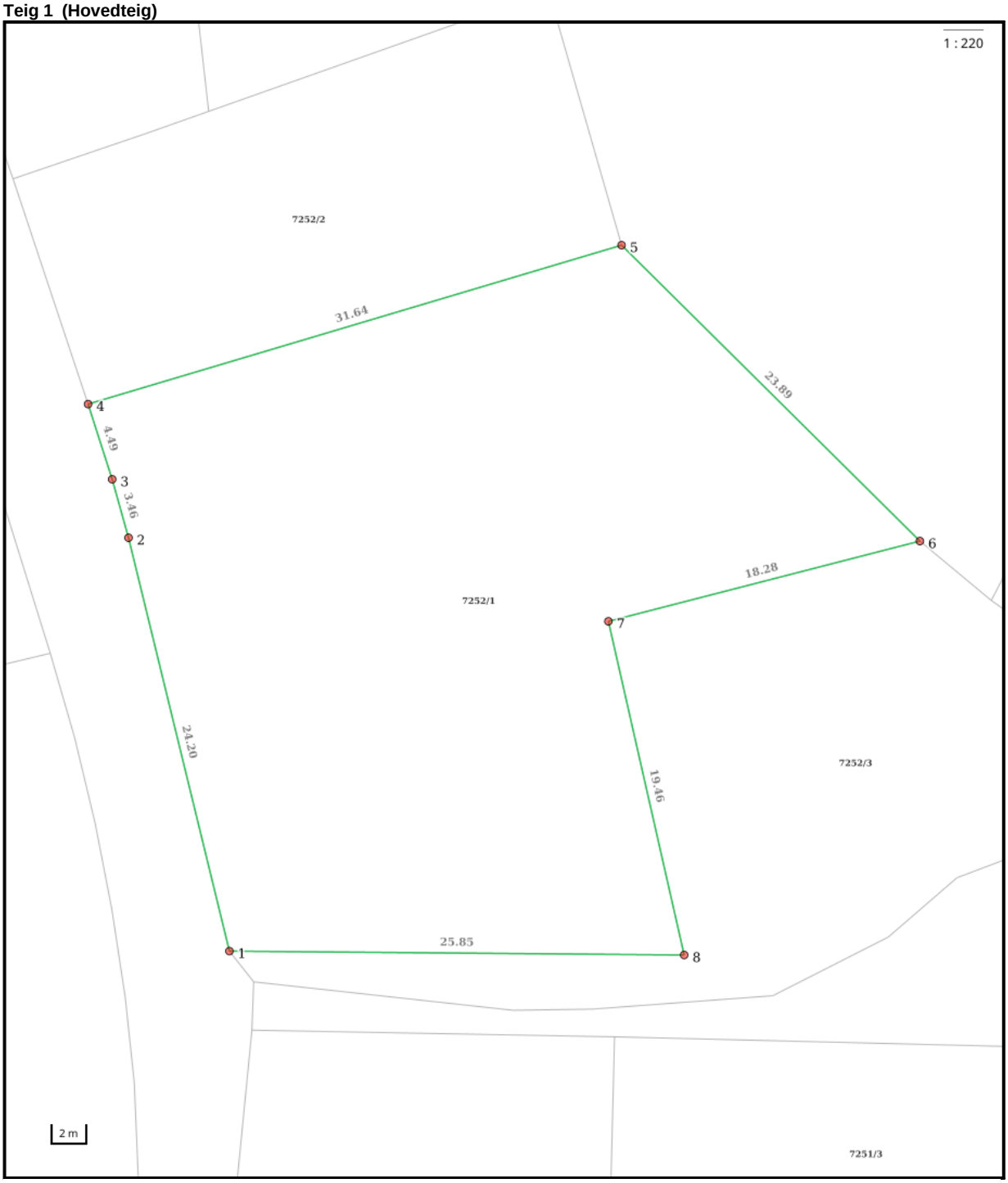
Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 1 158,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

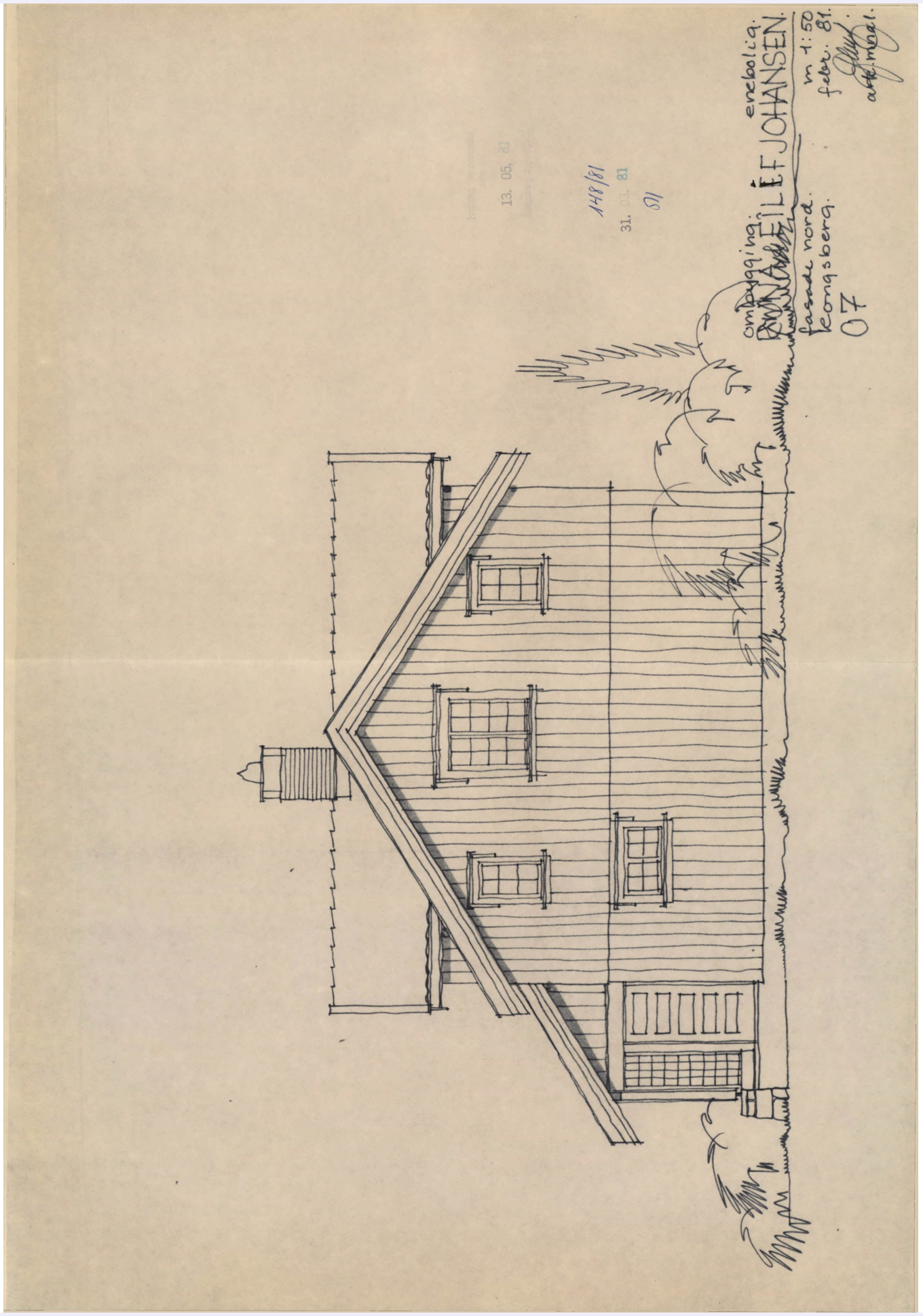
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 613 573,67	536 287,03	24,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 613 596,57	536 279,20	3,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 613 599,80	536 277,97	4,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 613 603,94	536 276,22	31,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 613 615,68	536 305,60	23,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 613 600,45	536 324,00	18,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 613 594,30	536 306,79	19,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 613 575,79	536 312,79	25,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

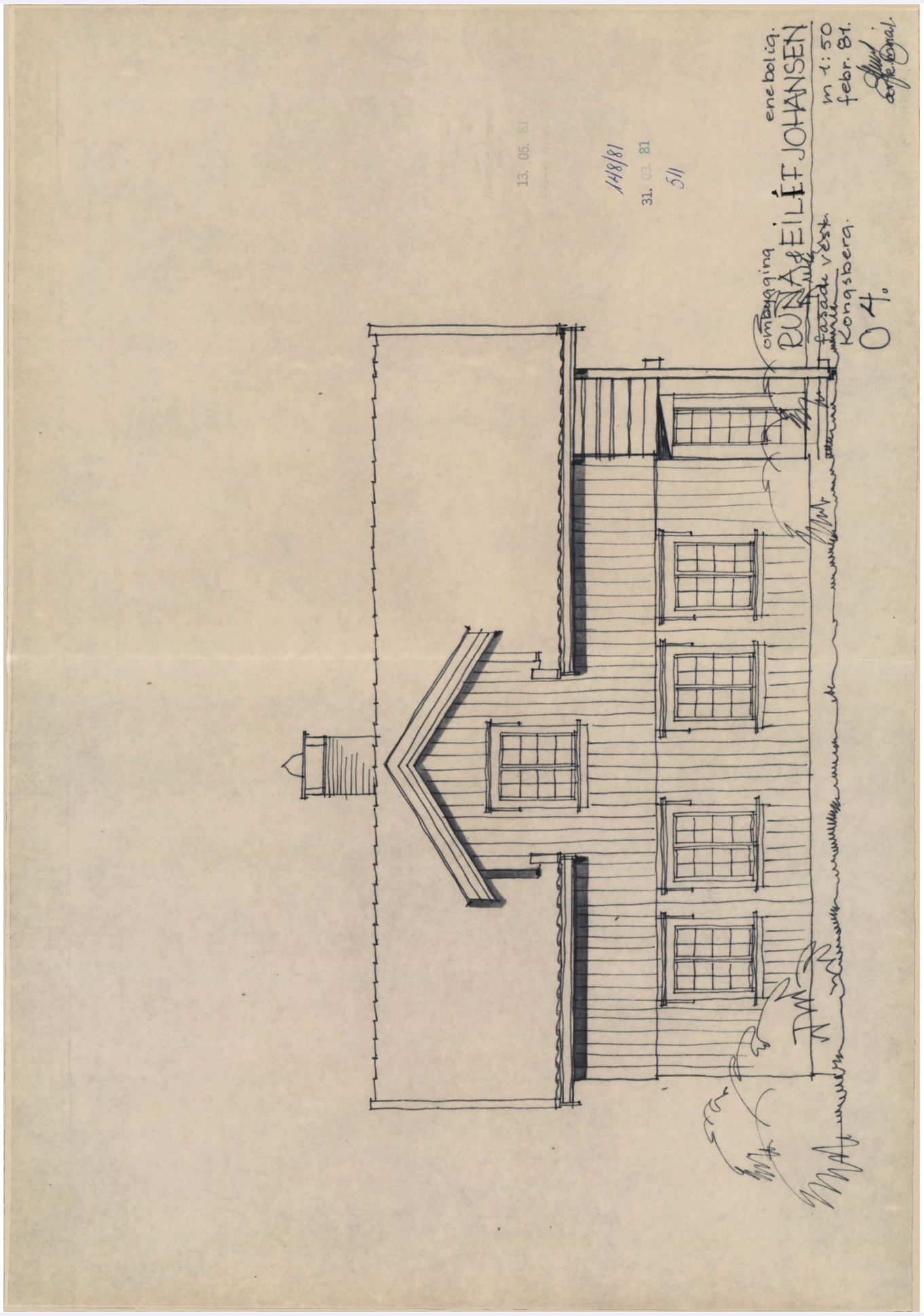
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

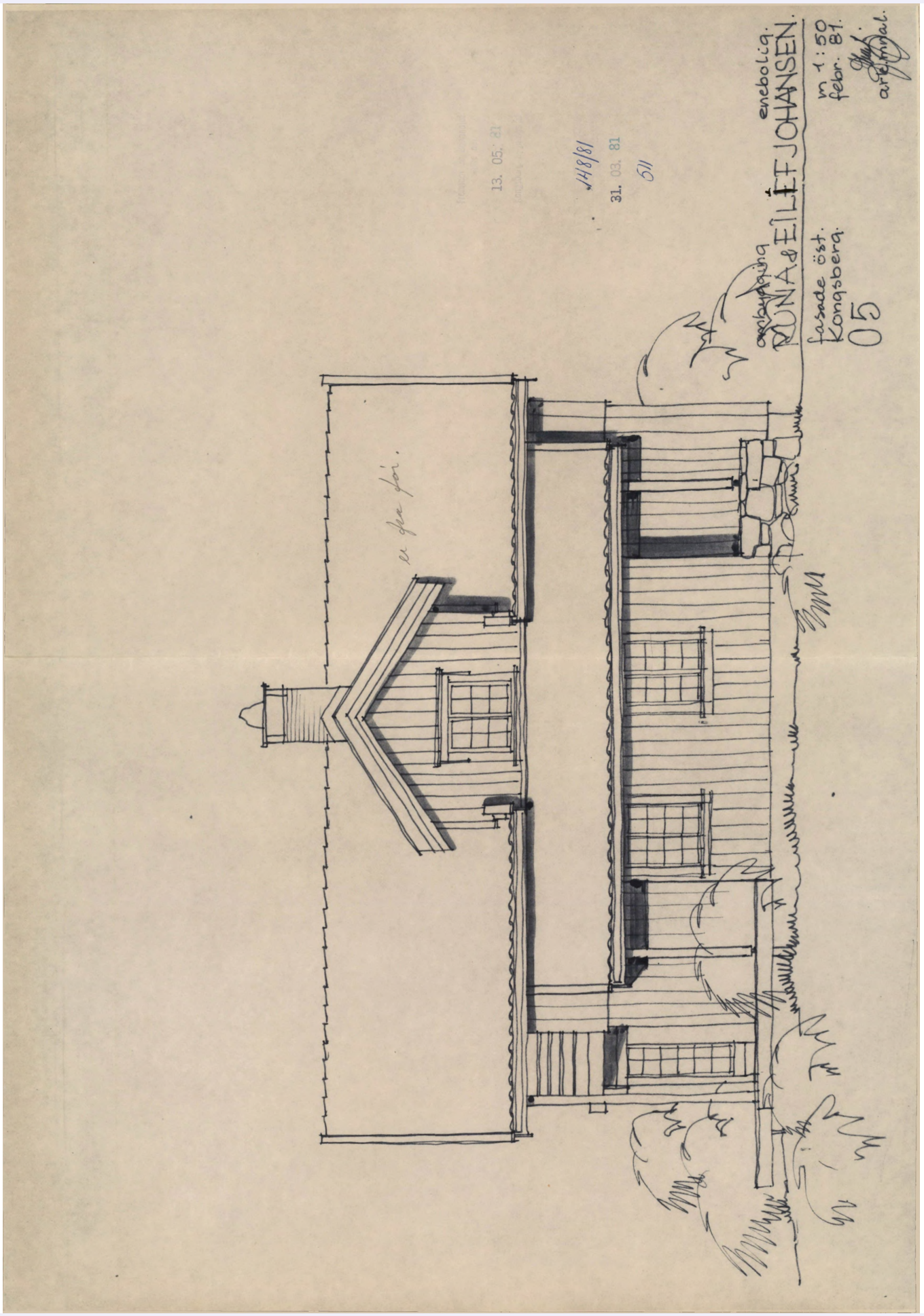
Vedlegg: Kommunalinformasjon



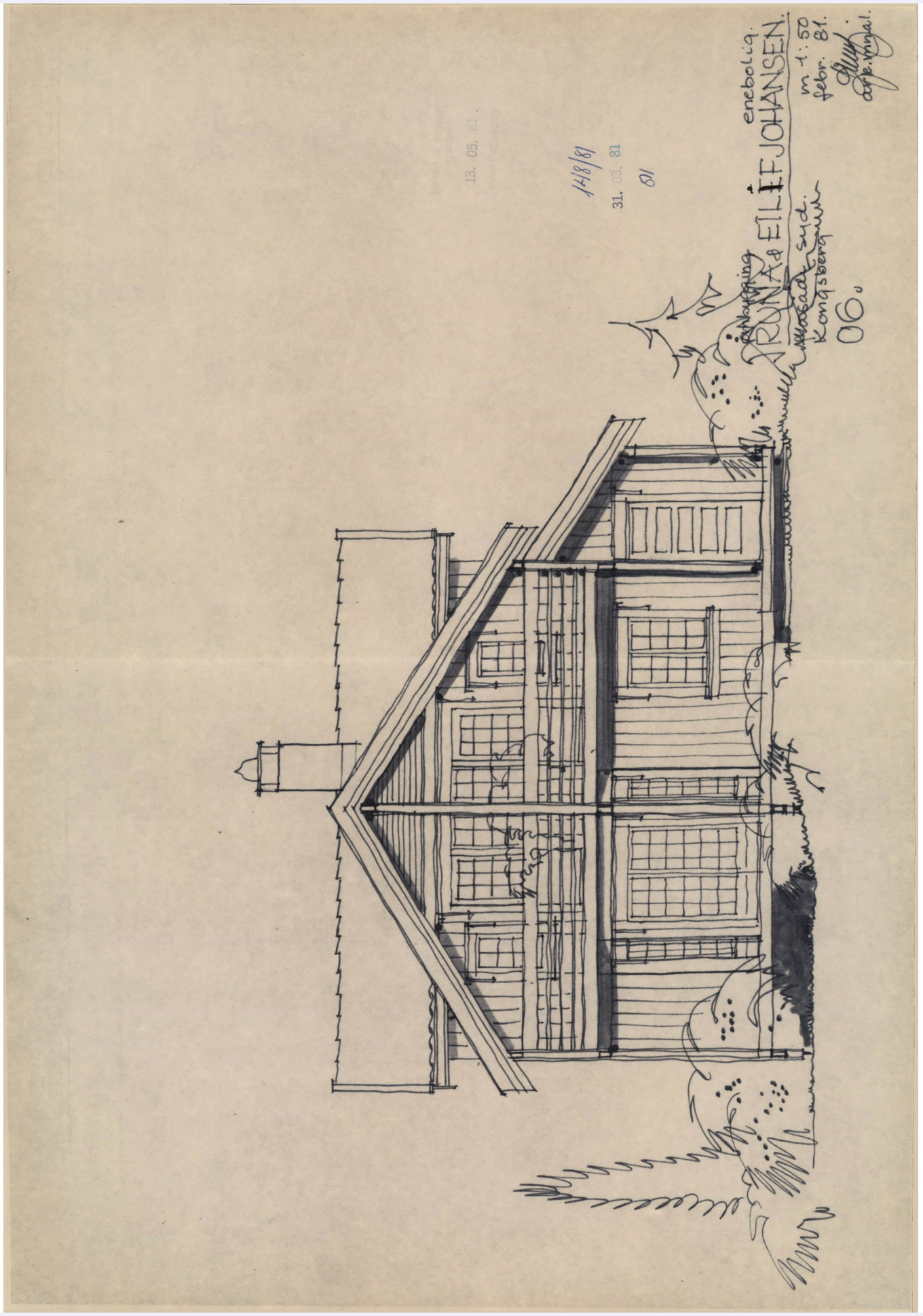
Vedlegg: Kommunalinformasjon



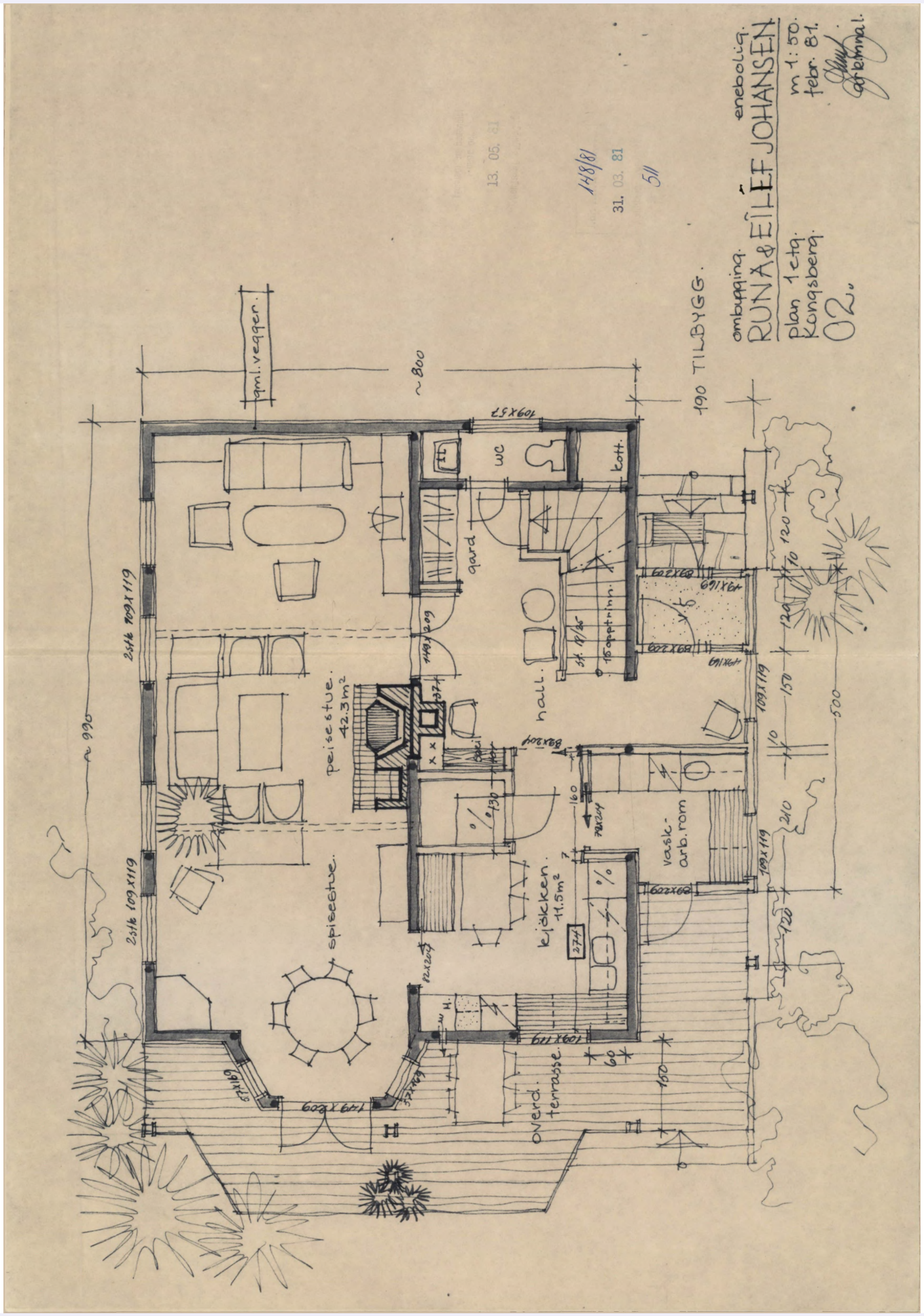
Vedlegg: Kommunalinformasjon



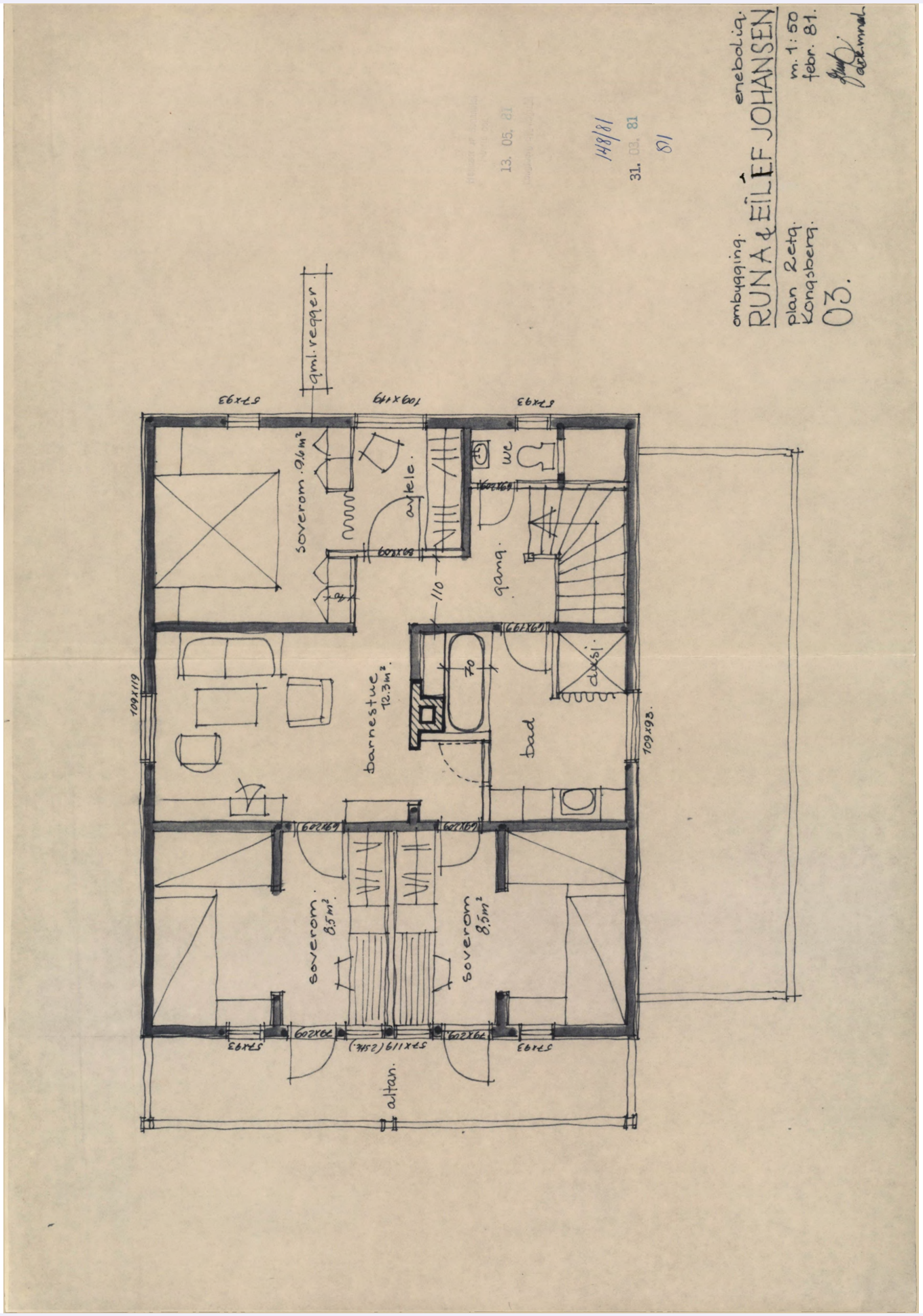
Vedlegg: Kommunalinformasjon



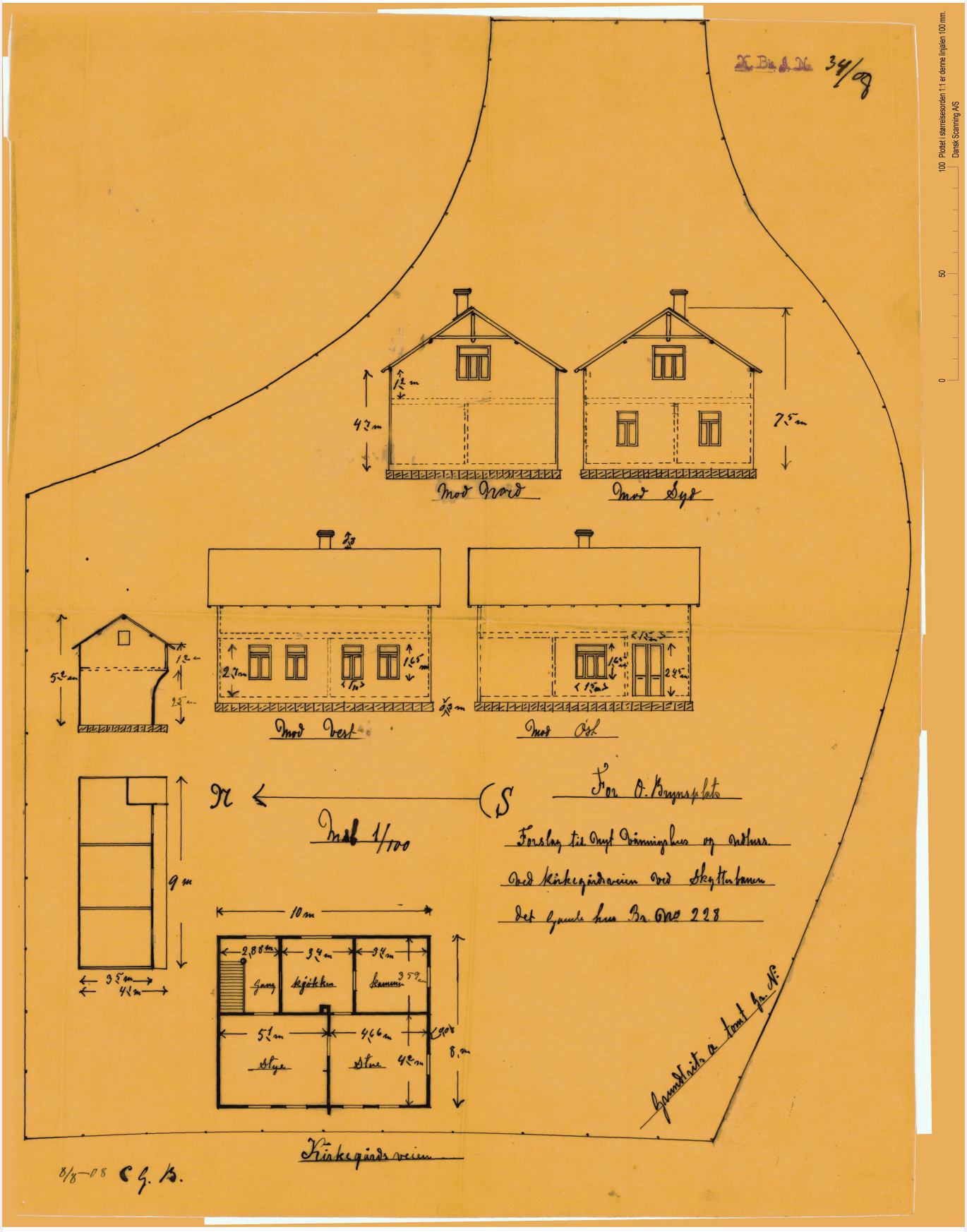
Vedlegg: Kommunalinformasjon


enebolig.
RUNA & EILEF JOHANSEN
Plan 1 etg.
Kongsberg.
02.
m 1:50.
febr. 81.
190 TILBYGG.
148/81
31. 03. 81
5/11
13. 05. 81
~800
~990
gang
hall.
wc
kott.
peisestue.
42.3m²
spisestue.
kjøkken.
11.5m²
vask-
arb.rom
overd.
terrasse.
2stk 109x119
2stk 109x119
109x119
602x602
691x691
609x609
1490x609
1490x609
1490x609
1490x609
609x609
609x609
609

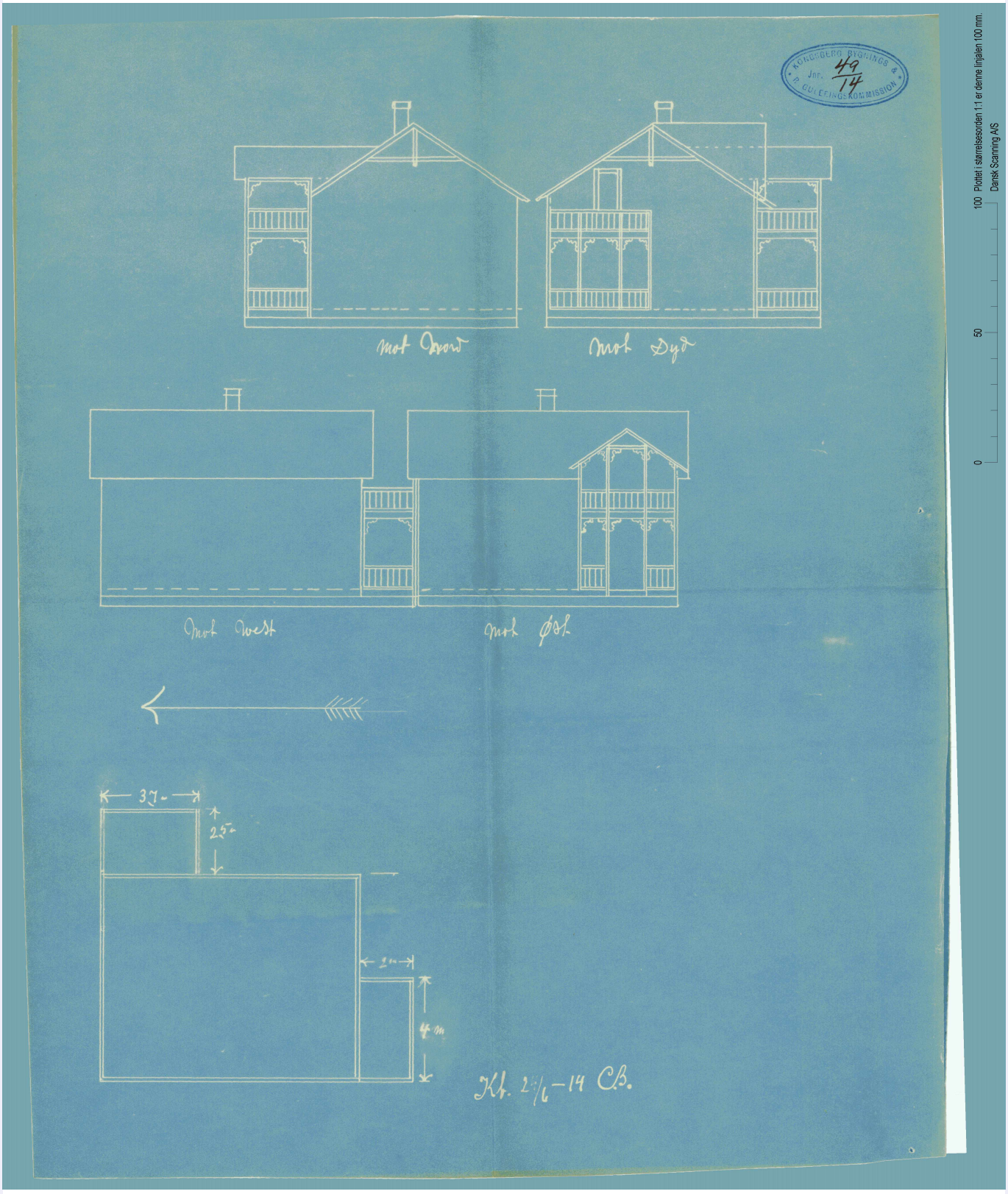
Vedlegg: Kommunalinformasjon



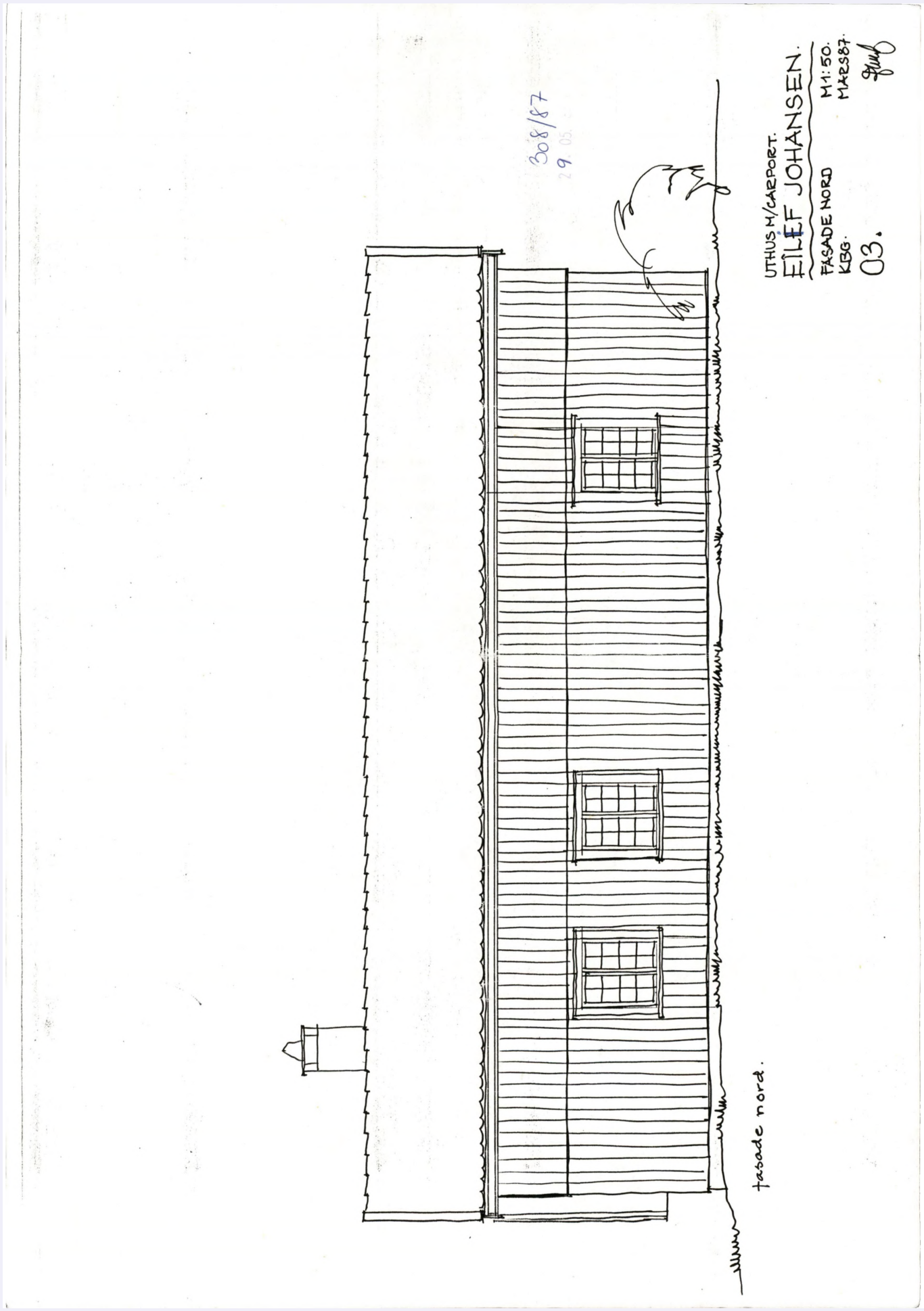
Vedlegg: Kommunalinformasjon



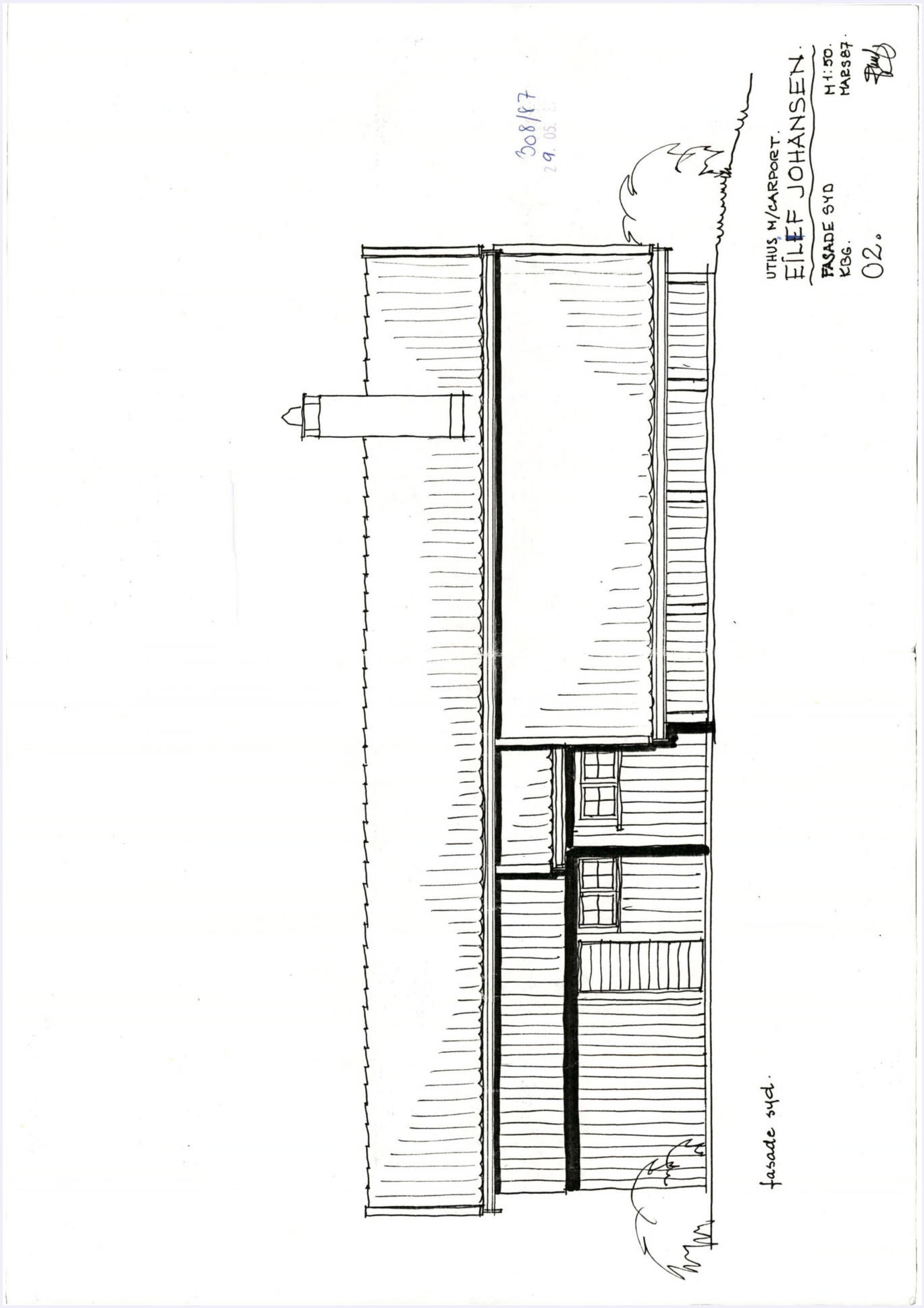
Vedlegg: Kommunalinformasjon



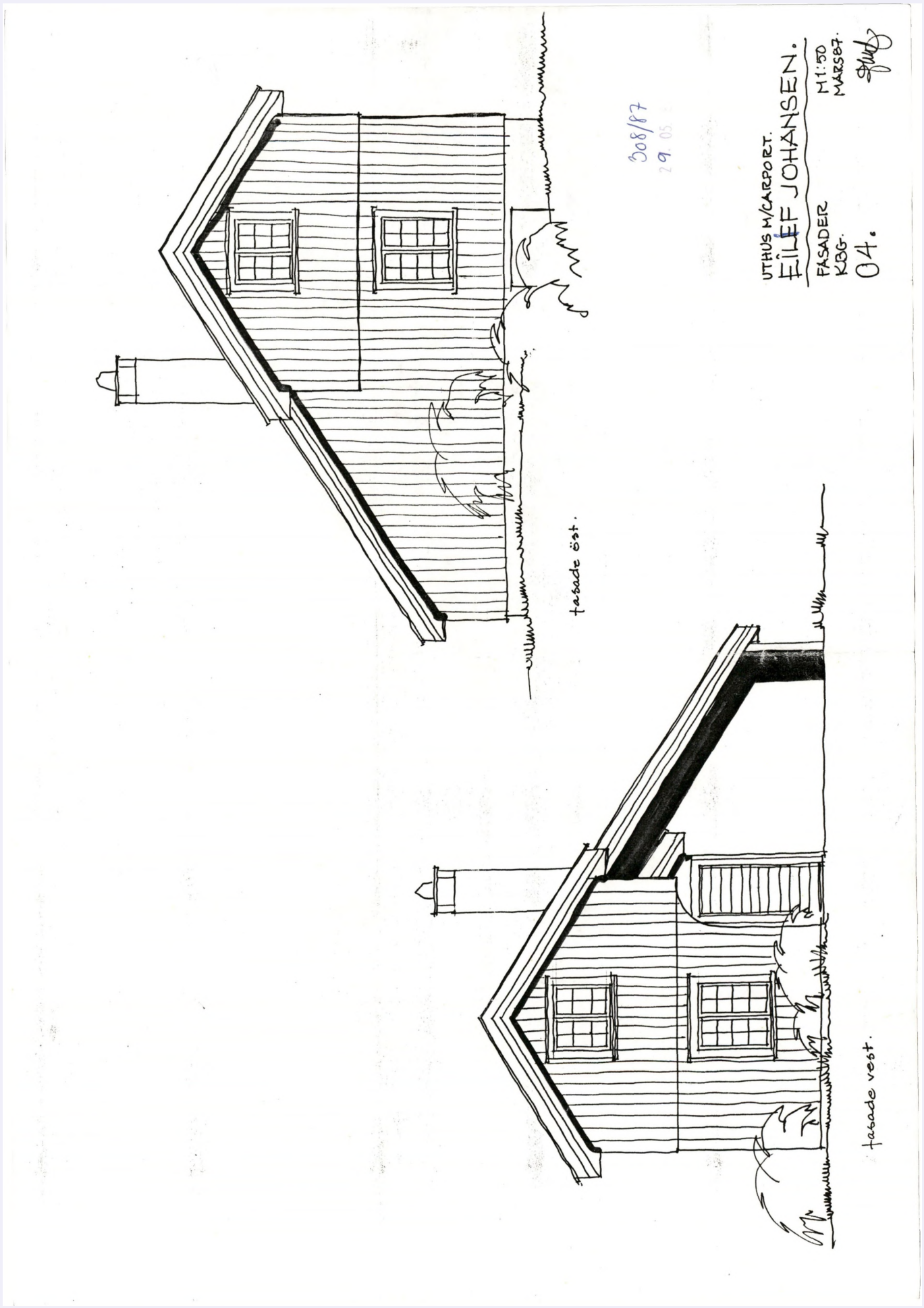
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3303-7252/1, Kirkegårdsveien 29, 3616 KONGSBERG

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	05.10.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	05.10.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

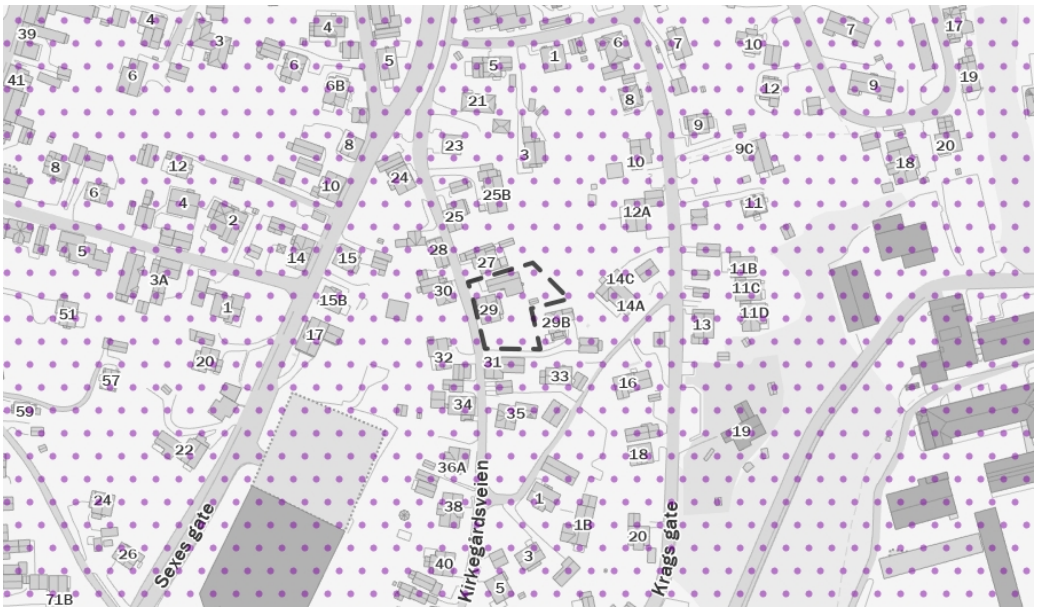
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.11 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.69 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.88 km
Flomfaresoner	05.10.2026	Ikke funnet	0.16 km
Forurenset grunn	05.10.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.10.2026	Ikke funnet	0.44 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.10.2026	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	05.10.2026	Ikke funnet	24.4 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	15.2 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.23 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	05.10.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	05.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2863260458 / Lars Martin Nilsrud, tlf. 92629560
Kirkegårdsveien 29, 3616 Kongsberg
Gnr. 7252, bnr. 1 i Kongsberg kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

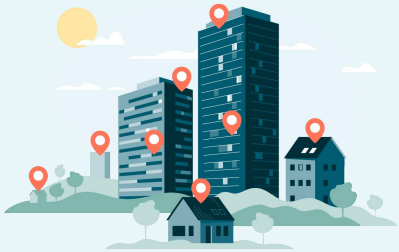
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2863260458
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.11.2026

Lars Martin Nilsrud
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg
Postboks 404, 3604 KONGSBERG

eiendomsmegler1.no