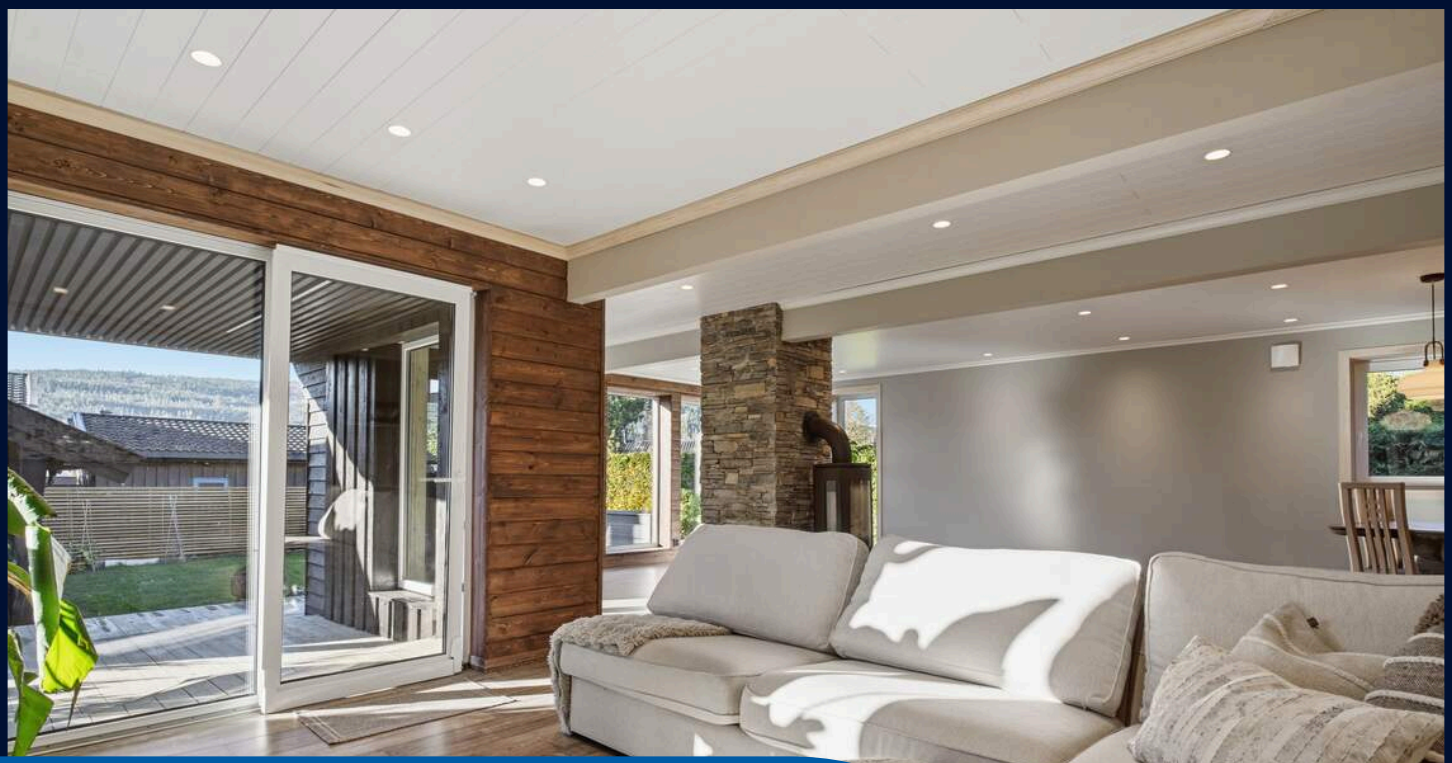




Velkommen til

Kapermoen 6
3612 Kongsberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kapermoen 6
3612 Kongsberg

Modernisert og lekker enebolig med garasje, 4 soverom, 2 stuer og bad, samt stor uinnredet kjeller. Sentral beliggenhet.

Velkommen til denne koselige, oppussede eneboligen på Kapermoen 6, sentralt beliggende like ved utkanten av sentrumskjernen i Kongsberg.

Her har man en innholdsrik familiebolig med skjermet og privat hage og terrasse i front, isolert garasjebygning og god biloppstillingsplass, samt masse boltreplass fordelt over 2 fullt innredet etasjer, samt en delvis innredet kjelleretasje med mye god lagringsplass. Eiendommen ligger solrikt og vestvendt til, med nærhet til det aller meste Kongsberg har å by på. Det er gangavstand blant annet til bysentrum, kjøpesentere, Teknologiparken, skoler og barnehage.

Eiendommen har vært gjennom en rekke oppgraderinger over de senere årene, og fremstår i dag som innbydende og innholdsrik.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 800 000
Omkostninger*	kr	171 090
Totalpris inkl. omk.	kr	6 971 090
BRA/BRA-I		263/238 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 456 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1977
Energimerking		D

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!



Marius Haraldstad
Eiendomsmegler MNEF

959 63 408
marius.haraldstad@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 800 000**
Omkostninger*	kr	**171 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**6 971 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 170 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 171 090

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 18 305 pr. år for 2025
I dette beløpet inngår kostnader til branntilsyn/feiing, vann og avløp, eiendomsskatt og renovasjon.

Registerbetegnelse
Gnr. 8540, bnr. 27 i Kongsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 8540, bnr. 3 i Kongsberg kommune. (Ideell andel 2/10.) (Andel i felles sameie for vei/avstikker)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 238 m2
BRA total: 238 m2

Kjeller
BRA-i: 60 m2.

1. etasje
BRA-i: 100 m2.
TBA: 36 m2.

2. etasje
BRA-i: 78 m2.
TBA: 6 m2.

Garasje:

BRA-e: 25 m2
BRA total: 25 m2

1. etasje
BRA-e: 25 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.

Garasje
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.

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
4
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående garasje oppført i 2026, samt på gruset gårdsplass på egen tomt. Garasjen er iht. opplyst av selger isolert med 100 mm isolasjon.

Tomt
Tomteareal er 456 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er relativt flat og opparbeidet med gressplen, gruset gårdsplass og beplantning.

Byggeår
Ca. 1977

Innhold
Enebolig over to etasjer samt kjeller som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Entré med garderobeløsning, stue, kjøkken og bad.
2. etasje BRA-i: Loftstue, fire soverom og bad.
Kjeller BRA-i: Vaskerom, trapperom og tre boder.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje, isolert, på 25 m².

Balkong på 6 m² med adkomst fra loftstue. Terrasser i 1. etasje på til sammen 36 m², bestående av dels takoverbygget terrasse på 30 m² med adkomst fra stue/terreng og takoverbygget terrasse på 6 m² ved inngangspartiet.

Det foreligger godkjente byggetegninger fremlagt av kommunen, men det er avvik fra disse i forhold til dagens planløsning. Det foreligger flere sett med tegninger for boligen, både fra 1974, og senere fra 1984 da huset ble tilbygd. Det er enkelte avvik fra dagens planløsning, til hvordan boligen ble søkt rominndelt fra tegningene i 1984. Noen av endringene er søknadspliktige, andre behøver ikke søknad etter dagens regelverk:

Standard
Frittstående enebolig over to plan og kjeller, opprinnelig oppført i 1977, tilbygget i 1986/87 og vesentlig oppgradert og ombygget i perioden 2021–2026. Boligen har en innholdsrik planløsning med to stuer, to bad, vaskerom og fire soverom, samt solrike uteplasser med terrasse og hage.

Entré:
Inngangspartiet leder inn til en lys entré med flislagt gulv og en praktisk garderobeløsning for yttertøy og sko. Rommet har direkte adkomst til en takoverbygget platting ved inngangspartiet. Det er varmekabler i gulvene i gangen.

Stue:
Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og god plass til både sofagruppe, TV-krok og spisebord. En elementpipe kledd med skifer, og utstyrt med peisovn,

skaper en lun atmosfære i rommet. Fra stuen er det skyvedør med direkte utgang til en dels takoverbygget terrasse i trekonstruksjon.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra 2024 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og oppvaskkum av kompositt. Rommet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, samt komfyrvakt og vannstoppsystem. Kjøkkenet har også et slitesterkt gulv av fliser, og det er lagt gulvvarme.

Bad 1. etasje:
Badet i første etasje ble etablert i 2021 og har fliser på veggene, panel i taket og flislagt gulv med nedsenket dusjsone. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, håndkletørker og dusjvegger/hjørne. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Loftstue:
Loftstuen i andre etasje har skråhimling med trepanel og innfelte downlights. Rommet har adkomst til en balkong i trekonstruksjon med rekkverk av tre og glass.

Soverom:
Andre etasje rommer 4 soverom med plass til seng og ulik klesoppbevaring. Rommene har skråhimling kledd med trepanel, og takvinduer og vindusflater som gir godt med naturlig lys.

Bad 2. etasje:
Badet i andre etasje ble etablert i 2021 og er innredet med flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet har nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Takvinduet gir rikelig med dagslys, og rommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Det er montert badekar med dels flislagt himling i området over våtsonen. Badet har ulike nisjer med hyller og belysning.

Vaskerom:
Vaskerommet i kjelleren er pusset opp, og har baderomspanel på veggene, panel i himlingen og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet er utstyrt med nedfelt servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Varmtvannsberederen på 200 liter er plassert her. Tiltaket med å etablere våtrom i kjelleren er ikke byggesøkt/bruksendret. På godkjente byggetegninger fra 1984 fremkommer dette rommet som en bod.

Kjeller:
Kjelleretasjen rommer for øvrig trapperom og tre boder med betonggulv og gode oppbevaringsmuligheter.

Overflater:
Gulv: Laminat, flis og betong.
Vegger: Malte plater og fliser.
Himling: Malte plater og trepanel.

Lagring:
Garderobeløsning i entré i 1. etasje. Tre boder i kjeller. Frittstående garasje på 25 m² oppført i 2026 med støpt dekke, og isolert med 100 mm isolasjon iht. opplyst av selger.

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

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

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

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på eldste deler.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er stedvis begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er flyttet bærevegger i 2.etasje, og det er utført flere endringer i takkonstruksjon som fremstår med noe usikker og ufagmessig utførelse. Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen. Utførelse av takkonstruksjon bør gjennomgås grundig, og dokumenteres. 2.etasje er utvidet ved at inntrukket balkong er innlemmet i boligen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er påvist stedvis manglende gnagesikring (musetetting). Det er stedvis noe røff utførelse, og overflater på fasade.

- Kjeller - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Ytterdører
Det er skade på terrassedøren. Røffe detaljer på inngangsdør.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 2
Det er noe liten oppkant mellom balkonggulv og balkongdør. Fare for fukt innsig.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv. Stedvis noe knirk.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på pipe. Det anbefales nærmere kontroll av piper og ildsted av brann/ feiervesen.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller. Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

- Krypkjeller
Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

- Innvendige trapper

Det er ikke montert sikkerhetsglass i vegg på repo. Trappen vurderes å ikke tilfredsstille krav til interntrapp i en bolig. Diverse ufagmessige løsninger. Stedvis store forskjeller i høyder på opptrinn. Rekkverksstolpene er festet gjennom flytende laminatgulv, slik at gulvets naturlige bevegelsesmulighet hindres lokalt. Det er usikkerhet knyttet til om rekkverksstolpene er tilstrekkelig forankret i underliggende bærende konstruksjon. Trappen inklusiv glassrekkverket er satt sammen av separat innkjøpte komponenter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at glassfelter, beslag og innfestinger samlet har tilfredsstillende styrke og sikkerhet.

- Innvendige dører
Enkelte dører er smalere en kravet til innvendige dører. Det er påvist ufagmessig utførelse.

- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling
Det er vindu i våtsonen (ved dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist sprekker i fliser.

- 2. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er ikke tilfredsstillende membransjikt på vegg i våtsone ved badekar og dusj. Det er vindu i våtsone.

- 2. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning
Ufagmessig rørkoblinger.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv
Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av hovedgulvet.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Lokal utbedring av membran ved terskel er utført som egeninnsats. Ikke dokumentert utførelse.

- Kjeller Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger dokumentert utførelse av vanntett sjikt på gulv. Resterende arbeid er vesentlig utført som egeninnsats.

- Kjeller Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Det er registrert ufagmessig rørkoblinger ifm vask. Arbeider er utført som egeninsats.

- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk
Avtrekks rør er ikke ført tilfredsstillende ut til friluft via isolert rør.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Det er registrert at vannrør stedvis er ført i ytterveggskonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger/ koblinger.

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har mindre sprekkdannelser. Det er registrert merkbare skjevheter på gulver.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- 2. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da våtrom er nylig etablert (ca 5 år). Ikke indikert avvikende utslag ved enkle fuktsøk på overflater på befaringsdagen.

- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da badet nylig er etablert (5år). Ikke indikert avvikende utslag ved enkle fuktsøk på veggoverflater på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig tilsyn.

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da vaskerom nylig er etablert (5 år). Ikke indikert avvikende utslag ved enkle fuktsøk på overflater på befaringsdagen.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Rømningsvei: Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra kjeller.

- Brannslukking: Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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 veletablert og rolig boligområde på Kapermoen, like ved utkanten av sentrumskjernen i Kongsberg. Boligen ligger fint til langs en skjermet bilvei omgitt av villabebyggelse, med utsyn mot de omkringliggende skogkledde åsene. Nabolaget oppleves som barnevennlig og fredelig, samtidig som bykjernens mange fasiliteter er lett tilgjengelige til fots.

Kongsberg sentrum og Stortorvet Senter ligger i gangavstand fra boligen, med et variert tilbud av forretninger, apotek, servicetilbud og spisesteder langs gågatene og Numedalslågen. De daglige innkjøpene kan gjøres hos Kiwi Sølvparken eller Coop Extra Kongsberg Sentrum, som begge nås til fots. For yrkesaktive ved Teknologiparken ligger også den store næringsparken i gangavstand fra eiendommen.

Tislegård ungdomsskole og idrettsanlegget ved skolen, med hall for ballspill og aktiviteter, ligger en kort gåtur unna. Gamlegrendåsen skole nås på en kort sykkeltur, og i nærområdet ligger flere etablerte barnehager som Risteigen barnehage og Tislegård barnehage. Kongsberg videregående skole har avdelinger på både Tinius Olsen og Flåtaløkka, som begge er enkle å nå til fots eller på sykkel.

Funkelia og Skimore Kongsberg ligger en kort kjøretur unna og tilbyr opplyste alpinbakker på

vinterstid samt stisykling om sommeren. Det preparerte skiløypenettet fører videre innover mot Knutehytta, og i nærområdet finnes også lysløype på Gamlegrendåsen. For bading og friluftsliv i sommerhalvåret er Kjennerudvannet et yndet turmål med opparbeidet badeplass, bålplasser og turstier mot Byggmesteråsen. Hverdagslogistikken forenkles med bussholdeplass ved Tislegård en kort gåtur unna, samt Kongsberg stasjon i gangavstand med togforbindelser mot Drammen og Oslo.

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.

Frittstående enebolig over to plan og kjeller, med grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate på mark ved tilbygg i stue. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel, tekket med betongtakstein.

Garasje:
Frittstående, isolert garasje (100 mm iht opplyst av selger), med støpt dekke. Bygget er oppført som egeninnsats og er ikke tilstandsvurdert.

Brukstillatelse / Ferdigattest
For hovedhuset opprinnelig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.02.1978, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

I perioden 2023-2026 har selger hatt mye korrespondanse mot kommunen for spørsmål rundt søknader, fasadeendringer mv. Mer info kan hentes ut og ligger offentlig tilgjengelig på "Innsyn byggesak" under Kongsberg kommune sine hjemmesider. Det oppfordres kjøpere å sette seg inn i disse dokumentene. Man finner saksdokumenter registrert hos kommunen ved å søke etter eiendommens gårds- og bruksnummer under søkemotoren under "innsyn byggesak".

Alle offentlige dokumenter for eiendommen er ikke vedlagt som vedlegg til salgsoppgaven, da det er mye og omfattende dokumentasjon for mange ulike søknader og henvendelser mellom eier og kommunen.
Det er gjort et utvalg av sentrale dokumenter for eiendommen, som beskrevet under:

Det er utstedt ferdigattest den 19.03.1990 for tilbygg til boligen (vedtak datert 29.10.1984, saksnr. 648/84). Som vilkår fremgår det at bygningen eller deler av den ikke må tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter, og at en slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Det er utstedt ferdigattest den 24.04.2026 for fasadeendring på eiendommen (saksnummer 2023/3806-8, jf. vedtak 2023/3806-3 med UMU nr. 323/2026 for bygningsnr. 7839030). (Tiltaket gjaldt bl.a. flere endringer av fasade, vinduer, plassering mv.)

Det er utstedt ferdigattest den 21.08.2026 for riving av deler av garasje (saksnummer 2024/10546-8, jf. vedtak med UMU nr. 1005/2024 for bygningsnr. 159026027). (Gjaldt riving av tidligere garasje, på bakgrunn av at det skulle føres opp ny garasje)

Det er også utstedt "vedtak om dispensasjon for oppføring av garasje", datert 30.07.2024, sak 2024/5684-7. Til søknaden er det blant annet sendt inn byggemelding om den nye garasjen med

situasjonskart som viser plasseringen (Garasjen er i seg selv ikke søknadspliktig, men krevde søknad om dispensasjon på bakgrunn av reguleringsmessige forhold). Det er derfor tilstrekkelig å sende byggemelding og få vedtak om dispensasjon, saken trenger ikke tradisjonell byggesøknad. Dispensasjonen gjaldt at deler av tomta som garasje skulle plasseres på mot vest, i reguleringsplan fra 1970-tallet var avsatt til kjøreformål/adkomstvei inn til boligene i nabolaget. Det måtte derfor søkes dispensasjon for oppføring av den nye garasjen, etter riving av gammel garasje på eiendommen. Prosessen innebefattet også nabovarsling.

Angående byggetegninger for eiendommen:
Det foreligger godkjente byggetegninger fremlagt av kommunen, men det er avvik fra disse i forhold til dagens planløsning. Det foreligger flere sett med tegninger for boligen, både fra 1974, og senere fra 1984 da huset ble tilbygd. Det er enkelte avvik fra dagens planløsning, til hvordan boligen ble søkt rominndelt fra tegningene i 1984. Noen av endringene er søknadspliktige, andre behøver ikke søknad etter dagens regelverk:

Avvik som normalt krever søknad i dag:
- Det er innredet et vaskerom og laget en trappegang i kjeller som opprinnelig fremkommer på tegninger som bod og hobbyrom. Det foreligger ikke noe dokumentasjon på at tiltaket er byggesøkt og godkjent hos kommunen med bruksendring (rom som endres fra tilleggsdel til hoveddel må normalt bruksendres etter dagens regelverk).
- I 2.etasje er balkong mot øst/inngangsparti, og deler av balkong mot vest, innlemmet i oppholdsareal og en del av soverommet. Det er opplyst at bærevegger er flyttet, men det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring av arealet som er innlemmet. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel samt endringer i bærende konstruksjoner er normalt søknadspliktige tiltak. Arealet som er innlemmet som del av innvendige arealer, er tegnet inn på fasadetegningene fra nyere tid (en del av fasadeendring fra 2026), men selve innlemmelsen av arealene er det ikke funnet noen egen søknad for, ei heller for omgjøring av de bærende konstruksjonene.
- Det er i dag laget 4 soverom, bad og loftstue, i boligens 2. etasje hvor rommenes plassering avviker fra hva som ble søkt og godkjent på byggetegningene fra 1984. Flytting av rom, og eventuell omgjøring av ytterligere bærende konstruksjoner, kan være søknadspliktig, selv om byggetegningene fra 1984 viser 4 godkjente soverom.
- Det er gjort noen endringer på inngangspartiet for boligen, og inngangsdør, vindfang/gang mv, er omplassert noe fra hvordan de var tegnet inn på godkjente byggetegninger fra 1984. Denne fasadeendringen ser ut til å være omfattet av fasadeendringgsøknaden fra 2026. Det som på tegninger fremkommer som "bod" er i dag innlemmet til å være en del av gangen, uten at dette er omsøkt med bruksendring.
- Det er også gjort enkelte romforandringer for de rommene som på byggetegninger fra 1984 fremkommer som "gard", "WC" og "vindfang" - hvor dagens løsning er ominnredet til bad, gang og garderobe tilhørende gangen. Slike endringer er normalt ikke søknadspliktige, men vi gjør likevel oppmerksom på endringen fra de godkjente tegningene.

Ovenstående er innredet uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen 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. Det gjøres særskilt forbehold vedrørende avvikene nevnt i overnevnte avsnitt.

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 og vedfyring. Peisovn. Gulvvarme i gang nede, på kjøkken, på bad i 1. og 2. etasje og vaskerom i kjeller.

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.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket av selger. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D. Energiattesten i sin helhet er vedlagt i salgsoppgaven. Det er lagt inn noen detaljeringsopplysninger i energiattesten fra selger. Legg merke til at en senere energimerking med kun "forenklet energimerking" vil kunne føre til en redusert/dårligere energikarakter. Dette gir ikke grunnlag for reklamasjon/avik, og må aksepteres av kjøper.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen har innlagt fiberkabel fra Viken Fiber.

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

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

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

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Gjeldende reguleringsplan er Kapermoen 6 (plan-ID 3303 095R), stadfestet 19.02.1976. Deler av eiendommen (ca. 73 m²) er regulert til felles avkjørsel. (det er for deler av dette arealet det er søkt dispensasjon for å få ført opp garasje)

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022–2030, vedtatt 22.06.2022. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Kommuneplanens bestemmelser supplerer eldre reguleringsplaner. Ved motstrid gjelder arealdelen foran eldre reguleringsplan, med unntak av blant annet utnyttelsesgrad og byggehøyde dersom eldre plan tillater høyere utnyttelse eller byggehøyde.

Støy:
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 gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner

for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen omfattet av hensynssone H220 (gul støysone iht. T-1442). Dette er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med etablering av nye støyfølsomme bruksformål, jf. § 7.2.
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 middels til lav 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.

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 har adkomst fra offentlig vei via en regulert felles avkjørsel, som vedlikeholdes i fellesskap av brukerne. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

Eiendommen har felles avløpskum med slamavskiller og kloakkpumpe plassert på naboeiendommen gnr. 8540 bnr. 29. Avløpsvannet pumpes inn på det kommunale nettet, og slammet tømmes med septikbil to ganger i året med utgifter fordelt på brukerne. I henhold til tinglyst erklæring/avtale datert 07.03.2015 (tinglyst 09.09.2015) deler eierne av gnr. 8540 bnr. 25, 26, 27, 28 og 29 ansvaret for kloakkpumpen. Løpende strømutgifter og vedlikeholdskostnader deles med 1/5 på hver av eiendommene. Eventuelle opparbeidelseskostnader ved skade på eiendommen der pumpen befinner seg deles likt dersom skaden skyldes kloakken eller vedlikehold på denne. Tilgangen til kloakken og pumpen kan ikke stenges eller avvikles uten skriftlig samtykke fra samtlige eiere.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 202 975 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 811 901 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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
Kirill Zhigalov
Margarita Mishina

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

3303/8540/27:
09.09.2015 - Dokumentnr: 826307 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold og utbedring av kloakkpumpe beliggende på gnr. 8540 bnr. 29
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Avtale vedrørende kloakk datert 07.03.2015. Eierne av gnr. 8540 bnr. 25, 26, 27, 28 og 29 deler ansvaret for kloakkpumpen på gnr. 8540 bnr. 29 såfremt de benytter seg av denne. Løpende strømutgifter og vedlikeholdskostnader deles med 1/5 på hver av eiendommene. Ved skade på eiendommen der pumpen befinner seg, skal opparbeidelseskostnader deles på alle såfremt skaden skyldes kloakken eller vedlikehold på denne. Tilgangen til kloakken og pumpen kan ikke stenges eller avvikles uten skriftlig samtykke fra samtlige.

28.12.1976 - Dokumentnr: 6293 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3303 GNR: 8540 BNR: 3

3303/8540/3:
28.09.1912 - Dokumentnr: 900368 - Bestemmelse om gjerde
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 8540 BNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 8540 BNR: 1 FNR: 0 SNR: 1 til SNR: 7

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% (forutsatt salgssum kr 6 800 000,-), kr 68 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrifter/servitutter/tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Infopakke kommunale opplysninger pr. bnr., kr 6 200
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilrettelegging, kr 19 900
Visnings-/overtakelseshonorar pr. stk/time, kr 3 500
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 0
Markedspakke, kr 18 500
Tinglysingsgebyr sikring, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 969
Totalt, kr 133 374,-

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
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jon August Reiersrud den 28.10.2026.

Boligselgerforsikring
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
Marius Haraldstad
Eiendomsmegler
Telefon: 959 63 408
E-post: marius.haraldstad@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





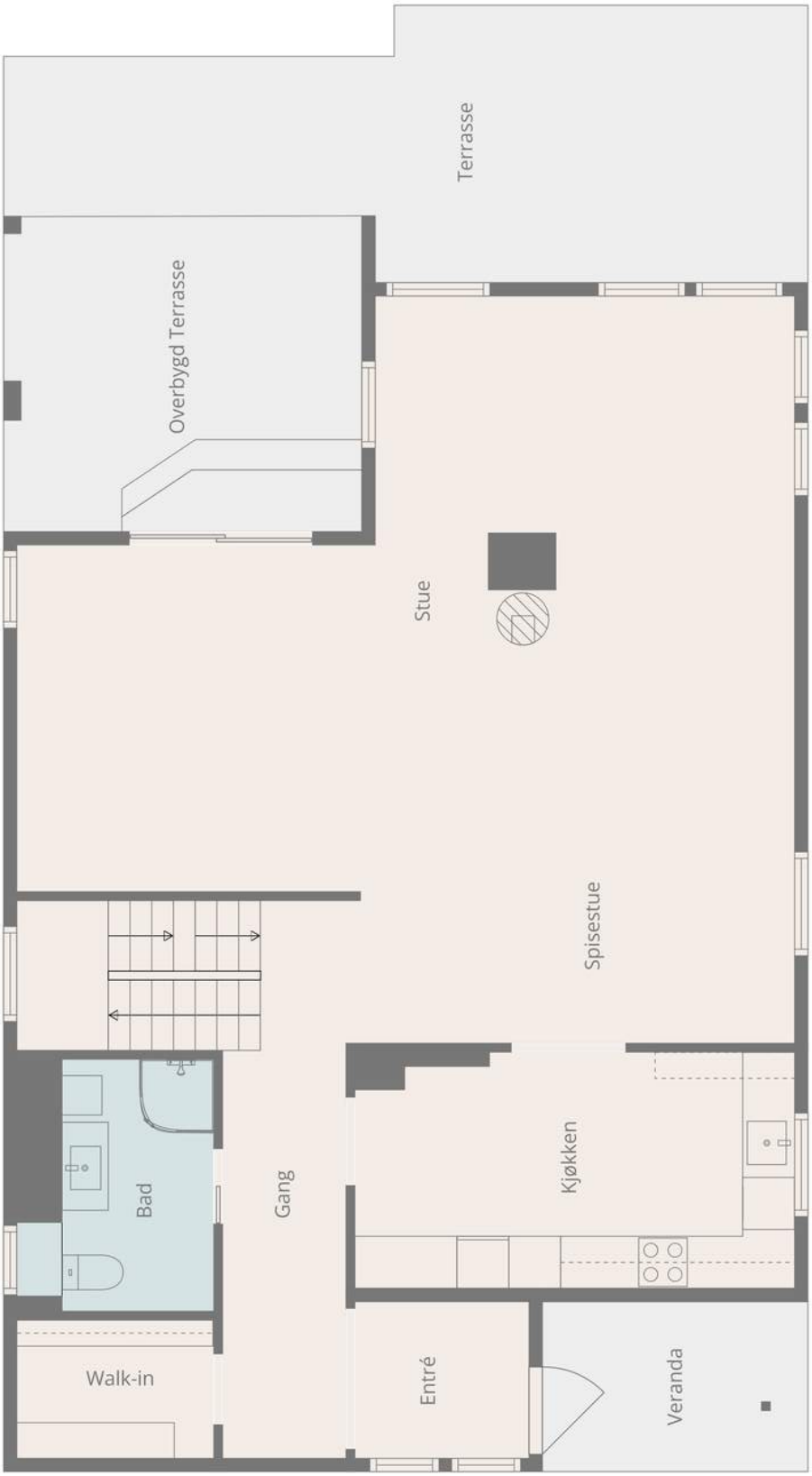






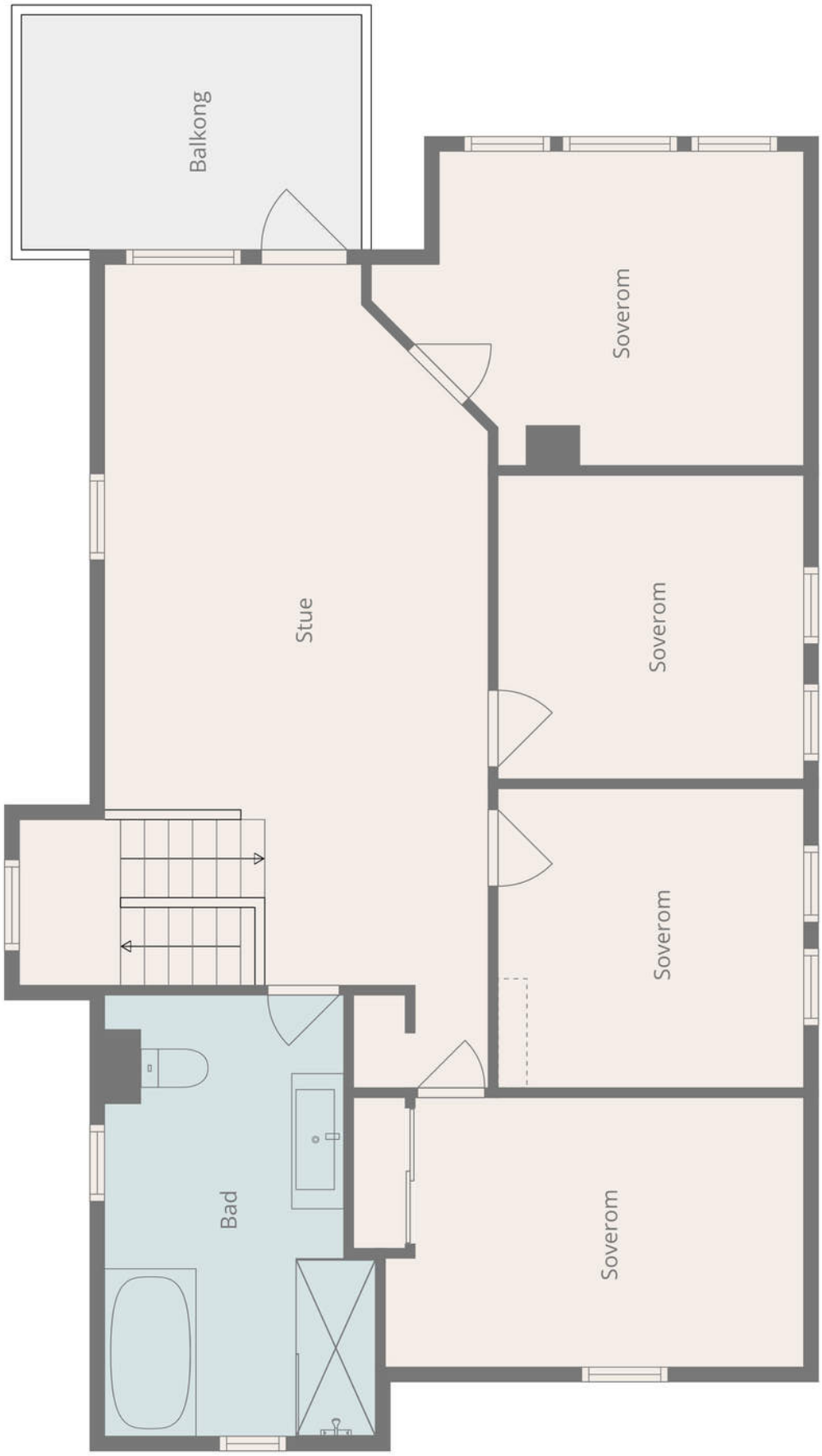






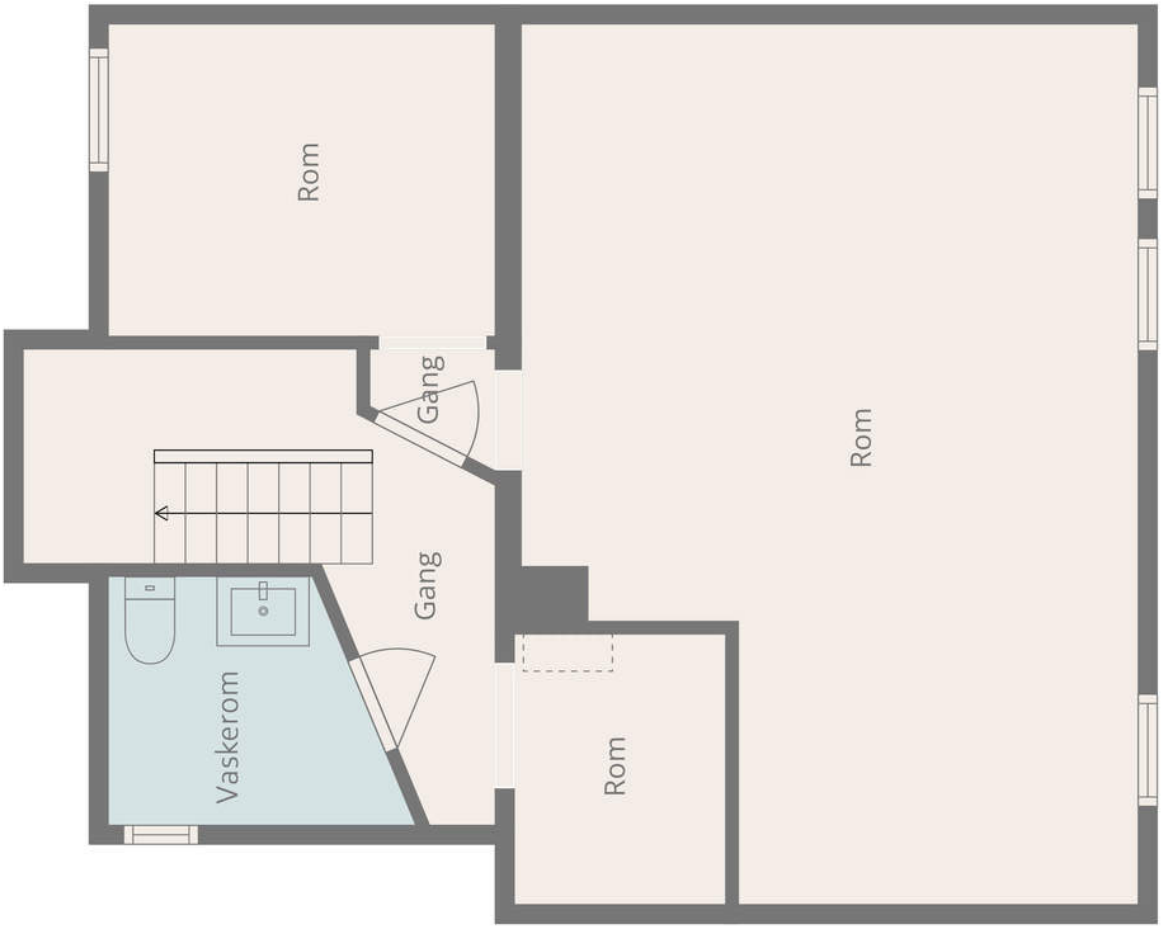
Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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.



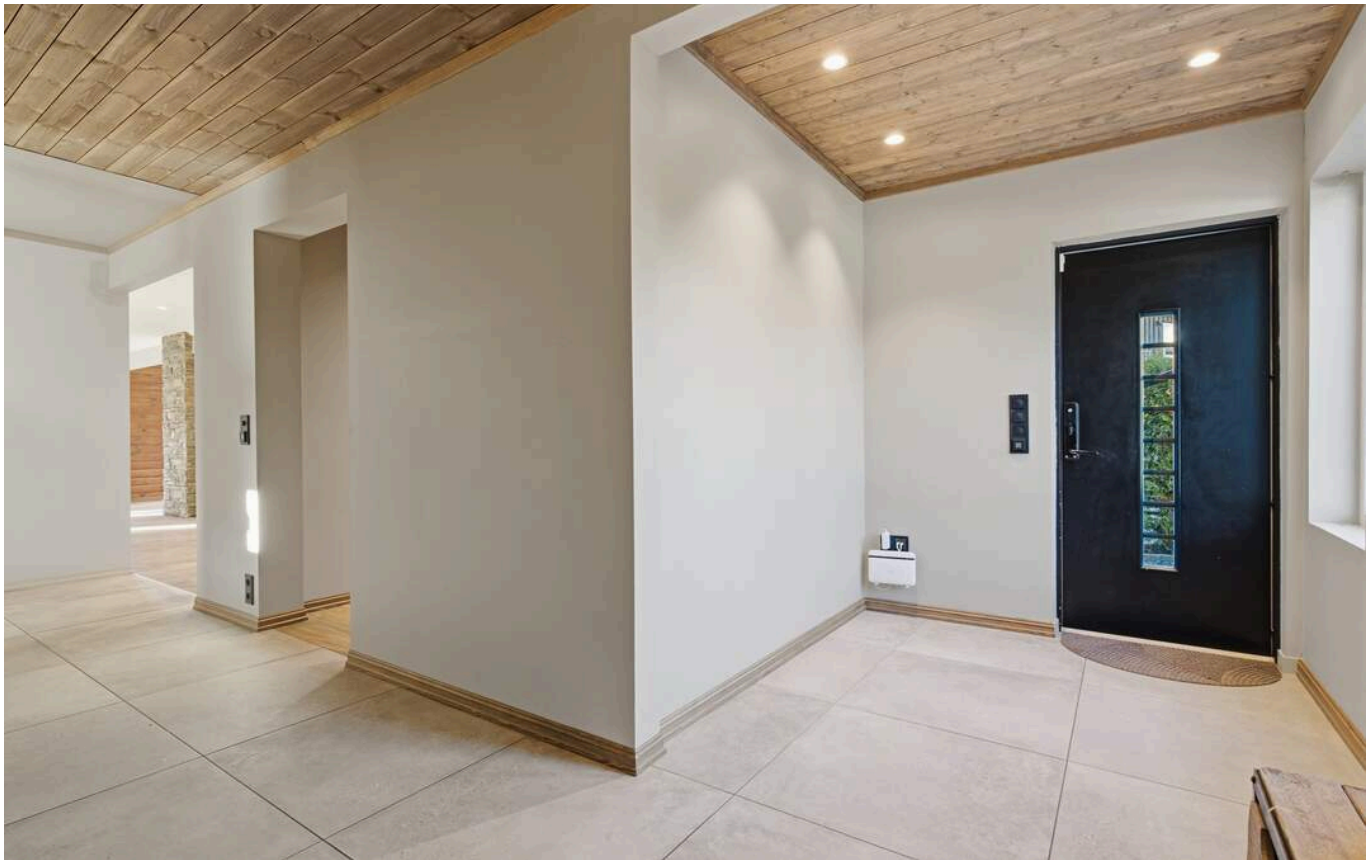
Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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.



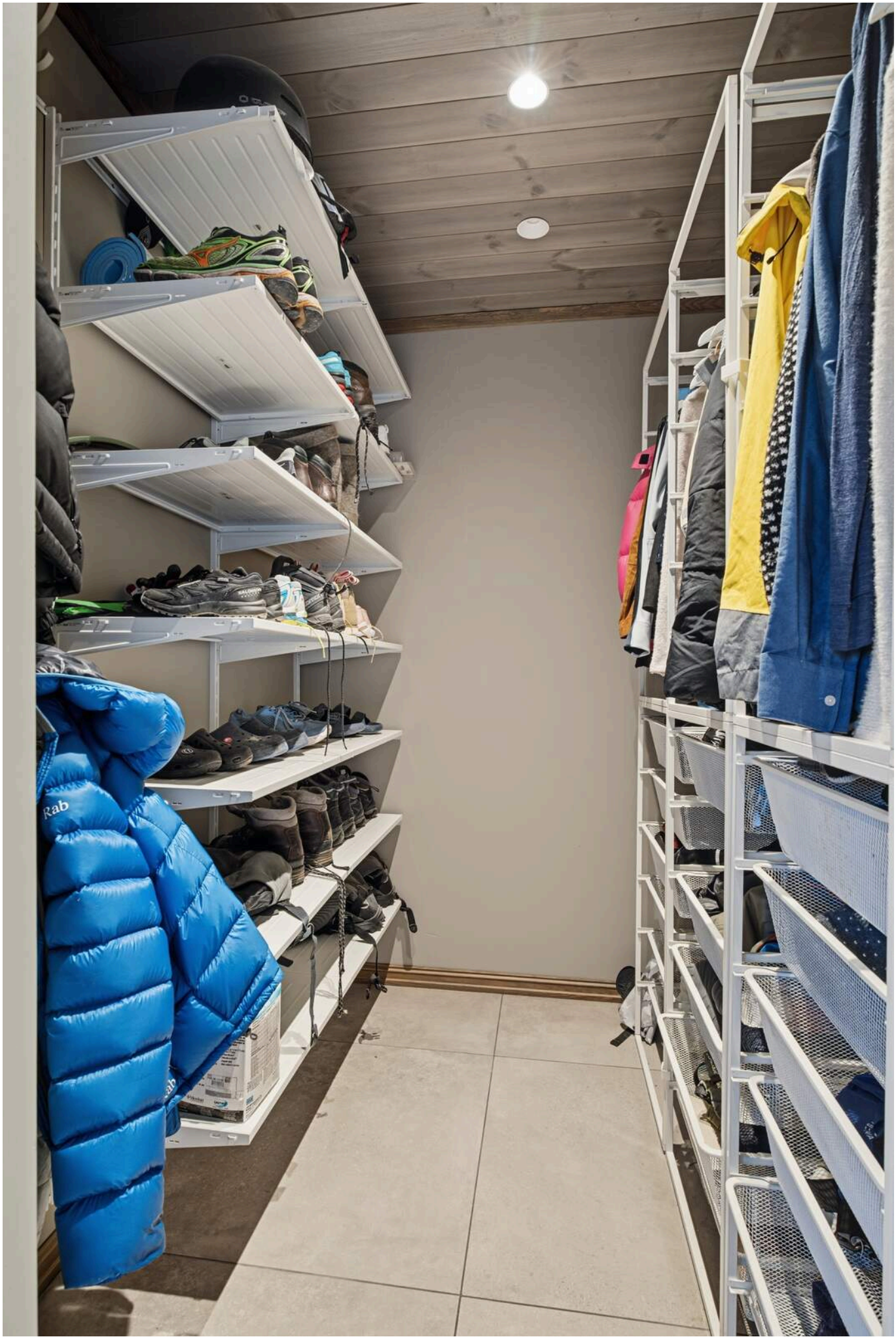
Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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.








Rab































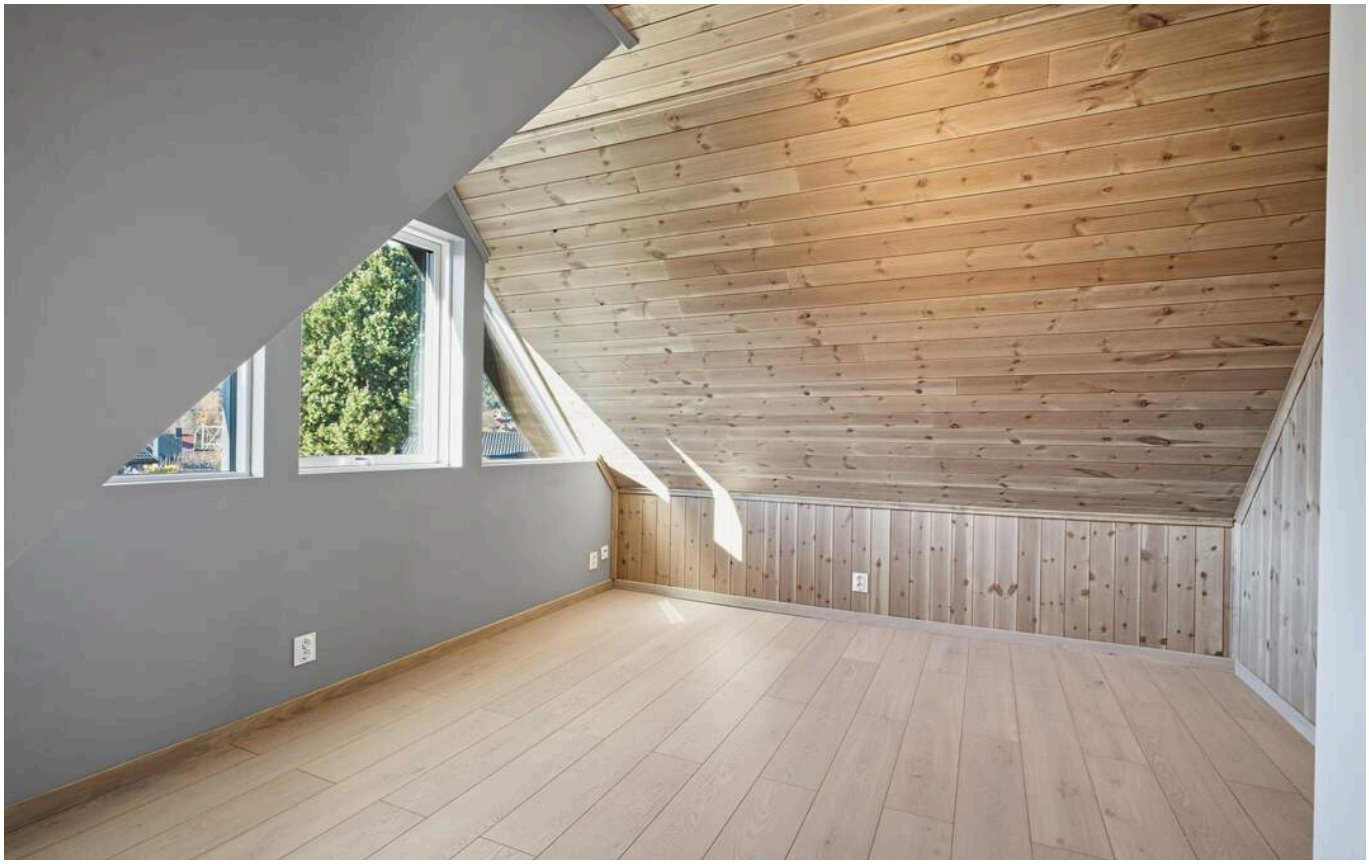






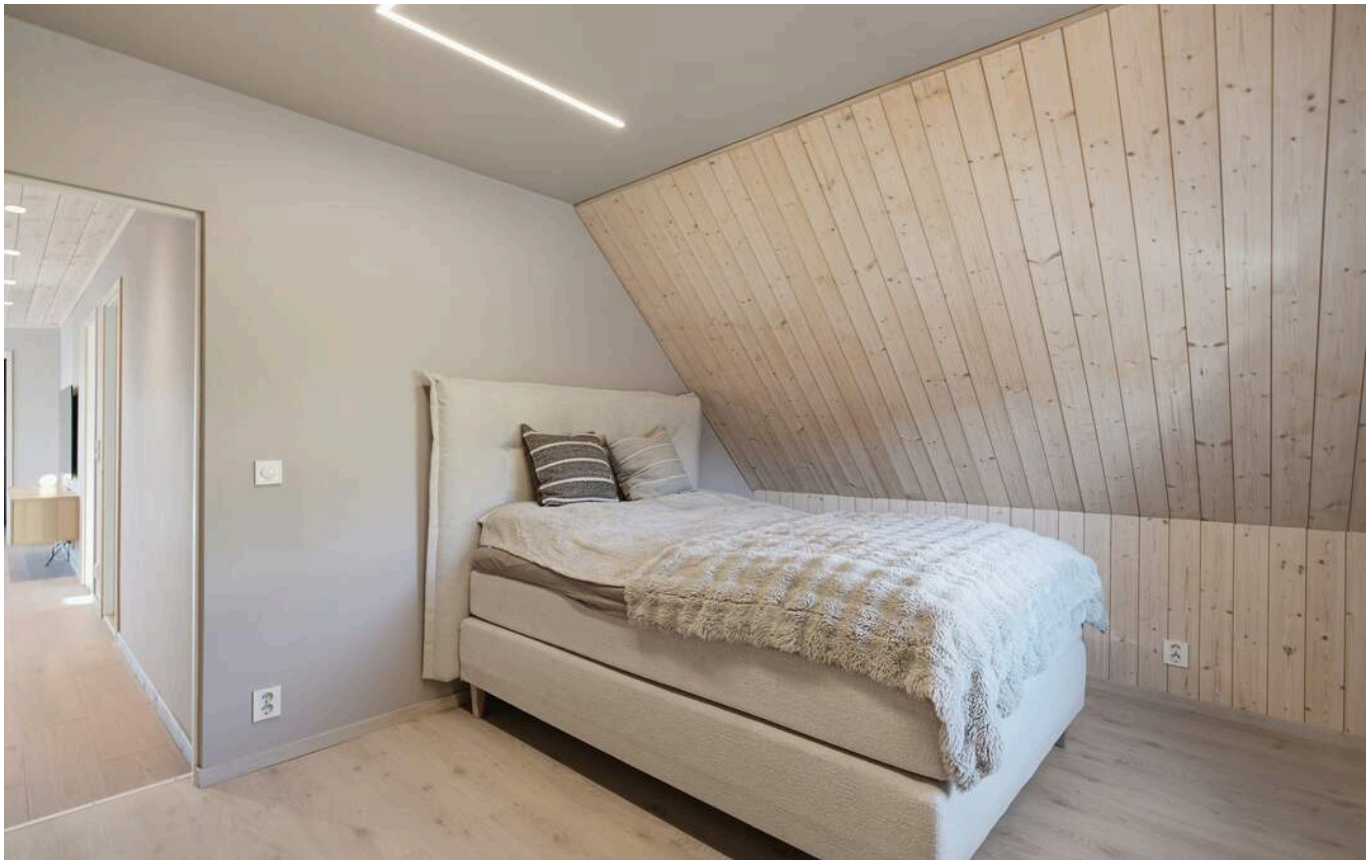
























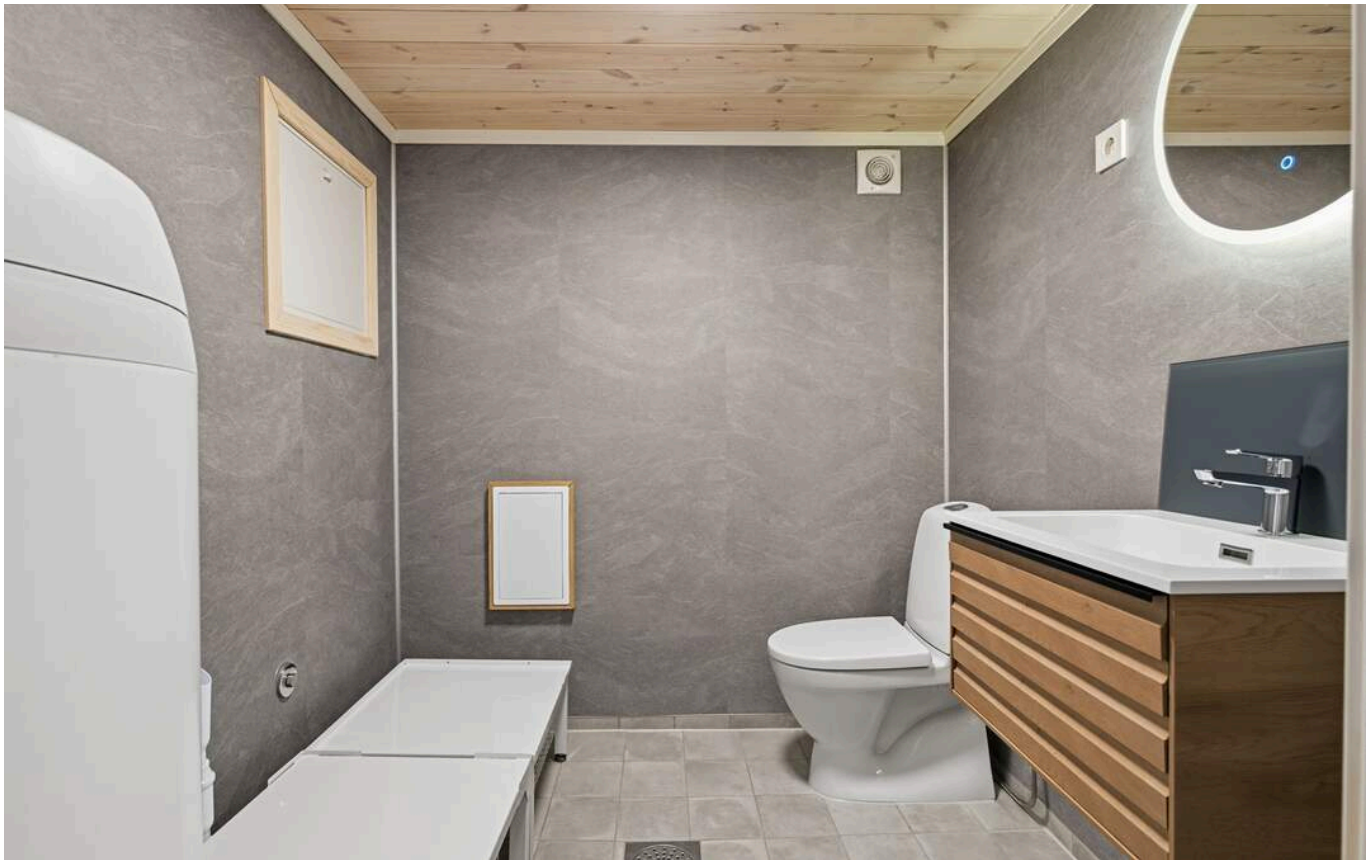




























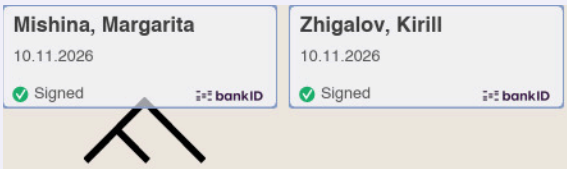








Vedlegg: Signert-egenerklaring.pdf



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

Margarita Mishina

Kirill Zhigalov

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kapermoen 6
3612 Kongsberg

3303-8540/27/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2863260565 1

Vedlegg: Signert-egenerklaring.pdf

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Bad i 1. etasje: Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
Bad i 2. etasje: Det er en hårfin skrekk i én veggflis ved vinduet. Flisen har en dyp utskjæring, og sprekken oppstod under eller kort tid etter montering. Det ble oppdaget noen dager senere og har vært uforandret i 5 år. For oss har dette fremstått som et kosmetisk forhold. Ekstra fliser medfølger dersom man ønsker å bytte flisen.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble laget en nedsenket dusjsone på badet i 1. etasje

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

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble laget en forhøyet terskel som ligger mer enn 2,5 cm over sluket. Membranen er ført opp bak terskelen.

---

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?:** 2021

   Firmanavn: VVS Spesialisten

   Beskrivelse av arbeidet: Generelt: To vannfordelerskap, rør-i-rør-system. Vaskerom: sluk, avløpsrør for vaskemaskin, smøremembran på gulv Bad i 1. og 2. etasje: sluk, deler av avløpsrør , sveisemembran på gulv, smøremembran på vegger, montering av WC-sisterner, tilkobling av vegghengte toaletter og utstyr, dusj- og servantarmaturer, vannlåser.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: BRB Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk arbeid i våtrom.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging på bad i 1. og 2. etasje ble utført av en pensjonert flislegger.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: Flislegging, montering av baderomspaneler, servantskap med servant og servantarmatur samt nytt toalett. Bad i 1. etasje: Utbedring av terskel (se over).

Vedlegg: Signert-egenerklaring.pdf

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av nytt badekar i 2. etasje.

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

- **Ja**

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

Bad i 1. og 2. etasje: Nye sluk, sveisemembran på gulv og diffusjonstett smøremembran på vegger. Vaskerom i kjeller: Nytt sluk og diffusjonsåpen smøremembran på gulv.

---

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

- **Ja**

---

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?

- **Ja**

Skyvedøren i 1. etasje fikk en sprekk i hjørnet på rammen da den falt ned under monteringen (se bilde fra takstmannen). Sprekken har ikke medført noen problemer i de fem årene vi har hatt døren, og vi har derfor valgt å beholde den som den er.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Tettet sprekken med fleksibel fugemasse, slik at den nå er mindre synlig.

---

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidene er utført gradvis i perioden 2021–2026: - Nye vinduer og dører i 1. og 2. etasje (vinduer er fra 2021 i 1. etasje og fra 2021,2022 og 2025 i 2. etasje) - Isolering av alle vegger med samlet isolasjonstykkelse på mellom 250–300 mm og loft med 300 mm. - Nye asfaltplater og ny kledning på vegger. - Nye spesialbestilte vindskier og nye vindskibeslag. -I forbindelse med utskifting av vindskier ble deler av rupanelet i undertaket og taksteinslektene skiftet ut på grunn av slitasje. Takpappen ble erstattet med vindsperre der. -Takpappen ble også erstattet med vindsperre lokalt i forbindelse med montering av takvinduer. - Utskifting av de fleste nedløpsrør, takrenner og utvendige beslag.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Vedlegg: Signert-egenerklaring.pdf

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av ikke søknadspliktig garasje og montering av elektrisk garasjeport.

---

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

• **Ja**

Boligen er fra 1977, og da vi kjøpte den, var gulv, vegger, himlinger og tak ikke alltid i vater eller lodd.
Det var også en synlig sprekk i slemmingen under vinduet i TV-stuen. Ved nærmere undersøkelse viste det seg å være en vertikal avstand mellom fundamentene til hovedhuset og tilbygget.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Mellom 2021-2025: Det er brukt avrettingsmasse på gulv enkelte steder. Vegger og himlinger er rettet opp der det var behov, i forbindelse med montering av gipsplater og tak-og veggpanel.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Ved overgangen mellom fundamentene til huset og tilbygget ble avstanden først fuget med fleksibel fugemasse og deretter tettet med betong. Hele grunnmuren ble deretter slemmet på nytt.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ved kjøp var kjelleren innredet med kjellerstue, bad og et mindre rom. Det ble oppdaget saltutslag og kjellerlukt bak innredningen. Det ble avdekket løsninger som ikke er i tråd med dagens anbefalinger, blant annet dampsperre i enkelte vegger, mangelfull lufting bak vegger og under gulv, samt treverk direkte mot betong uten tilstrekkelig skille.
Ved nylig kraftig regn ble det observert en mindre flekk med mørkere betong ved overgangen mellom vegg og gulv i det mindre rommet, men vi har aldri observert direkte vanninntrengning i kjelleren.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Signert-egenerklaring.pdf

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere vegg- og gulvplater samt stenderverket i det meste av kjelleren ble revet og fjernet. Deler av stenderverket på vaskerommet og i gangen var i god stand og ble beholdt. Dagens vaskerom og gang i kjelleren er uten dampsperre i veggene, med maksimalt 50 mm isolasjon og skillebånd mellom betonggulvet og treverket. Det er god lufting under gulvplatene. På badet er det varmekabler (2021), diffusjonsåpen smøremembran (2021) og fliser. Det er montert nye baderomsplater og gipsplater, samt lagt nye gulvplater og vinylgulv i gangen.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det er gravd ned to rør fra taknedløpene, hvert på ca. 6 meter, for å lede takvannet bort fra huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Nord og syd

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2021

Firmanavn: VVS Spesialisten

Beskrivelse av arbeidet: Det er installert rør-i-rør-system. Noen av avløpsrørene er skiftet ut, og noen nye avløpsrør er lagt enkelte steder.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Signert-egenerklaring.pdf

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**

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Den gamle, lite effektive peisen ble revet og erstattet med en kvalitetsvedovn fra Jøtul, kjøpt brukt, men i like god stand.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: BRB ELEKTRO AS

   Beskrivelse av arbeidet: Hele det elektriske anlegget er skiftet ut.

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**

Vedlegg: Signert-egenerklaring.pdf

- Tidligere eier oppførte tilbygg foran og bak på boligen.
- Vi har utført fasadeendringer.
- Vi har oppført garasje og terrasse i 1. etasje som ikke er søknadspliktige.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

- Det foreligger ferdigattest for tilbygg utført av tidligere eier.
- Det foreligger ferdigattest for fasadeendringer, med endelig fasadetegning datert 22.04.2026.
- Det foreligger ferdigattest for riving av gammel garasje.
- Det er gitt dispensasjon fra veiformål for oppføring av garasje.

Vår redegjørelse:
Da vi kjøpte huset i 2021, var det ikke så stort fokus på samsvar med tegningene. Ingen tegninger av eiendommen var lagt ved fra verken megler eller takstmann. Vi fikk heller ingen informasjon om avvik fra tegningene.
Da vi senere ønsket å gjøre fasadeendringer, kontaktet vi kommunen og mottok ett ark med fasadetegninger. Disse stemte ikke helt med husets faktiske utforming. Blant annet var balkongen på den ene siden tegnet som utkraget, mens den i virkeligheten var inntrukket. På den andre siden var balkongen tegnet som inntrukket, men i virkeligheten stakk den også ut fra fasaden. Flere vinduer og andre fasadedetaljer avvek også. Vi gjorde kommunen oppmerksom på dette og fikk beskjed om å tegne fasadene slik vi ønsket dem og sende inn en søknad. Vi utarbeidet derfor nye fasadetegninger som viste både eksisterende forhold og våre ønskede endringer. I forbindelse med fasadeendringene gjorde vi enkelte endringer i planløsningen i andre etasje for å få en mer funksjonell løsning med fire soverom og en stue, i stedet for fire soverom og en lang gang. De inntrukne balkongene ble innlemmet. Endringene ble gjort innenfor husets eksisterende tak og gulv.
De siste fasadetegningene er datert 22.04.2026 og ble sendt inn sammen med søknaden om ferdigattest. Tegningene samsvarer med hvordan huset ser ut i dag. Kommunen hadde ingen merknader til tegningene. Vi oppfattet det slik at søknaden om fasadeendringer var tilstrekkelig, og at både våre egne og tidligere eiers endringer var i orden.
Først i forbindelse med det nåværende salget ble vi kjent med at kommunen også hadde plantegninger av huset. Vi hadde aldri mottatt eller visst om disse, og trodde derfor ikke at de eksisterte. Vi var dermed heller ikke klar over at tidligere eier hadde gjort endringer som ikke fremgikk av de opprinnelige plantegningene, blant annet innredning av kjelleren. Vi kjøpte huset med en forståelse av at kjelleren hadde en kjellerstue, et bad og et rom. Det ble også gjort noen endringer fra de opprinnelige plantegningene i området rundt inngangspartiet i 1. etasje, både av oss og tidligere eier. Så husets plantegninger samsvarer altså ikke fullt ut med dagens planløsning, som følge av endringer gjort både av tidligere eier og av oss.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Med unntak av arbeid på elektrisk anlegg, rør og våtrom, som tidligere omtalt, er det meste av arbeidet utført som egeninnsats av familiemedlemmer med lang erfaring fra byggebransjen. Arbeider som ikke er nevnt tidligere: - Montering av gipsplater, tak- og veggpanel, lister, legging av laminat og flislegging (2021–2026). - Ny eiketrapp behandlet med Osmo hardvoks-olje (2025/26). - Nytt kjøkken (2024). - Grus på gårdsplassen (2026). - Fornyelse av gjerde (2026). - Liten hagedam med liten foss og steinbed (2025). - Søppelskur (ca. 2023). - Håndlaget, rustikk trebue ved kjøkkenet, laget av massive trestokker (ca. 2023). - Lagt skiferstein rundt pipen innvendig (ca. 2023). - Balkong i 2. etasje fikk nye, solide terrassebord og ble noe utvidet (ca. 2024/25). - Glassrekkverk ved trapp innvendig og på balkongen (2026).

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Ja**

- Når takstmannen skriver om badet i 2. etasje: «Det er ikke tilfredsstillende membransjikt på vegg i våtsone ved badekar og dusj. Det er vindu i våtsone», vil vi presisere at det er membran på veggene og flatene rundt vinduet. Det kan være overgangene ved vinduskarmen og selve vinduet formuleringen sikter til. Vi tenker at formuleringen

Vedlegg: Signert-egenerklaring.pdf

kan misforstås.
-Det ble kjøpt inn et nytt blandebatteri til servanten i 1. etasje da overflaten på det gamle batteriet begynner å bli slitt. Det nye blandebatteriet er av lignende form og har samme farge som det eksisterende. Vi rakk ikke å bytte det før takstmannens befaring, men det vil bli byttet før visning.
-Høydeforskjellen mellom trinnene som takstmannen viser til, gjelder kun det første og siste trinnet i trappeløpene. De øvrige trinnene i hvert trappeløp har jevn høyde. Takstmannen viser dessuten til høydeforskjeller i to forskjellige trappeløp. Etter vår mening er avvikene ikke så omfattende som det kan fremstå på bildene i rapporten.
-Felles avløpskum for 5 eiendommer. Kummen ligger på naboeiendommen.

9



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.

KAPERMOEN 6

Nabolaget Kapermoen/Skinnarberga - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Tislegård Linje 401, 406, 434	**8 min** 0.7 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	**16 min** 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 18 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 39 min**

SKOLER

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.) 396 elever, 19 klasser	**20 min** 1.6 km
Raumyr skole (1-7 kl.) 368 elever, 21 klasser	**22 min** 1.8 km
Kongsberg International School (1-10 kl.) 192 elever, 10 klasser	**22 min** 1.9 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	**8 min** 0.8 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 32 klasser	**18 min** 1.6 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	**13 min** 1.1 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	**15 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Stortorvet Senter, Kongsberg	**9 min**
Sølvknuten Næring AS	**10 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

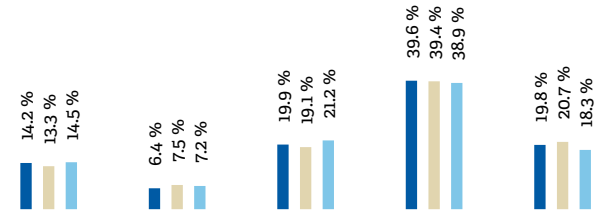
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kapermoen/Skinnarberga	1 604	812
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Risteigen barnehage (0-5 år) 31 barn	**12 min** 1 km
Sølvstuffen barnehage (1-5 år) 27 barn	**12 min** 1 km
Tislegård barnehage (0-5 år) 73 barn	**12 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sølvparken	**10 min**
Coop Extra Kongsberg Sentrum	**10 min**

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. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

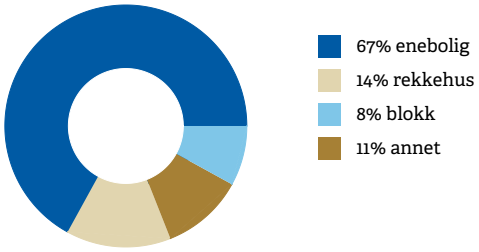
GATEPARKERING

Lett 88/100

SPORT

Tislegård ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	**7 min** 0.6 km
Kølabånn, flerbruksflate Ballspill	**14 min** 1.2 km
EVO Kongsberg	**16 min**
Sense trening og helse	**18 min**

BOLIGMASSE



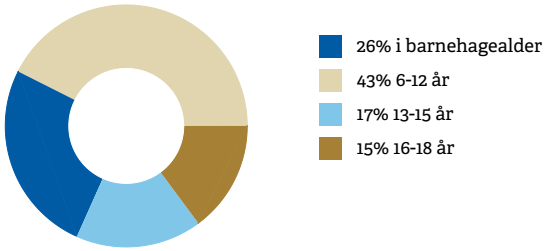
«Etablert boligområde, veldig sentralt, stille og rolig, nærbutikk, kort vei til buss»

Sitat fra en lokalkjent

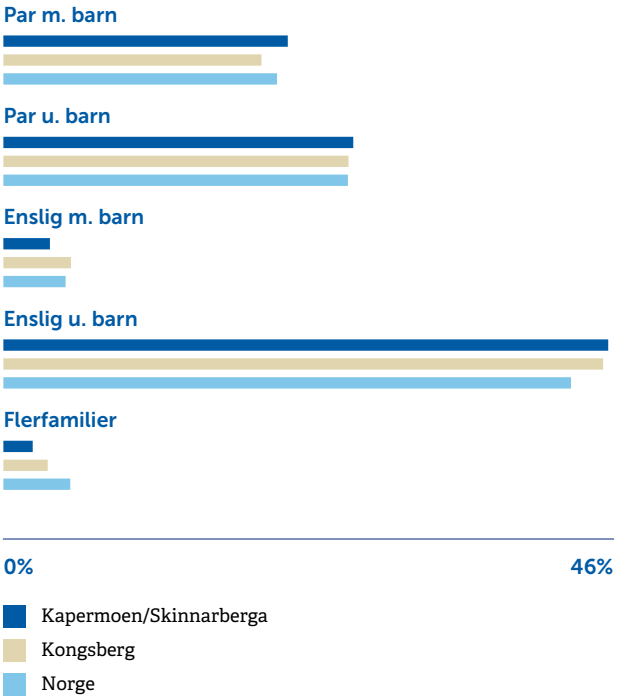
VARER/TJENESTER

Stortorvet Senter	**11 min**
Apotek 1 Stortorvet Kongsberg	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



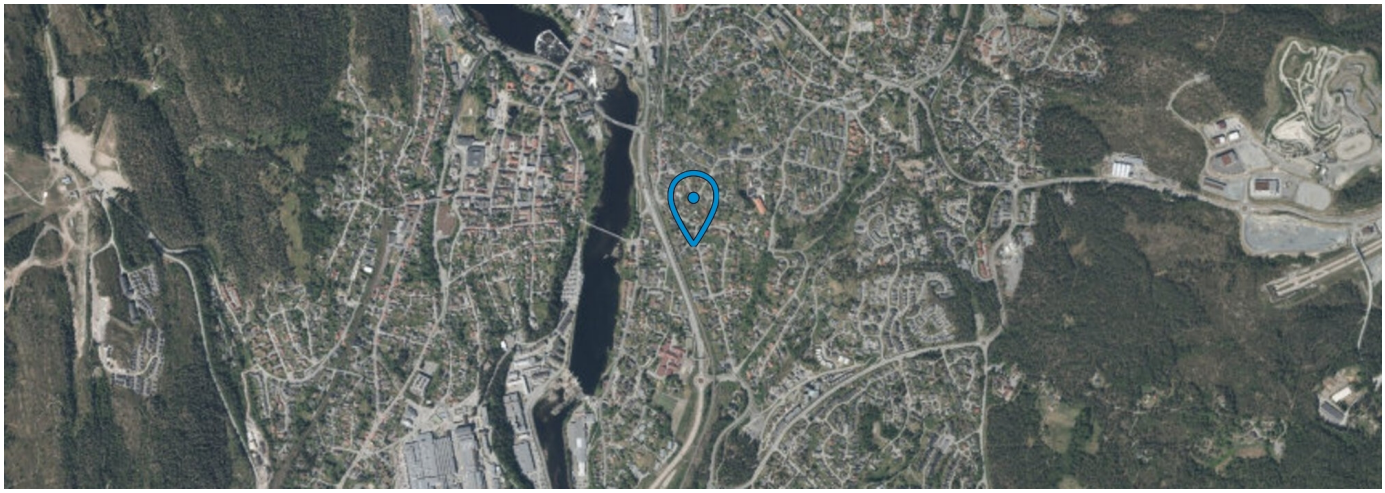
FAMILIESAMMENSETNING

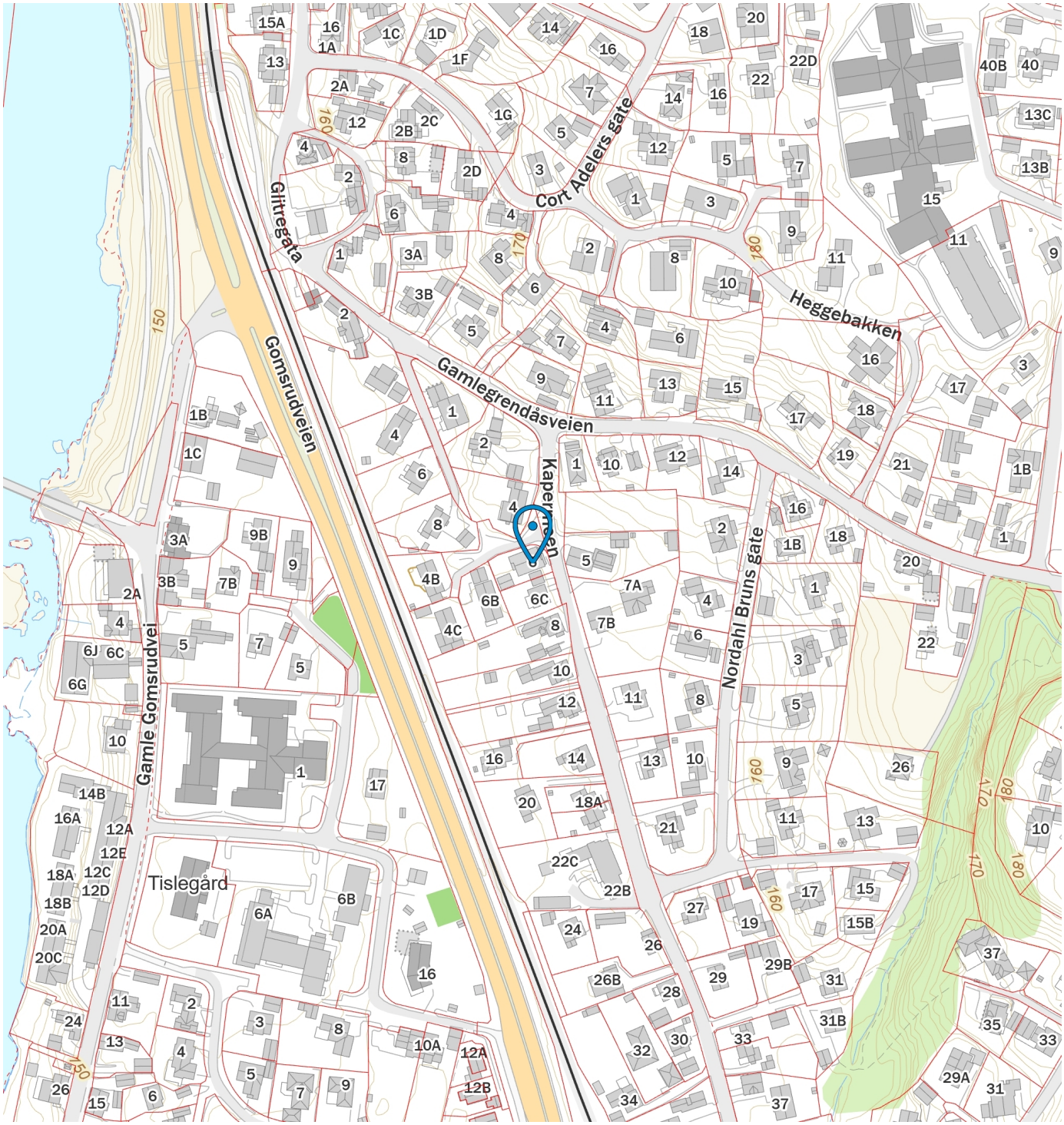


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

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: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Kapermoen 6, 3612 KONGSBERG**	
Dato for energimerking **06.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-381054**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7839030**
Gårdsnummer **8540**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **238,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **198,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **184,09**



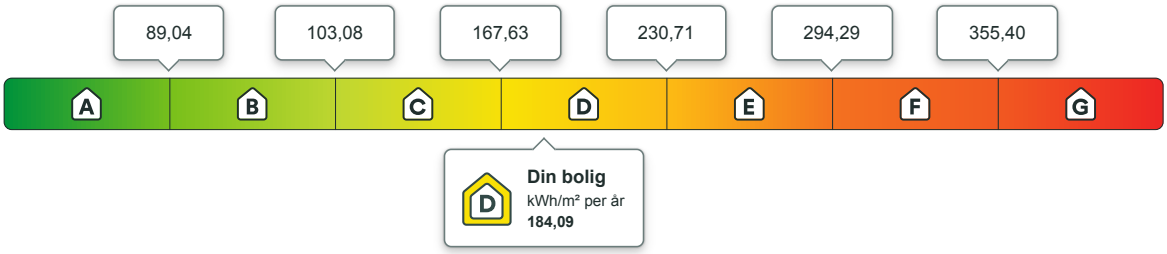
Kapermoen 6, 3612 KONGSBERG

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
42 954,81	**205,80**

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

Vedlegg: Energiattest



Kapermoen 6, 3612 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 **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Kapermoen 6, 3612 KONGSBERG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
KONGSBERG kommune
gnr. 8540, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 28.10.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20256-2198 **Eiendomsverdi ref nr:** YT8353

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.

reiersrud eiendom

Rapportansvarlig



Jon August Reiersrud

jon@reiersrudeiendom.no

920 59 703

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
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.

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
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

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en frittstående enebolig over 2 plan + kjeller. Boligen er oppført i 1977, men er tilbygget/ ombygget i 1986, og vesentlig ombygget og oppusset i perioden 2021-2026.

Boligen inneholder:

2.etasje: Loftstue, 4 soverom, bad.
1.etasje: Stue, kjøkken, bad, entre med garderobeløsning.
Kjeller: Vaskerom, trapperom, 3x boder.

Eiendommen har også en frittstående garasje oppført i 2026.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Boligen er fullstendig omgjort fra sin opprinnelige godkjent form. Vesentlige av utførte arbeider er utført som egeninnsats. Det hefter noe usikkerhet med tekniske løsninger, og formelle godkjenninger, samt dokumentasjon på utførte arbeider.

Som følge av bygningens alder er det også naturlig at enkelte bygningsdeler har redusert/ begrenset restlevetid. Dette iht. til levetidsbetraktninger i Byggforsk. Det er registrert flere 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 boligen 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.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå, og fra balkong/ dels fra taket.

Takrenner og nedløp er av metall. Varierende alder.

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Det opplyses at vegger er etterisolert og kledd om i perioden 2021-2026. Det er noe usikkert om dette gjelder samtlige vegger, eller kun deler.

Vinduene er av PVC og har 3-lags isolerglass, fra 2021. Det er montert takvinduer i 2.etasje.

Vinduene er malte og har 2-lags glass fra byggeår, i kjeller

Ytterdør i treverk med 2.-lags isolerglass, samt PVC balkongdør og skyvebalkongdør i PVC med 3 lags isolerglass.

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 30m2, med adkomst fra stue/ terreng. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon.

Boligen har en takoverbygget terrasse på 6m2, ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon.

Boligen har en balkong på 6m2, med adkomst fra loftstue. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre/glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat, flis og betong.
Veggene er utført med malte plater og fliser. Himlingene er utført med malte plater og trepanel.

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

Boligen ligger i et aktsomhetsgrad for radon, med middels til lav aktsomhet.

Det er elementpipe og peisovn.

Trappen er en plassbygget lakkert tretrapp.

Innvendige dører er profilerte dører.

Det er ikke opplyst om kjente skadedyr.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2.etasje › Bad
Badet er etablert i 2021.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og foliemembran på gulv, samt plastsluk.

Sluk er plassert i dusj.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Våtrom › 1.etasje › Bad
Badet er etablert i 2021.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2017.

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.
Det er relativt flatt på hovedgulv. Nedsenket gulv i dusj, med lokalt fall til sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, håndkletørker og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerom er oppusset i 2021.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og panel i himlingen.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegger, og plastsluk.

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

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er ikke montert håndtak på fryseskap, men dette medfølger.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er vesentlig av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør -anlegget er besiktiget i rørskap. Inntaksrør fra byggeår.
De innvendige avløpsrørene er av plastrør.

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Varmtvannsbereder:
Boligen har en varmvannsbereder plassert på vaskerom

Fabrikkår: 2014
Volum: 200 liter.

Boligen har et vesentlig skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom, i 2.etasje, og et mindre i garasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Det er ingen synlig form for fuktsikring av bygningen.

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Eiendommen er beliggende på en relativt flat tomt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er store avvik fra godkjente tegninger.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

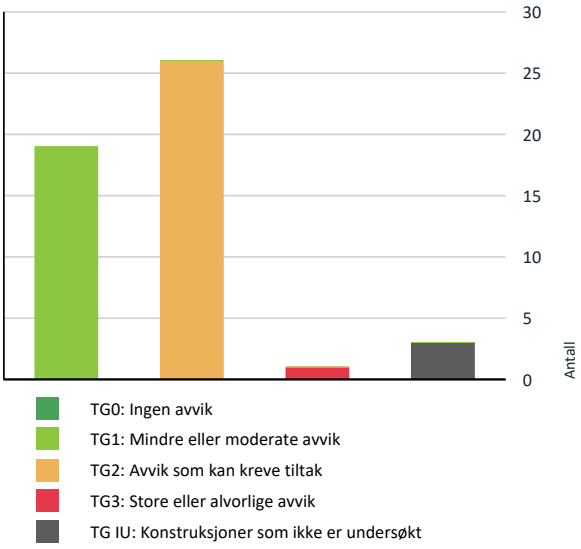
Tegninger er ikke fremlagt. Evt avvik er derfor ikke kontrollert.

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

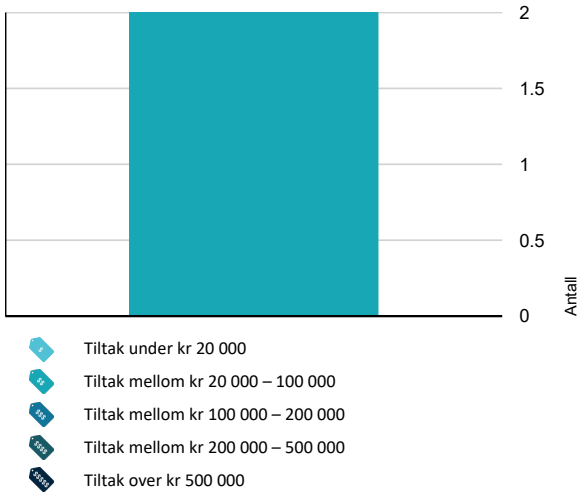
Sammendrag av boligens tilstand

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 legges til grunn for rapporten at søknadspliktige arbeider utover nevnte avvik, er byggesøkt og godkjent av kommunen.

Selv om det generelt sett er gitt ferdigattest/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.

Det er flere forhold på eiendommen som det vurderes som usikkert om faktisk er godkjent. Boligen er total omgjort fra sin opprinnelige form, og er tilbygget / endret i mange omganger. Eiendommen (bolig og garasje) har også flere forhold og løsninger som fremstår med ufagmessig utførelse.

Det anbefales en utvidet og fullstendig byggteknisk gjennomgang av eiendommen, opp mot kommunale godkjenninger, og registrerte ansvarshavende.

Det må påregnes utbedringer av ufagmessige løsninger, og ettergodkjeninger av forhold som ikke er byggesøkt/ godkjent.

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Våtrom > Kjeller > 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 - Kjeller Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 2 Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

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

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Innvendig > Krypkjeller 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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra kjeller,
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Tilbygg/ ombygging
2021	Ombygging	Ombygging/ modernisering/tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå, og fra balkong/ dels fra taket.

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.

• Eier opplyser at det ved lokale reparasjoner av undertaket er benyttet vindsperre som erstatning for eksisterende takpapp. Det er ikke avklart om benyttet produkt er egnet som undertak i den aktuelle konstruksjonen. Det anbefales å fremskaffe produktdokumentasjon og kontrollere utførelsen.









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

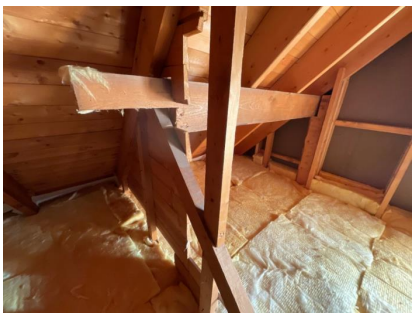
Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er av metall. Varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på eldste deler.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og nedløp bør følges opp og eventuelt skiftes ut når funksjonen svekkes, for å unngå lekkasjer og fuktskader på bygningen. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og skader på fasade og grunnmur.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

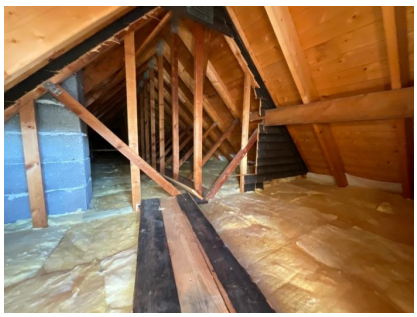
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er flyttet bærevegger i 2.etasje, og det er utført flere endringer i takkonstruksjon som fremstår med noe usikker og ufagmessig utførelse. Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen. Utførelse av takkonstruksjon bør gjennomgås grundig, og dokumenteres. 2.etasje er utvidet ved at inntrukket balkong er innlemmet i boligen.

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.
• Det anbefales at takkonstruksjonen gjennomgås og vurderes av kvalifisert fagperson, og at det fremskaffes nødvendig dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvensen av ufagmessig utførelse og manglende dokumentasjon er økt risiko for skjulte feil, redusert bæreevne og fremtidige skader på konstruksjonen.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Det opplyses at vegger er etterisolert og kledd om i perioden 2021-2026. Det er noe usikkert om dette gjelder samtlige vegger, eller kun deler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist stedvis manglende gnagesikring (musetetting)
• Det er stedvis noe røff utførelse, og overflater på fasade.

Konsekvens/tiltak
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
• Kosmetisk. Utbedring etter eget ønske.

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC og har 3-lags isolerglass, fra 2021.

Det er montert takvinduer i 2.etasje. Det ble ikke påvist synlige skader eller fukt ved stikktakinger rundt takvinduer ved befaring. Det er erfaringsmessig noen utfordringer med tetting rundt takvinduer og det anbefales å holde vinduene under jevnlig tilsyn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Kjeller

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass fra byggeår, i kjeller

Vurdering av avvik:

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

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 kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2.-lags isolerglass, samt PVC balkongdør og skyvebalkongdør i PVC med 3 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

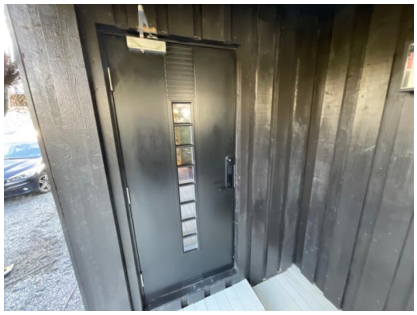
Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

- Det er skade på terrassedøren.
- Røffe detaljer på inngangsdør.

Konsekvens/tiltak
- Kosmetisk. Utbedring etter eget ønske.







TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 30m2, med adkomst fra stue/ terreng. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon.

Oppbygging av fundamenter er tildekket, og kunne ikke kontrolleres nærmere.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Boligen har en takoverbygget terrasse på 6m2, ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon.

Oppbygging av fundamenter er tildekket, og kunne ikke kontrolleres nærmere.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 2

Beskrivelse

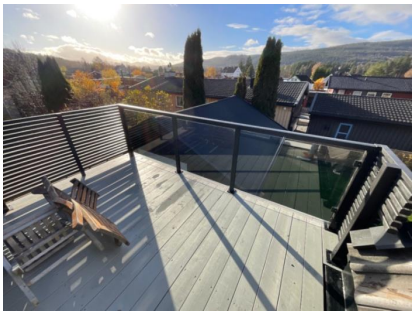
Boligen har en balkong på 6m2, med adkomst fra loftstue. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre/glass.

Vurdering av avvik:
- Det er noe liten oppkant mellom balkonggulv og balkongdør. Fare for fukt innsig.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å lage større oppkant mellom balkong gulv, og dør.

Det anbefales at det etableres en avrenningsmulighet for smeltevann/ regn mellom terrasse gulv og dør, f.eks i form av en rist.

Det anbefales å holde området utenfor døren fritt for snø, samt å ha jevnlig tilsyn med situasjonen.



Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, flis og betong.

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

Det er stedvis registrert noe mindre kosmetiske avvik.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med malte plater og fliser. Himlingene er utført med malte plater og trepanel.

Det er registrert stedvis registrert noe mindre kosmetiske avvik.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

Målinger er tatt ved tilfeldige stikkprøver i en møblert bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.
- Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- 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.
- Vesentlige sprekker kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen, med risiko for videre skadeutvikling.
- Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling.
- Knirk i etasjeskiller bør utbedres for å unngå videre forverring og redusert bokomfort. Dersom knirk vedvarer, kan det indikere bevegelser eller svakheter i konstruksjonen som over tid kan føre til økte skader eller behov for større reparasjoner.





Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et aktsomhetsgrad for radon, med middels til lav aktsomhet.

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.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

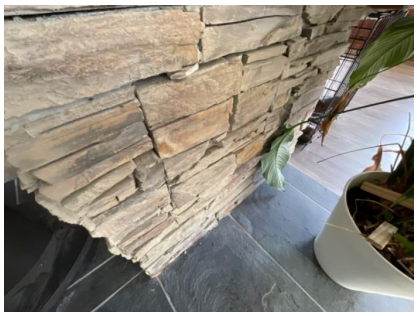
Tilstandsrapport

Det er elementpipe og peisovn.

Sotluke er «kledd igjen» med løs skifer. Skifer kan enkelt fjernes ved ønske om tilkomst til sotluke.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på pipe. Det anbefales nærmere kontroll av piper og ildsted av brann/ feiervesen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en kontroll av pipe og ildsted av brann- eller feiervesen for å avdekke eventuelle feil eller mangler.



Sotluke er forblendet.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

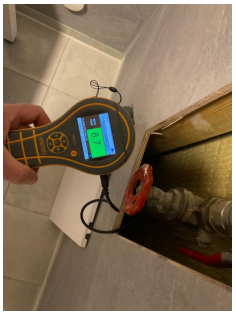
Beskrivelse
Gulvet er av betong med oppforet gulv. Veggene er innvendig utforet på deler av grunnmuren. Hulltaking er ikke foretatt, da det var mulig å ta fuktmåling i eksisterende åpninger.

Målingene på viste på befaringsdagen 8,7-14,1 vekt% fuktighet.

Som referanse kan det nevnes at normalt fuktnivå skal ligge på 8-12 vekt%. Ved vekt% fukt på over 16% kan fuktrelaterte skader utvikles. Metningsnivå (fritt vann) for trevirket er på 26vekt%.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.
• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
• Det anbefales jevnlig kontroll.
• Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
• Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.
• Oppforet gulv og utforet vegg i kjeller er en risiko konstruksjon.







Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under betongdekke ved inngangsparti. Adkomst via utvendig luke. Det anbefales jevnlig tilsyn.

Det opplyses å være støpt plate på mark ved tilbygg i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.

• Bedre ventilering må etableres.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en plassbygget lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert sikkerhetsglass i vegg på repo.

• Trappen vurderes å ikke tilfredsstille krav til interntrapp i en bolig. Diverse ufagmessige løsninger. Stedvis store forskjeller i høyder på opptrinn.

• Rekkverksstolpene er festet gjennom flytende laminatgulv, slik at gulvets naturlige bevegelsesmulighet hindres lokalt.
Det er usikkerhet knyttet til om rekkverksstolpene er tilstrekkelig forankret i underliggende bærende konstruksjon.
Trappen inklusiv glassrekkverket er satt sammen av separat innkjøpte komponenter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at glassfelter, beslag og innfestinger samlet har tilfredsstillende styrke og sikkerhet.

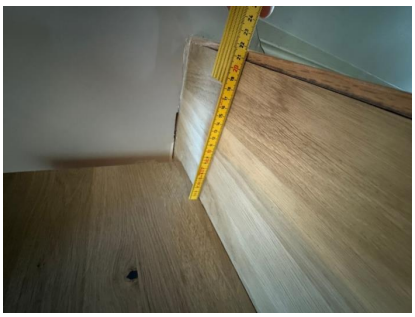
Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres sikkerhetsglass i veggen på repo for å redusere risikoen for personskader ved fall eller sammenstøt. Manglende sikkerhetsglass kan medføre økt fare for alvorlige skader.

• Trappen bør utbedres slik at den tilfredsstiller krav til interntrapp i bolig.
Ufagmessige løsninger og store forskjeller i høyder på opptrinn øker risikoen for snuble- og fallulykker, samt redusert brukssikkerhet.
Det anbefales at arbeidet utføres og dokumenteres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fremtidige skader.

• Det bør innhentes dokumentasjon på at glassfelter, beslag og innfestinger samlet oppfyller krav til styrke og sikkerhet.
Rekkverksstolpenes forankring i bærende konstruksjon bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig stabilitet.
Manglende dokumentasjon og usikker forankring medfører økt risiko for redusert sikkerhet og potensielle personskader ved belastning på rekkverket.
Videre kan feil innfesting gjennom flytende gulv føre til skader på gulvet og redusert funksjon over tid.





Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

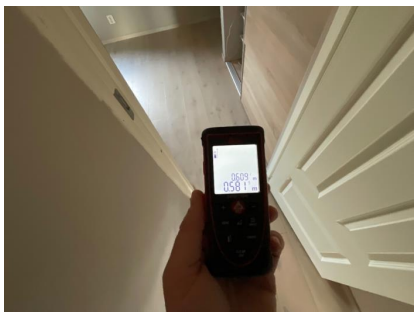
Innvendige dører er profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører er smalere en kravet til innvendige dører. Det er påvist ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Det er påvist at enkelte dører er smalere enn kravene for innvendige dører, og at utførelsen er ufagmessig. Dette kan medføre redusert funksjonalitet. Det anbefales at døråpninger og dører vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og dokumentasjon.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om kjente skadedyr.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er etablert i 2021.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



2.ETASJE > BAD

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu i våtsonen (ved dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.





2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og foliemembran på gulv, samt plastsluk.

Sluk er plassert i dusj. Det er ikke sluk under badekar, men avløp direkte ut i yttervegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membransjikt på vegg i våtsone ved badekar og dusj. Det er vindu i våsone.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende membransjikt på vegg i våtsone ved badekar og dusj for å hindre fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende eller utilstrekkelig membran medfører økt risiko for vanninntrengning, skjulte skader og kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Ufagmessig rørkoblinger.

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

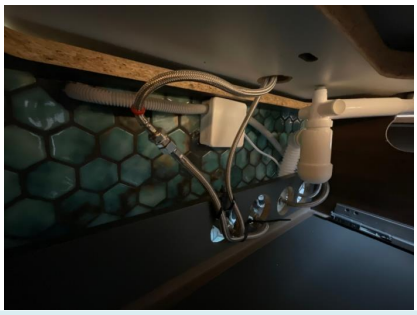
Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Rørkoblingene bør vurderes og eventuelt utbedres av autorisert rørlegger for å sikre forskriftsmessig utførelse. Ufagmessige rørkoblinger medfører økt risiko for lekkasjer, vannskader og fremtidige driftsproblemer.







2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da våtrom er nylig etablert (ca 5 år).

Ikke indikert avvikende utslag ved enkle fuktsøk på overflater på befaringsdagen.





1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er etablert i 2021.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er relativt flatt på hovedgulv. Nedsenket gulv i dusj, med lokalt fall til sluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av hovedgulvet.

Konsekvens/tiltak

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

• Ikke synlig oppkalt av membran ved terskel, med det opplyses at det nylig er foretatt lokal utbedring med membran. Dette må dokumenteres tilfredsstillende.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Lokal utbedring av membran ved terskel er utført som egeninnsats. Ikke dokumentert utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet med garantier. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader i konstruksjonen.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, håndkletørker og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da badet nylig er etablert (5år).

Ikke indikert avvikende utslag ved enkle fuktsøk på veggoverflater på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig tilsyn.

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerom er oppusset i 2021.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Tiltaket med å etablere våtrom i kjeller er ikke byggesøkt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger dokumentert utførelse av vanntett sjikt på gulv. Resterende arbeid er vesentlig utført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak
• Det er opplyst at resterende arbeid er vesentlig utført som egeninnsats. Konsekvensen er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og panel i himlingen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegger, og plastsluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert ufagmessig rørkoblinger ifm vask. Arbeider er utført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert ufagmessige rørkoblinger utført som egeninnsats. Dette medfører økt risiko for lekkasjer, redusert kvalitet og manglende dokumentasjon på utførelsen. Det anbefales at rørarbeidet vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da vaskerom nylig er etablert (5 år).

Ikke indikert avvikende utslag ved enkle fuktsøk på overflater på befaringsdagen.





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er ikke montert håndtak på fryseskap, men dette medfølger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kilde: Eier

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:
• Avtrekks rør er ikke ført tilfredsstillende ut til friluft via isolert rør.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksrøret bør føres tilfredsstillende ut til friluft via isolert rør for å unngå kondensdannelse, som kan føre til fuktskader og mugg i konstruksjonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er vesentlig av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap. Inntaksrør fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at vannrør stedvis er ført i ytterveggskonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Slike rørføringer kan være utsatt for frost, også der rørene ligger innenfor deler av isolasjonen. Det gjøres oppmerksom på risiko for frostskader ved lave utetemperaturer. Det anbefales nærmere kontroll av rørføringenes frostsikring, og nødvendige tiltak dersom denne ikke er tilfredsstillende.







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
De innvendige avløpsrørene er av plastrør.

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

Det er registrert at avløpsrør fra badekar i 2. etasje er ført inn i isolert knevegg. Rørføringens plassering i forhold til isolasjonen og eventuell frostsikring er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger/ koblinger.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav.



Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

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.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder:
Boligen har en varmvannsbereder plassert på vaskerom

Fabrikkår: 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: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



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 vesentlig skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom, i 2.etasje, og et mindre i garasje. El-anlegg er nylig oppgradert.

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

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det er mer enn 5 år siden siste el-kontroll.



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra kjeller,

• Boligen mangler 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.

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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 punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

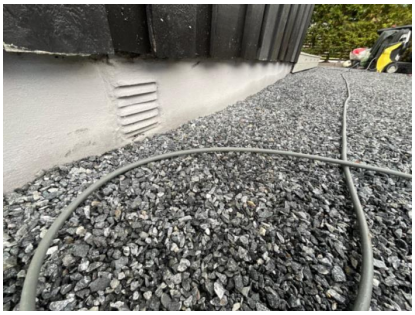
Konsekvens/tiltak

• 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 å utføre nærmere undersøkelser.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har mindre sprekkdannelser.

• Det er registrert merkbare skjevheter på gulver.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er opplyst av eier at det tidligere har vært registrert en åpning mellom fundamentene til hovedhuset og tilbygget. Denne er i 2026 tettet med fugemasse og betong, og grunnmuren er deretter slemmet. Årsaken til forholdet og eventuell videre bevegelse er ikke avklart.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er beliggende på en relativt 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.

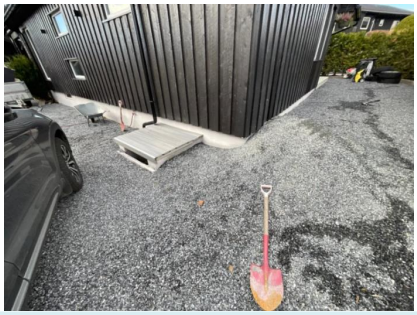
• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra kjeller,

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det er mer enn 5 år siden siste el-kontroll.

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

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
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

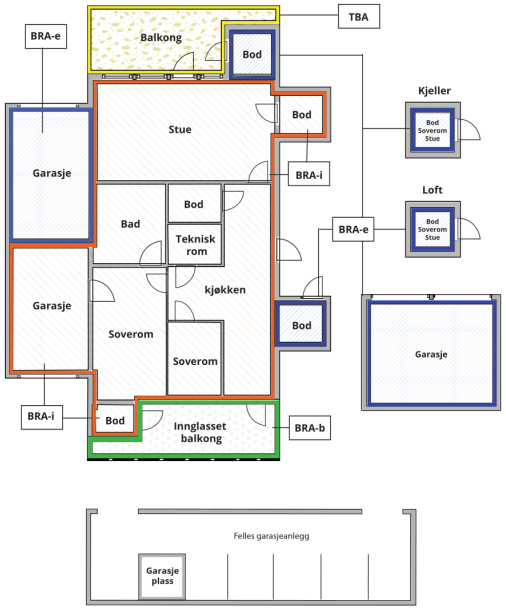
Hva er måleverdig areal?

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.

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
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)**
2.etasje	78			78	6
1.etasje	100			100	36
Kjeller	60			60	
SUM	**238**				**42**
SUM BRA	**238**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, loftstue, bad		
1.etasje	Stue, kjøkken, entré med garderobeløsning, bad		
Kjeller	Vaskerom, trapperom, bod 1, bod 2, bod 3		

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, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er store avvik fra godkjente tegninger.

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
Kommentar: Det er store avvik fra godkjente tegninger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		25		25	

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

SUM		**25**
SUM BRA	**25**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		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.

Lovlighet

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
Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2026	Jon August Reiersrud	Takstingeniør
	Margarita Mishina	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8540	27		0	456 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kapermoen 6

Hjemmelshaver
Zhigalov Kirill, Mishina Margarita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Kapermoen, med gangavstand til Kongsberg sentrum. Området er rolig og barnevennlig, med kort vei til skoler, barnehage, dagligvare og Teknologiparken. Gode tur- og fritidsmuligheter finnes også i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen opplyses fra kommunen å være tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Info fra tidligere salgsoppgave:

Felles avløpskum for 5 eiendommer. Kummen ligger på naboeiendommen. Avløpskummen er en slamavskiller der vannet blir pumpet inn på det kommunale nettet, slammet blir tømt med septik-bil. Slammet blir tømt 2 ganger i året og utgiftene fordeles på brukerne.

Regulering

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

Om tomten

Boligen er beliggende på en relativt flat tomt. Opparbeidet med gressplen, gruset gårdsplass, og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det vurderes som usikkert om boligen er godkjent, og med nødvendige ansvarsretter, slik den fremstår i dag. Dette anbefales nærmere undersøkt.

Vedlegg: Takstrapport

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2026

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

Standard
Garasje er oppført som egeninnsats. Kun støpt dekke i garasjedel. Mangler noe ferdigstillelse. Begrenset ventilasjon osv.

Vedlikehold
Nødvendige utbedringer må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	
2	08.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kapermoen 6 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8540 - Bnr 27
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.

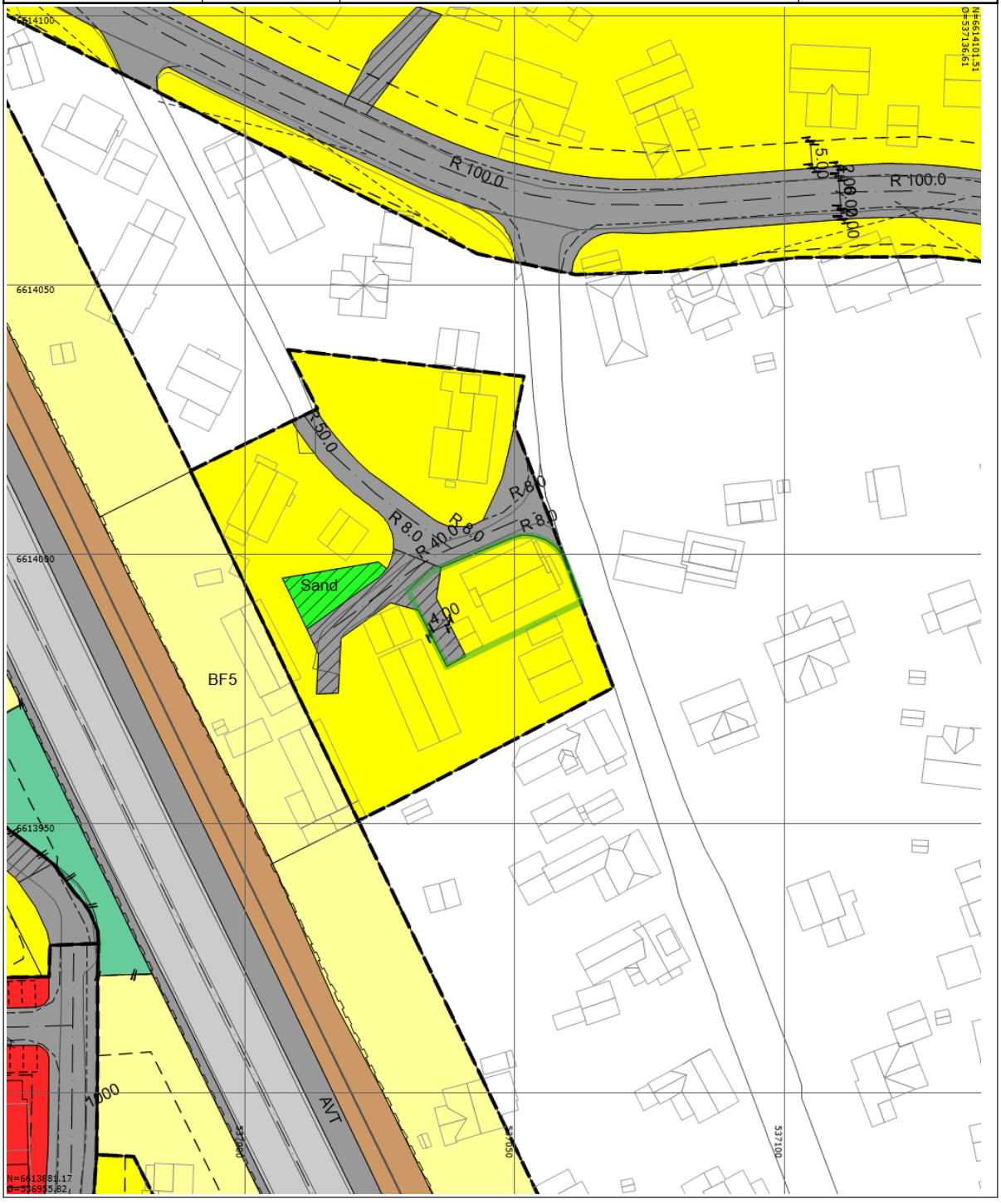
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

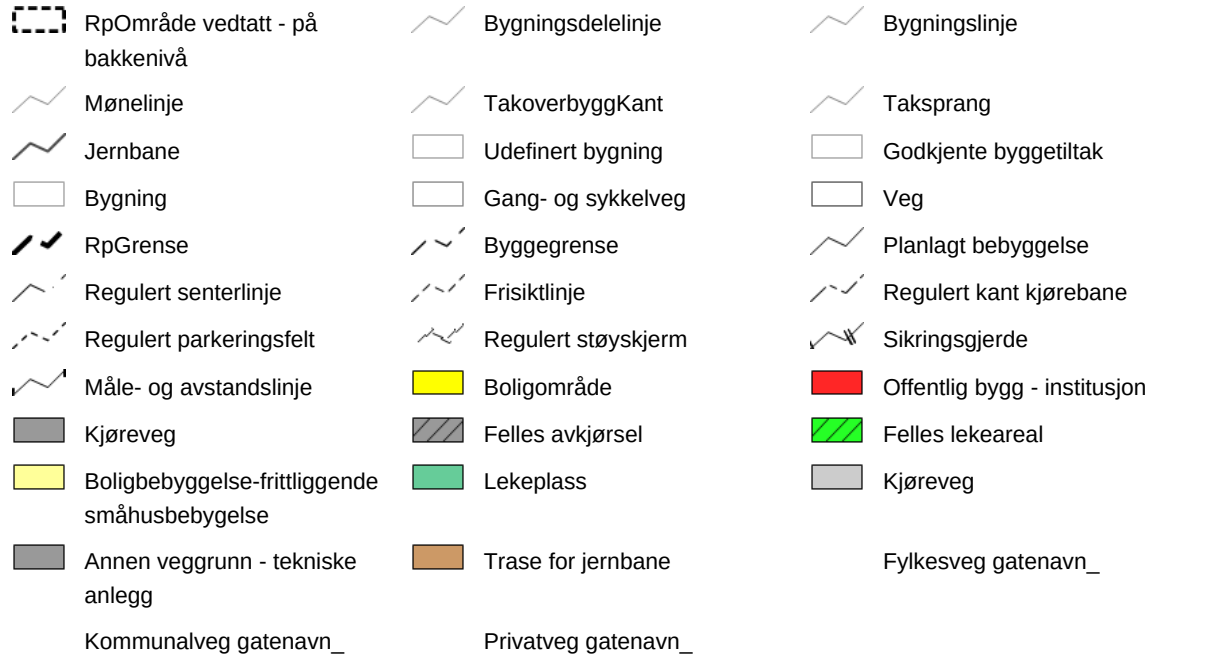
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kongsberg kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 8540	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Kapermoen 6 3612 KONGSBERG			
	Annen info:	Kapermoen 6			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**8540**	**27**	**0**	**0**	Kapermoen 6, 3612 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	456.02m^2
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	456.02m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	456.02m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3303 095R	Kapermoen 6 (19.2.1976)	Boliger	383.03m^2
	3303 095R	Kapermoen 6 (19.2.1976)	Felles avkjørsel	72.84m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
372R	E134-Damåsen - Saggrenda (9.5.2012)

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

Kongsberg kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 8540	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Kapermoen 6 3612 KONGSBERG			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- Eiendomsteig
- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kumlokk
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Hekk
- Flaggstang
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Stikkrenne
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Trapp
- Godkjente byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Forsenkningskurve Kongsberg
- Høydekurve Kongsberg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

KONGSBERG KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

F E R D I G A T T E S T

etter Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99

Anmelder:	Byggherre:
Rogneruds Arkitektkontor Kirketorget 7 3600 KONGSBERG	Knut Øygården Kapermoen 6 3600 KONGSBERG

FERDIGATTEST GIS FOR

Eiendom/byggested:	G.nr.:	B.nr.:	F.nr.:
Kapermoen 6	8540	27	

Arbeidets art:	Byggets art:
Tilbygg	Boligbygg

Behandling/vedtak:	Dato:	Saksnr.:
Bygningsrådet	29.10.84	648/84

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Besiktigelse av bygget er foretatt av O. Sørensen, 15.03.90

For bygningssjefen i Kongsberg, 19.03.90

Tormod Midttun
byggesaksjef

Jon Vatnebryn

Kopi: Ligningskontoret/folkeregisteret
Brannsjefen
Terje Pytte, Tislegårdsveien 17, 3600 Kongsberg

Vedlegg: Kommunalinformasjon

KONGSBERG KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Telefon *60

Brukstillatelse

J.nr. 4/77
Ark. nr. 511

for enebolig gate/vei: Kapermoen 6, 3600 KONGSBERG
på H nr. 1540 enr. 27 Tomt nr.:
Anmeldt av Knut Ødegarden
Eier Knut Ødegarden
Ansvarshavende byggmester Hans Sannes, Romberggt. 2, 3250 LARVIK
Byggemelding godkjent: 17.3.1977 Kontrollert 10.2.1978

Før ferdigattest kan utskrives må følgende mangler utbedres:

1. Dører og vinduer må justeres.
2. Kjeller må ferdigstilles.
3. Dusjkrok må utføres vanntett.
4. Avluftning for kloakk må ferdigstilles.
5. Veranda/terrasse må ferdigstilles.

Disse arbeider som må utføres i samsvar med bygningsforskriftene og håndverksmessig standard,
må være ferdig innen 1.7.1978

Bygget kan tas i bruk:

Kongsberg bygningsråd, den 14.2.1978

Odd Kahrs
Bygningssjefen

Halvor Jæger
Bygningskontrollen

Gjenpart sendt:
Likningskontoret/folkeregisteret
Brannmesteren/oppsynsmann
Hans Sannes

Kongsberg kommune

Samfunnsutvikling - byggesak

Saksbehandler:
Kenneth Ekholdt Hilleren
-4746818642

Saksnummer:
2023/3806- 8

Dato:
24.04.2026

Kirill Zhigalov
Kapermoen 6
3612 KONGSBERG

Utvalg for miljø og utvikling - nr. 270/2026

Vedtak om ferdigattest for fasadeendring på gbnr. 8540/27 - Kapermoen 6

Vi mottok den 22.04.2026 søknad om ferdigattest for fasadeendring på gbnr. 8540/27 - Kapermoen 6.

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

Ferdigattesten er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn fra ansvarlige foretak.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak 2023/3806-3 med UMU nr. 323/2026 for bygningsnr. 7839030. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.

Videre oppfølgning

Gebyr

Alle gebyrer i forbindelse med byggesaksbehandlingen blir ettersendt tiltakshaver. Kommunale avgifter fastsettes i henhold til gjeldende kommunale takster.

Klagerett

Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.
I klagen må dere angi:

- Hvilket vedtak dere klager på
- Årsaken til at dere klager
- Den eller de endringer som dere ønsker
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klage

Kommunen kan omgjøre vedtaket, eller sende det videre til Statsforvalteren, som er klageinstans.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Med hilsen

Trine-Anette Lindkvist
Rådgiver byggesak

Kenneth Ekholdt Hilleren
rådgiver byggesak

Dokumentet er signert elektronisk

Kongsberg kommune

Samfunnsutvikling - byggesak

Saksbehandler:
Stian Riste-Bjørkli
905 44 396

Saksnummer:
2024/10546- 8

Dato:
21.08.2026

MARGARITA MISHINA
Kapermoen 6
3612 KONGSBERG

Utvalg for miljø og utvikling - nr. 591/2026

Vedtak om ferdigattest for rive deler av garasje på gbnr. 8540/27 - Kapermoen 6

Vi mottok den 19.08.2026 søknad om ferdigattest for riving av deler av garasje på gbnr. 8540/27 - Kapermoen 6.

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

Ferdigattesten er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn fra ansvarlige foretak.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak med UMU nr. 1005/2024 for bygningsnr.159026027. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.

Klagerett

Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.
I klagen må dere angi:

- Hvilket vedtak dere klager på
- Årsaken til at dere klager
- Den eller de endringer som dere ønsker
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klage

Kommunen kan omgjøre vedtaket, eller sende det videre til Statsforvalteren, som er klageinstans.

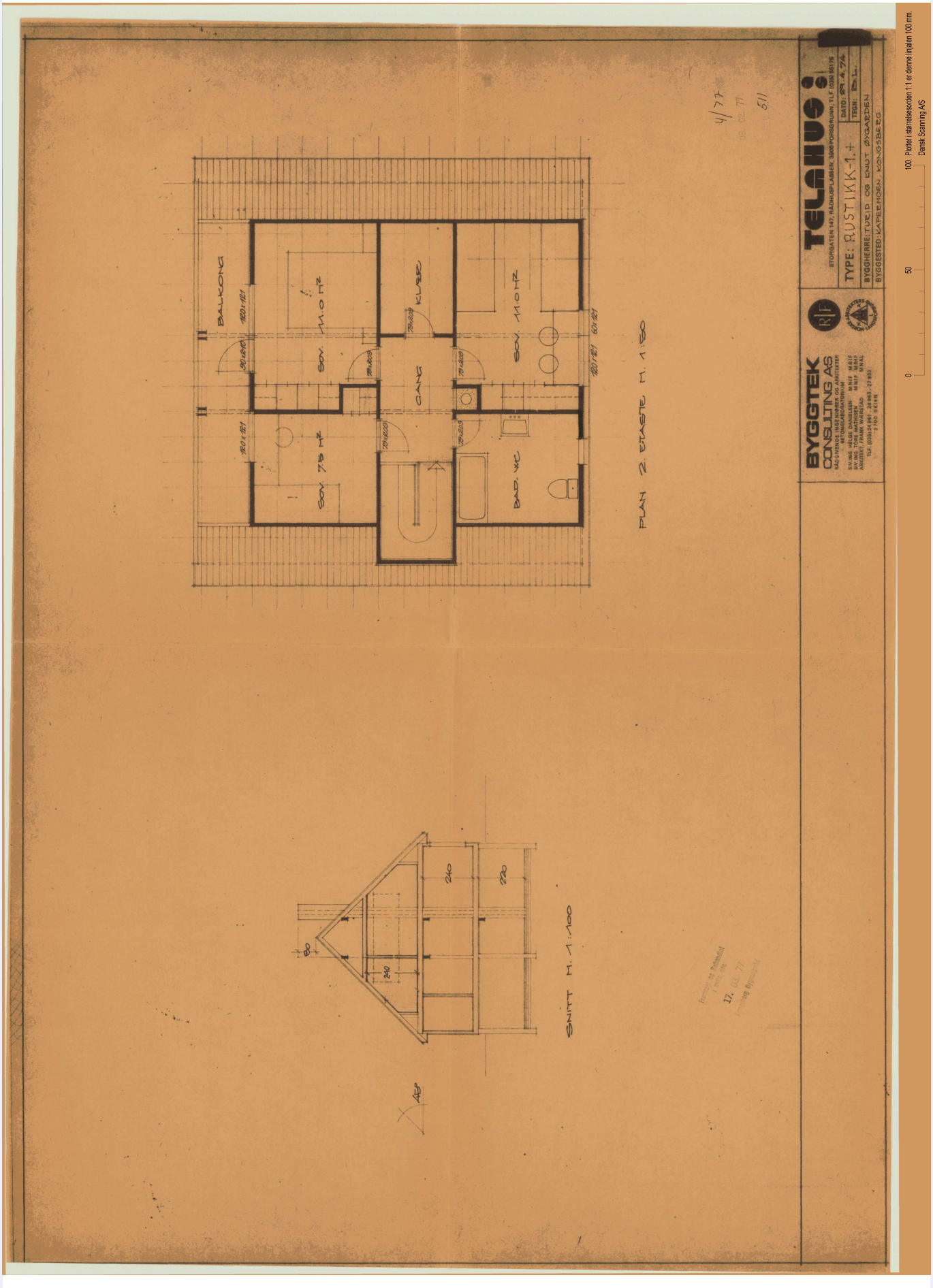
Med hilsen

Trine-Anette Lindkvist
Rådgiver byggesak

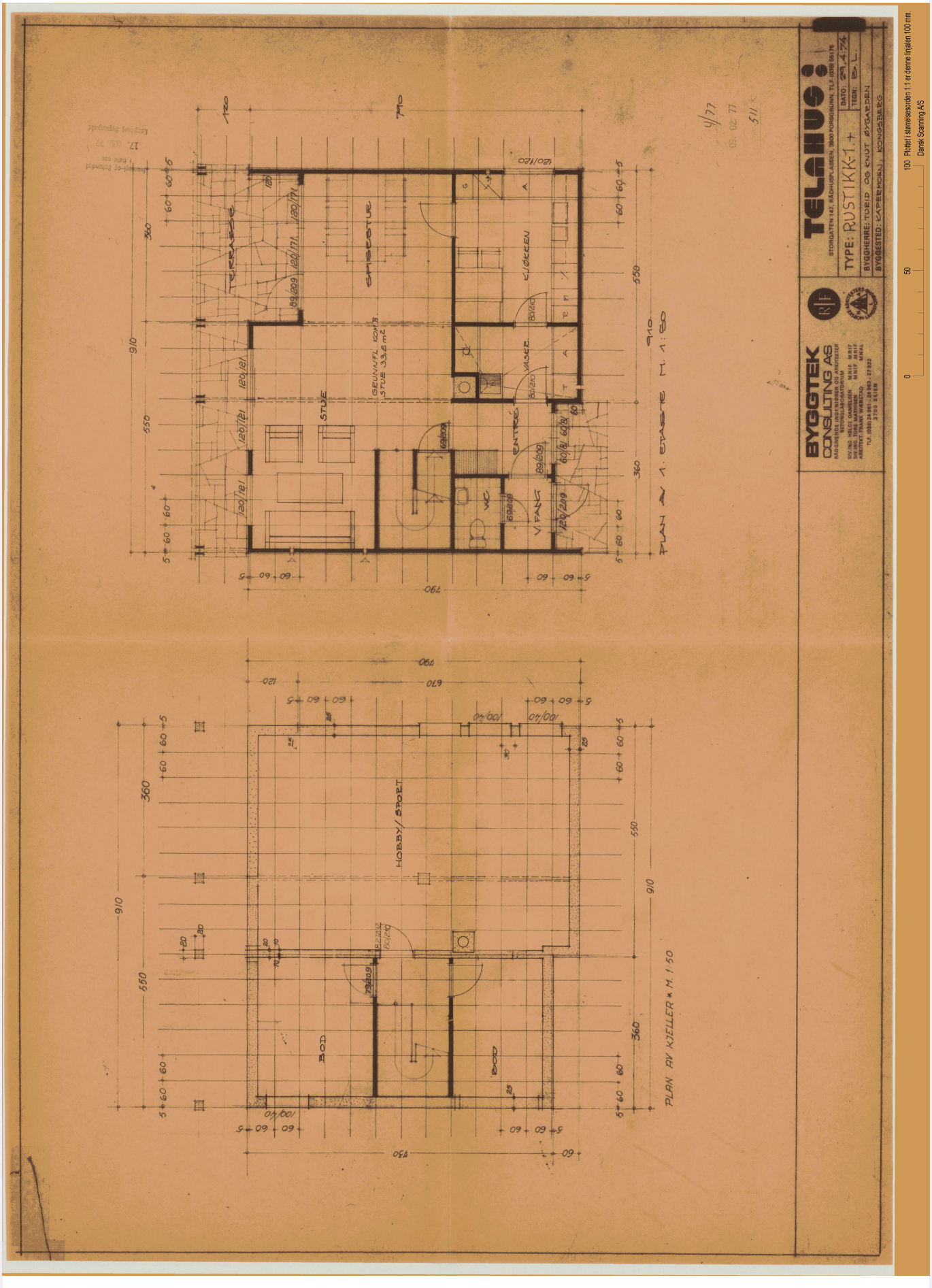
Stian Riste-Bjørkli
rådgiver byggesak

Dokumentet er signert elektronisk

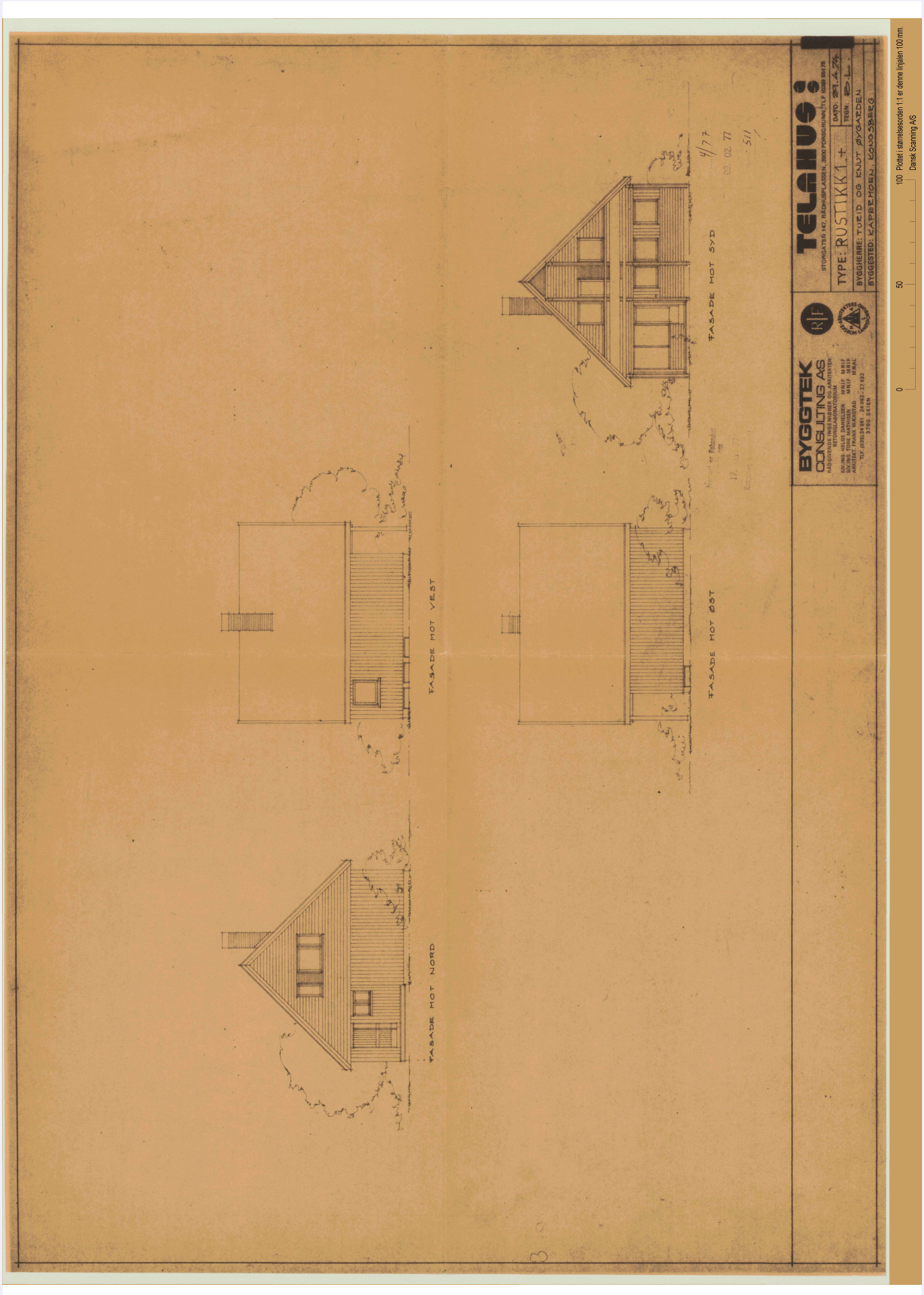
Vedlegg: Kommunalinformasjon



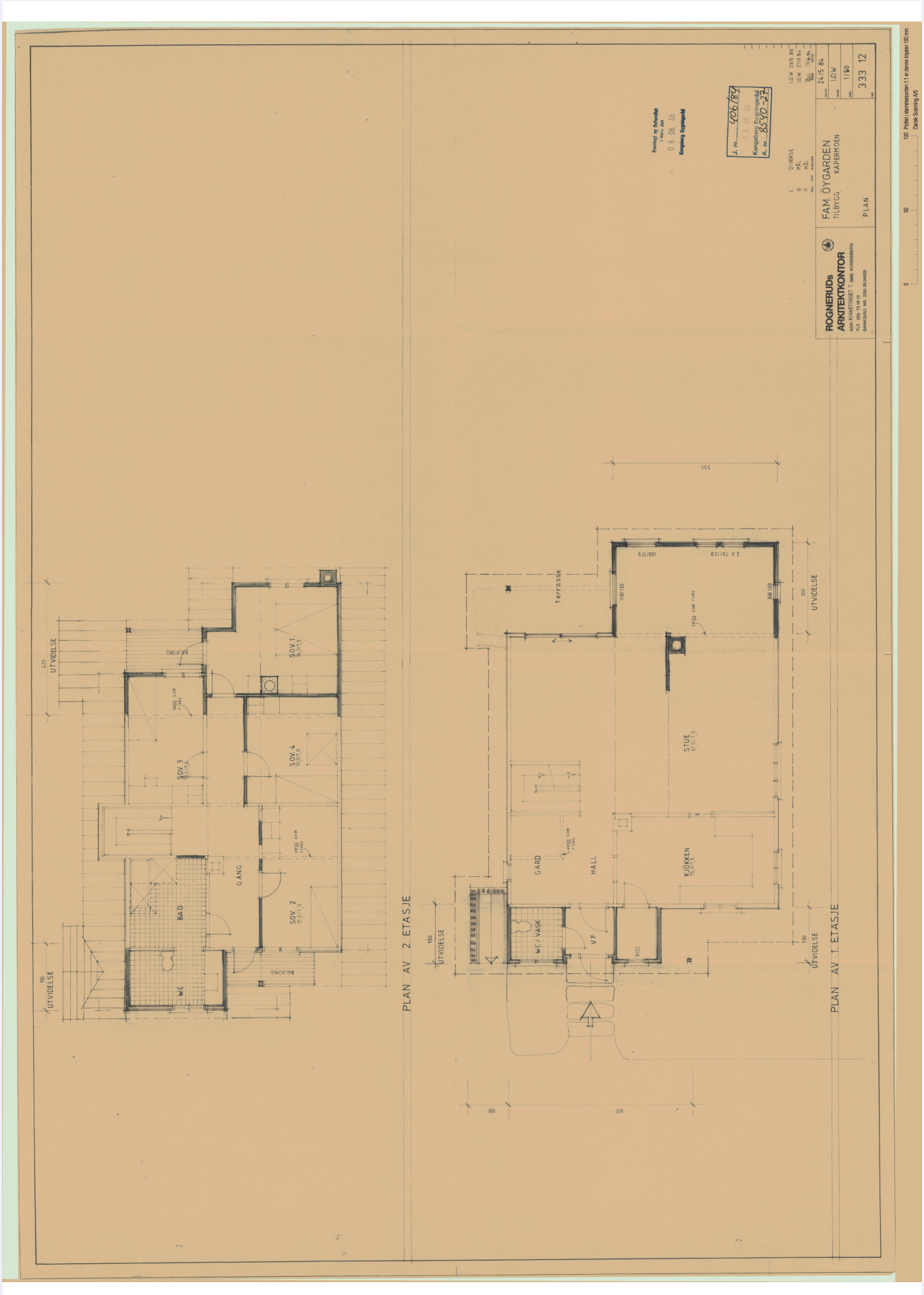
Vedlegg: Kommunalinformasjon



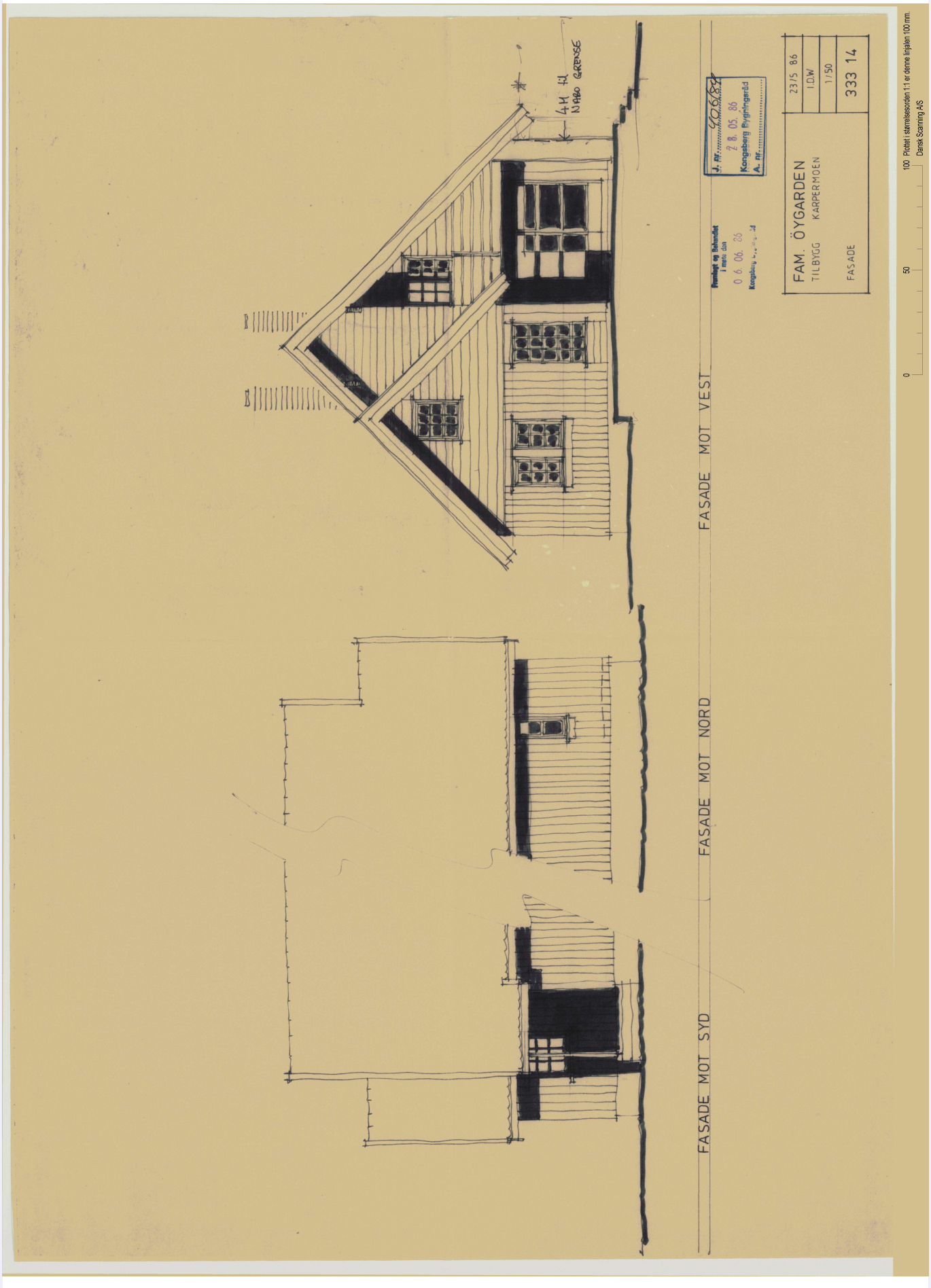
Vedlegg: Kommunalinformasjon



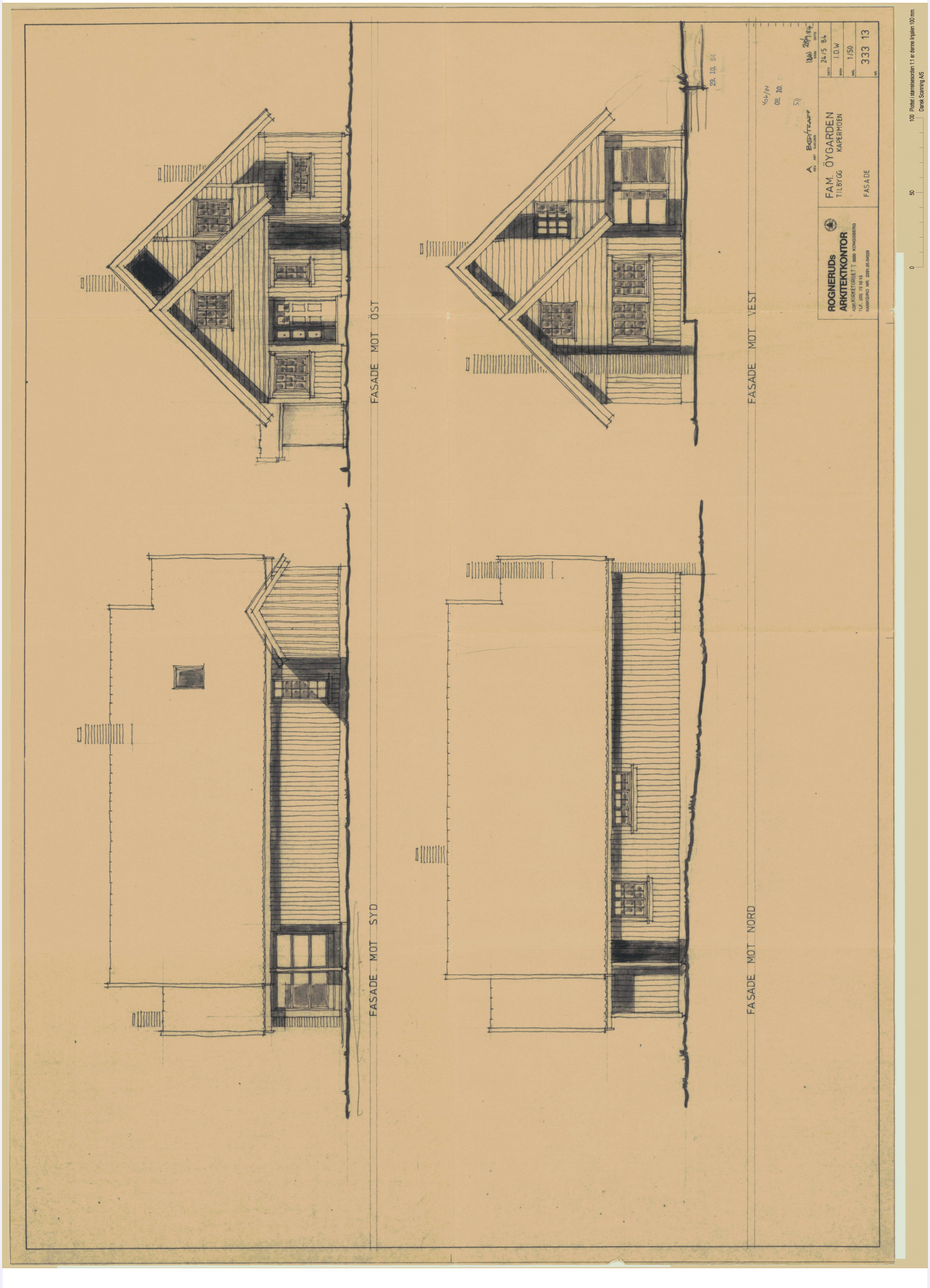
Vedlegg: Kommunalinformasjon



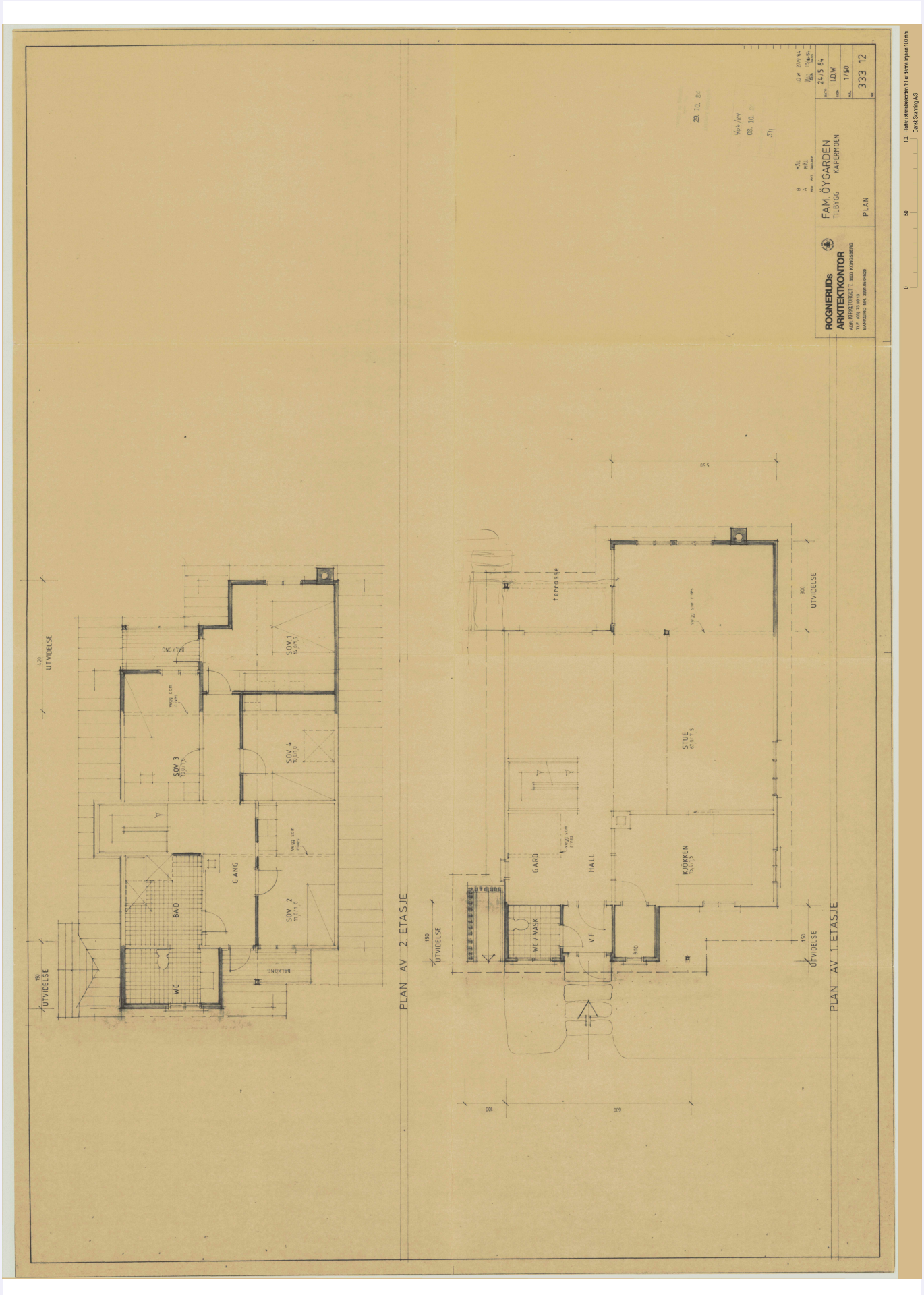
Vedlegg: Kommunalinformasjon



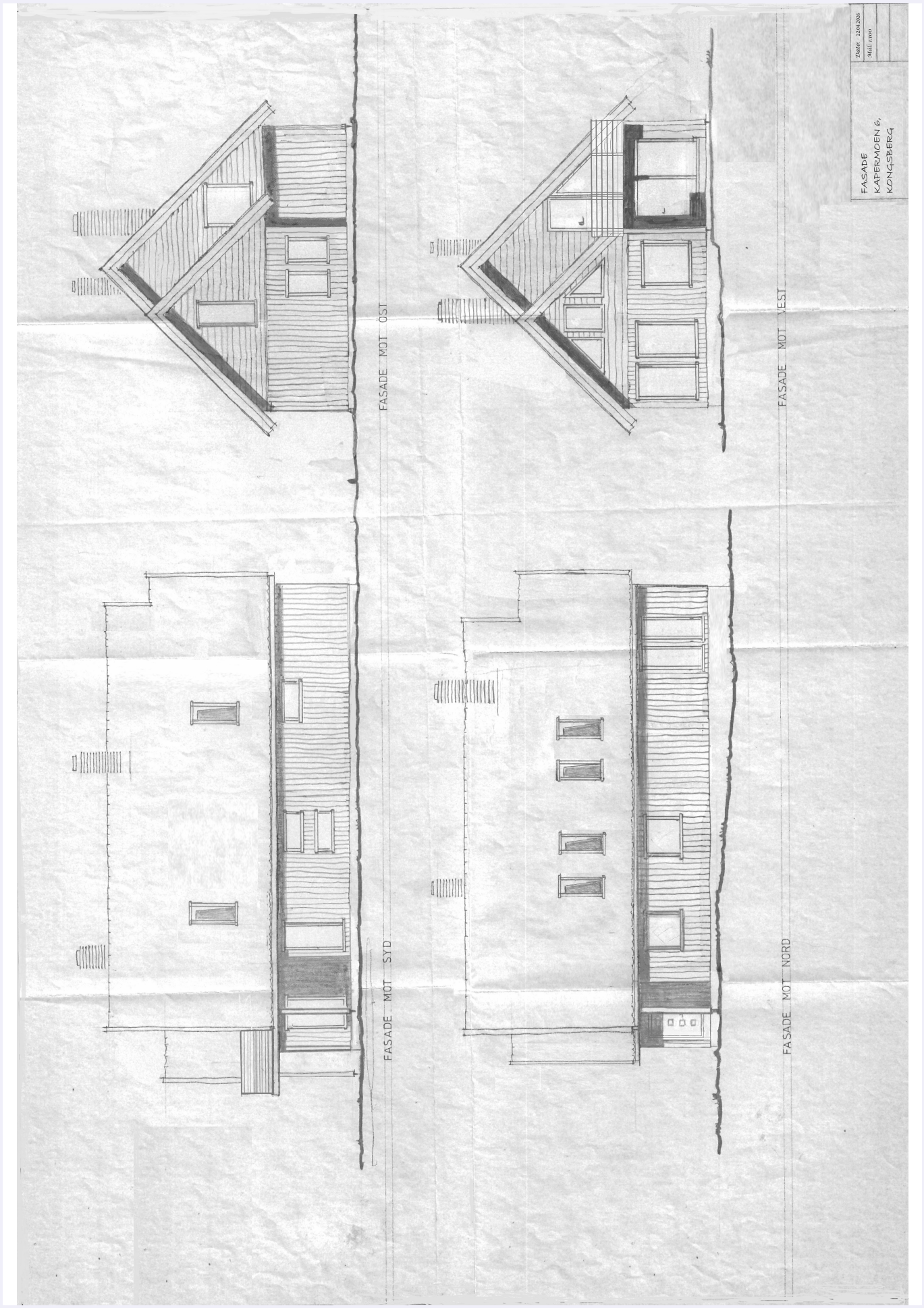
Vedlegg: Kommunalinformasjon



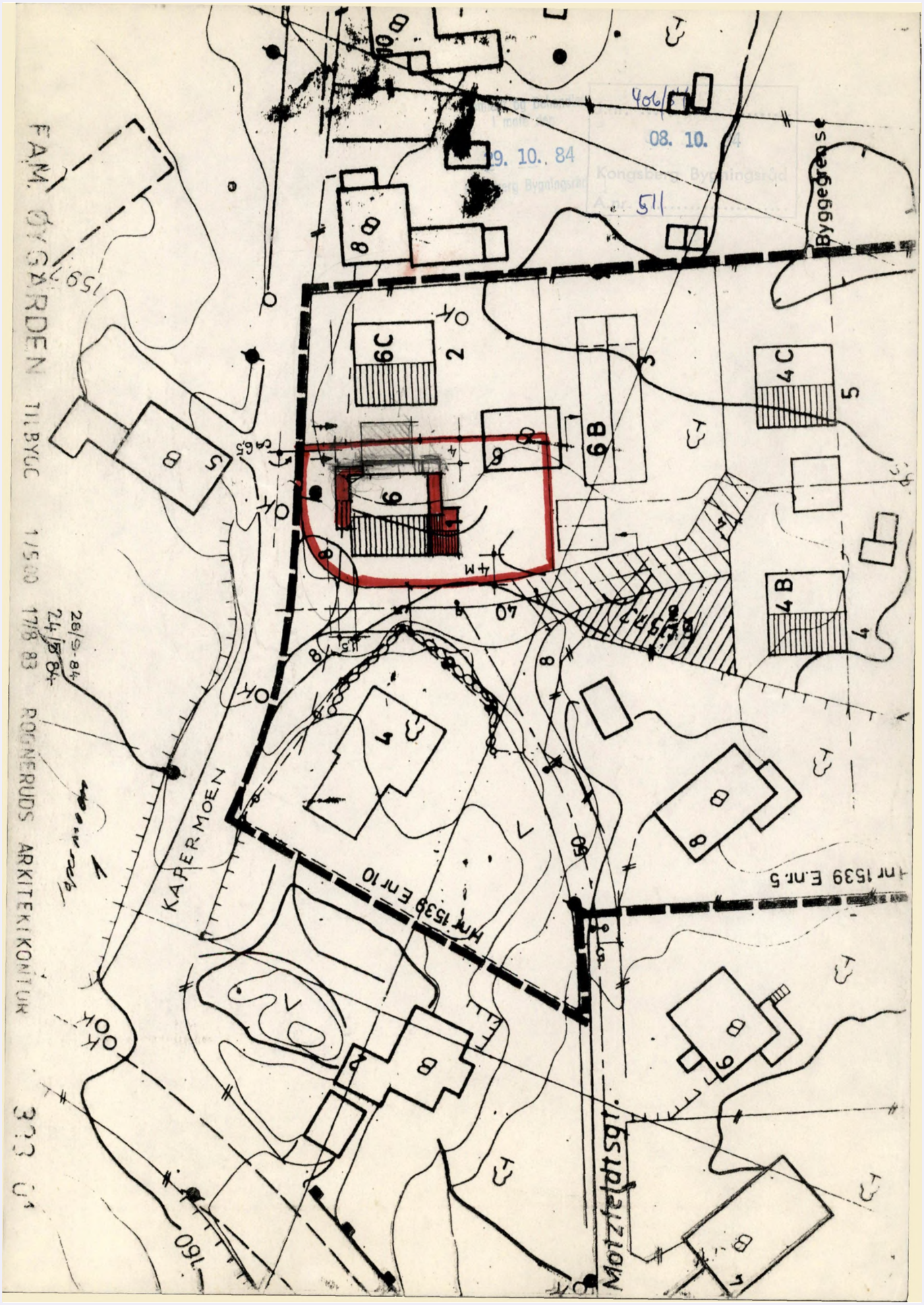
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Vedlegg 6 ny fasadetegning fra 22.04.2026 (2)



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Byggesak

Dato: 23.07.2024

Vår referanse: 2024/5684 - 7

Arkivkode: 8540/27/L42/&18

Saksbehandler:
Jostein Engedalen Lintvedt

Telefon dir:
+4796040782

Deres referanse:

KONGSBERG KOMMUNE

Kirill Zhigalov
Kapermoen 6
3612 Kongsberg

Utvalg for miljø og utvikling - nr. 520/2024

Vedtak om dispensasjon for oppføring av garasje på gbnr. 8540/27 - Kapermoen 6

Tiltakshaver:	Kirill Zhigalov
Søknad mottatt:	16.05.2024
Søknad supplert:	15.07.2024
Søknad komplett:	15.07.2024

Vedtak dispensasjon

Kommunen gir dispensasjon fra arealformål "felles avkjørsel" i forbindelse med fremtidig oppføring av garasje. Vedtaket har hjemmel i pbl. § 19-2.

Begrunnelse (resymé):
Omsøkt dispensasjon fra arealformål "felles avkjørsel" fører til at fremtidig garasje kan plasseres lenger unna kommunal vei, noe som er positivt med tanke på drift og vedlikehold. Kommunen kan ikke se at det er noen nevneverdige ulemper ved at det innvilges dispensasjon fra arealformålet. Etter kommunens syn blir ikke formålet med arealformålet vesentlig tilsidesatt.

For ordens skyld bemerkes det at utnyttelsesgraden på eiendommen er 40%. Søknaden har gitt uttrykk for at fremtidig garasje vil resultere i en grad av utnytting over dette, noe som er i strid med kommuneplanen. Tiltakshaver må enten redusere størrelsen på garasjen eller søke om dispensasjon fra utnyttelsesgraden.

Sakens fakta og kommunens vurdering

Saken gjelder dispensasjon fra arealformål "felles avkjørsel" i reguleringsplan 095R Kapermoen 6. Tiltakshaver søker dispensasjon fra formålet slik at det kan bli anledning til å plassere en garasje på eiendommen.

Saken har vært oversendt til veimyndighet i kommunen. De har ingen innvendinger mot at det innvilges dispensasjon fra arealformålet.

Kommunen har kommet frem til at dispensasjon fra arealformålet kan innvilges, se vurdering nedenfor. Det bemerkes imidlertid at utnyttelsesgraden på ovennevnte eiendom er 40% jf. kommuneplanens arealdel 2022 – 2030. Det innebærer at fremtidig garasje ikke kan medføre en økning utover dette. Alternativt må det søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgrad.

Avslutningsvis påpekes det at det ikke skal etableres en ny adkomst. Eksisterende adkomst via Kapermoen skal fortsatt benyttes.

Planstatus
Området er regulert til "boliger" og "felles avkjørsel" i reguleringsplan 095R Kapermoen 6.

I kommuneplanens arealdel 2022 - 2030 er området avsatt til boligbebyggelse.

Tiltaket er ikke i samsvar med reguleringsplan og krever dispensasjon fra arealformål "felles avkjørsel".

Nabovarsling
Naboene som er varslet om tiltaket har ikke kommet med merknader til søknaden.

Nabo gbnr. 8540/26 har følgende merknad til nabovarselet:

> *"Hei, jeg har sett på din tegning [og] 1 meter er ganske nærme min grense. Garasjen min står 4 meter fra [eiendomsgrensen] og er ikke så høy som du skal bygge. Hvis du bygger garasjen en meter fra grensen [så] ønsker jeg også å utvide min garasje til ca. 49 m2 og 4 meters høyde [samt] 1 meter fra [eiendomsgrense]n. Hva slags løsning du har med Kapermoen 6C er samme for meg.*

Søkers vurdering av merknaden:
Merknaden har ikke blitt vurdert eller svart ut.

Kommunens vurdering av merknaden:
Merknaden er ikke direkte tilknyttet dispensasjonssøknaden, men gir uttrykk for generelle bemerkninger vedrørende plassering av garasjen samt størrelse. Så lenge tiltakshaver følger Byggesaksforskriften (SAK10) 4-1 kan garasjen plasseres 1 meter fra eiendomsgrensen. Det bemerkes imidlertid at tiltakshaver må passe på utnyttelsesgraden på eiendommen.

Slik kommunen ser det er en vurdering av merknaden ikke nødvendig.

Biologisk mangfold
Omsøkt tiltak omhandler dispensasjonssøknad fra arealformål "felles avkjørsel" i gjeldende reguleringsplan. Vurdering av biologisk mangfold anses ikke relevant i foreliggende sak. En eventuell garasje som oppføres, vil tilsynelatende være unntatt søknadsplikt og følgelig ikke gjenstand for en vurdering av biologisk mangfold. Dersom garasjen er søknadspliktig, vil det biologiske mangfoldet vurderes ved søknad om tillatelse til oppføring.

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra arealformål "felles avkjørsel" i reguleringsplan 095R Kapermoen 6.

Tiltaket innebærer å plassere en garasje delvis i arealformål bolig og delvis i arealformål "felles avkjørsel". Det kan ikke oppføres en garasje i området regulert til "felles avkjørsel" uten at det foreligger en dispensasjon.

Søkers begrunnelse for dispensasjon
Søkers begrunnelse gjengis i sin helhet:

- *"Jeg søker dispensasjon fra formålet "felles avkjørsel" som går gjennom tomten min og utgjør 73 m2. Siden denne delen av tomten ikke blir brukt som felles avkjørsel hverken av meg eller Kapermoen 6C, er formålet til en stor ulempe for utnyttelsen av eiendommen min. På siden min i grunnboka finner jeg heller ingen heftelser som sier at Kapermoen 7C har rett til å bruke den delen av tomten min. Uten dispensasjon fra dette formålet kan jeg ikke bygge noe der, noe som gjør at en så stor del av eiendommen min dessverre er ubrukelig. Jeg har stort behov for å bygge ny, ikke søknadspliktig garasje da den gamle garasjen min er altfor liten.*

- *Den beste løsningen hadde vært å beholde den samme innkjørselen jeg har i dag, altså fra kommunal vei. Men for å kunne bygge en større garasje må jeg bygge den dypere inn på tomten min, der det per i dag er "felles avkjørsel". Det jeg tenker er ca. som på dette bildet her (se vedlegg).*

- *Det jeg ønsker å bygge er en garasje som ut ifra veilederen ikke krever en søknad. Den skal være på pluss minus 43 m2, og skal være plassert med minst 1 meters avstand fra nabogrensene. Det blir over 2 meter til nærmeste bygning. Det er ingen ledninger som går der. Det blir over 15 meter til kommunal vei. Gesimshøyde vil ikke overstige 3 meter og mønehøyde blir ikke over 4 meter. Ingen kjeller, terrasse eller loft. Ingen skal bo eller sove der. Området er ikke flom eller skredutsatt. Per i dag er tomten på 456 m2 totalt. Bebygd areal er 155 m2. Med ny garasje på ca. 43 m2 blir det ca. 198 m2 bebygd areal. Utnyttelsesgraden blir da ca. 43,4%".*

Kommunens vurdering

Utgangspunktet for dispensasjon

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det skjønn kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

Som hovedregel må en dispensasjon være til fordel for allmennheten, og ikke private interesser. Sivilombudsmannen har uttrykt at det må foreligge spesifiserte, klare runner av en slik karakter og en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn den aktuelle plan eller bestemmelse skal ivareta.

Hensynet bak arealformål "felles avkjørsel".

Hensynet bak arealformålet "felles avkjørsel" har vært å regulere inn en felles avkjørsel for boligene. Gjeldende reguleringsplan er fra 1976. Avkjørselen har imidlertid aldri blitt realisert. Istedenfor har boligene benyttet avkjøring via Kapermoen. Dispensasjonen endrer ikke adkomstforholdet.

Saken har vært oversendt lokal veimyndighet som har uttalt seg til saken. De har ingen innvendinger mot at det innvilges dispensasjon. Det blir uttalt at det heller vil være positivt dersom eksisterende garasje rives til fordel for ny garasje som plasseres lenger inn på eiendommen.

Hensynet bak arealformålet "felles avkjørsel" blir naturligvis tilsidesatt ved at det innvilges dispensasjon slik at det ikke lenger kan benyttes som avkjørsel. Dispensasjonen må imidlertid ses opp mot at arealformålet aldri har blitt realisert og tilsynelatende aldri kommer til å bli realisert. Lokal veimyndighet har uttalt at avstand til veikant vil bli bedre med ny løsning og at dette er i tråd med kommuneplanens arealdel sitt krav om minimum 7 meter til veikant. På bakgrunn av dette har kommunen kommet frem til at hensynet bak arealformålet blir tilsidesatt, men ikke vesentlig tilsidesatt.

Hensynene bak lovens formålsbestemmelse

Hensynene bak bestemmelsen er å fremme bærekraftig utvikling, sikre forsvarlige byggetiltak og sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for berørte interesser og myndigheter. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas, samt hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Kommunen kan ikke se at hensynene bak lovens formålsbestemmelse i noen grad blir påvirket gjennom en dispensasjon. Det konkluderes derfor med at det ikke foreligger en vesentlig tilsidesettelse.

Nasjonale eller regionale interesser

Forhold som kan være av nasjonal eller regional interesse kan være forhold i strandsonen (både langs sjø og vassdrag), jordverninteresser, naturmangfold, friluftsliv, landskapshensyn, kulturminne- og kulturmiljøinteresser, forurensning, vannmiljøkvalitet, klima, helsemessige forhold, herunder miljørettet helsevern, samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet, riks- og fylkesveger, trafikksikkerhet, jernbane, kraftforsyning, overvann, Forsvaret, mv.

Kommunen kan ikke se at nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Kommunen vurderer at dispensasjonen ikke medfører en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser.

Vurdering av fordeler og ulemper
Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig karakter og hensyn til arealdisponering som veier tyngst når det er snakk om fordeler og ulemper. Kravet til overvekt av fordeler må ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon.

Fordelene ved å gi dispensasjon er hovedsakelig at fremtidig garasje plasseres lenger unna veikant slik at kravene i kommuneplanens arealdel 2022 – 2030 oppfylles. Dette er positivt med tanke på kommunal drift av Kapermoen.

Ulempene ved å gi dispensasjon er at det dispenseres fra gjeldende reguleringsplan slik at området ikke kan benyttes til avkjørsel. Ettersom formålet trolig aldri vil bli realisert i praksis anses ulempen å være beskjeden.

Kommunen vurderer at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunen anser derfor at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd.

Kommunens skjønnsmessige vurdering av om dispensasjon bør gis
Etter vår vurdering vil dispensasjon fra arealformålet "felles avkjørsel" føre til en bedre løsning på ovennevnte eiendom ved at fremtidig garasje plasseres lenger unna kommunal vei. Med bakgrunn i drift og vedlikehold av den kommunale veien anses dette som en fordel og noe som taler for at dispensasjon bør innvilges. Kommunen kan ikke se at det er noen avgjørende grunner som tilsier at en dispensasjon ikke bør gis.

Konklusjon
Kommunen gir dispensasjon på bakgrunn av vurderingene som er gjort ovenfor.

Søknad om dispensasjon fra arealformål "felles avkjørsel" i gjeldende reguleringsplan 095R Kapermoen 6 innvilges.

Videre oppfølging

Varighet av vedtak
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9

Gebyr
Alle gebyrer i forbindelse med byggesaksbehandlingen blir ettersendt tiltakshaver.
Kommunale avgifter fastsettes i henhold til gjeldende kommunale satser.

Klagerett
Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.
I klagen må dere angi:

- Hvilket vedtak dere klager på
- Årsaken til at dere klager
- Den eller de endringer som dere ønsker
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klage

Med vennlig hilsen

Jostein Engedalen Lintvedt
Rådgiver byggesak

Kjersti Søli
assisterende virksomhetsleder

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

Vedlegg:
1 Situasjonskart (dispensasjonsøknad).pdf

Kopi:
ZAKI SADEKI KAPERMOEN 6B KONGSBERG

Intern kopi:

Fra:

Kirill Zhigalov

Kapermoen 6, 3612 Kongsberg

Tlf. 96861836

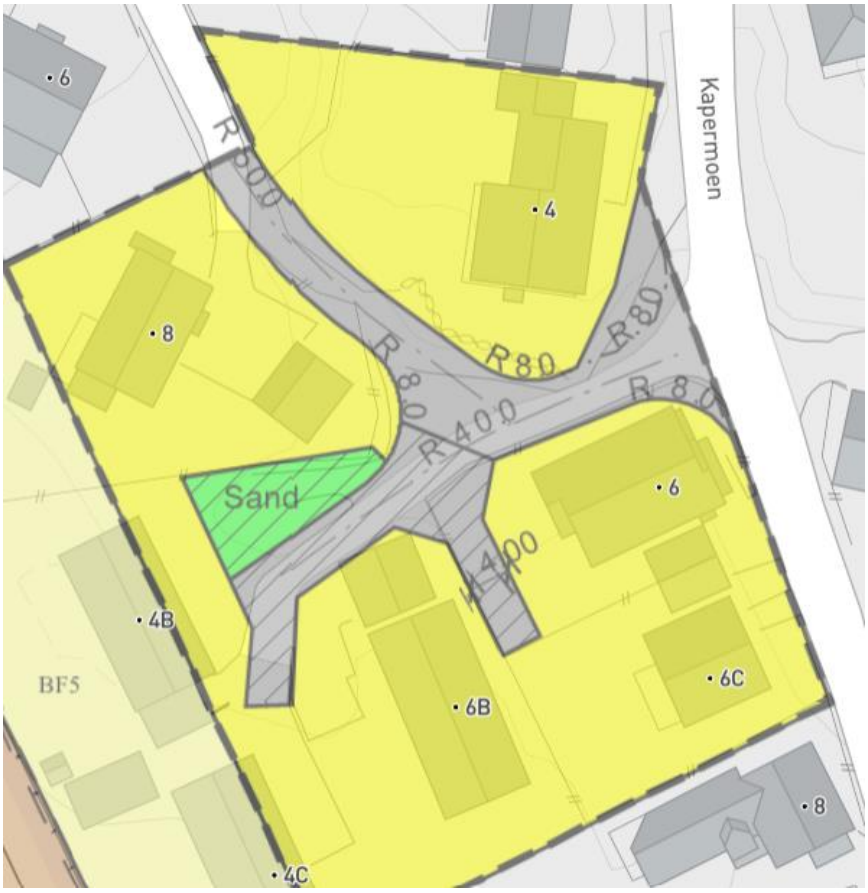
Søknad om dispensasjon

Søknaden gjelder: gårdsnr. 8540, bruksnr. 27, adresse: Kapermoen 6, 3612 Kongsberg

Det søkes dispensasjon for bestemmelser i reguleringsplanen (nærmere bestemt, formål med delarealer) (plan ID: 095R, plannavn: Kapermoen 6).

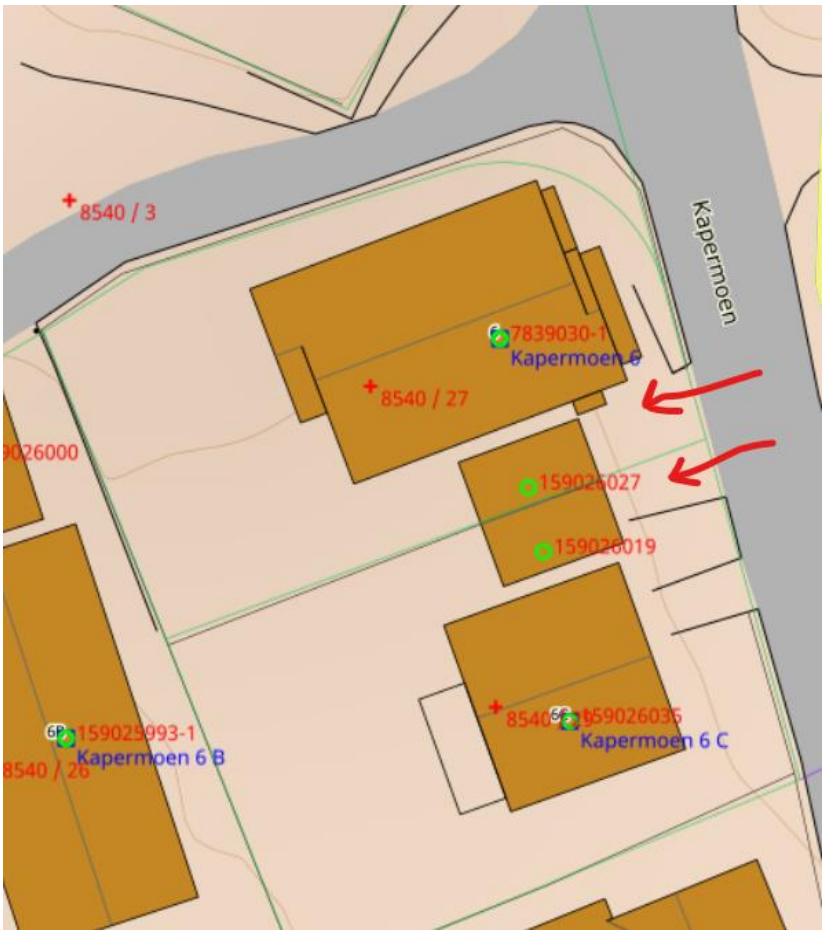
Beskrivelse:

Vi har en tomt som består av to delarealer. Det ene delarealet er på 383 m2 har formålet «Boliger», mens det andre delarealet er på 73 m3 har formålet «Felles avkjørsel». De to delarealene kan ses på dette bildet:



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Planen er datert 19.02.1976 og på den tiden var det sikkert tenkt å ha en felles innkjørsel for både Kapermoen 6 og Kapermoen 6C. Men det ser ut at denne innkjørselen eksisterte bare på papiret, ikke i realiteten. Der innkjørselen begynner er det bygd et gjerde på betongmur fra gammelt av og det er så høy høydeforskjell midt på tomten min at det praktisk er umulig for Kapermoen 6C å kjøre med bil der. Det er også et fastmontert gjerde mellom tomtene til Kapermoen 6 og Kapermoen 6C fra gammelt av. I dag har begge eiendommene sine egne innkjørsler fra kommunal vei som vist på dette bildet:



Jeg søker dispensasjon fra formålet «Felles avkjørsel» som går gjennom tomten min og utgjør 73 m2. Siden denne delen av tomten ikke blir brukt som felles avkjørsel hverken av meg eller Kapermoen 6C, er formålet til en stor ulempe for utnyttelsen av eiendommen min. På siden min i grunnboka finner jeg heller ingen heftelser som sier at Kapermoen C har rett til å bruke den delen av tomten min. Uten dispensasjon fra dette formålet kan jeg ikke bygge noe der, noe som gjør at en så stor del av eiendommen min er dessverre ubrukelig. Jeg har stort behov for å bygge ny, ikke søknadspliktig garasje da den gamle garasjen min er altfor liten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Den beste løsningen hadde vært å beholde den samme innkjørselen jeg har i dag, altså fra kommunalvei. Men for å kunne bygge en større garasje må jeg bygge den dypere inn på tomten min, der det er per i dag «felles avkjørsel». Det jeg tenker er ca. som på dette bildet her:



Det jeg ønsker å bygge er en garasje som ut ifra veilederen ikke krever en søknad. Den skal plasseres der det er tegnet blått kvadrat på tegningen rett ovenfor. Den skal være på +- 43 m2, og skal være plassert med minst 1 meters avstand fra nabogrensene, det blir over 2 meter til nærmeste bygning, det er ingen ledninger som går der. Det blir over 15 meter til kommunal vei, gesimshøyde vil ikke overstige 3 meter og mønehøyde blir ikke over 4 meter. Ingen kjeller, terrasse eller loft, ingen skal bo eller sove der, ingen flom og skredutsatt området. Per i dag er tomten på 456m2 totalt, bebygd areal er 155m2. Med ny garasje på ca 43m2 blir det ca.198 m2 bebygd areal. Utnyttelsesgrad blir da ca. 43,4%

Håper så mye at det er mulig å få dispensasjon.

Med vennlig hilsen,

Kirill Zhigalov

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Kongsberg	3303	-	8540	/	27	/	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

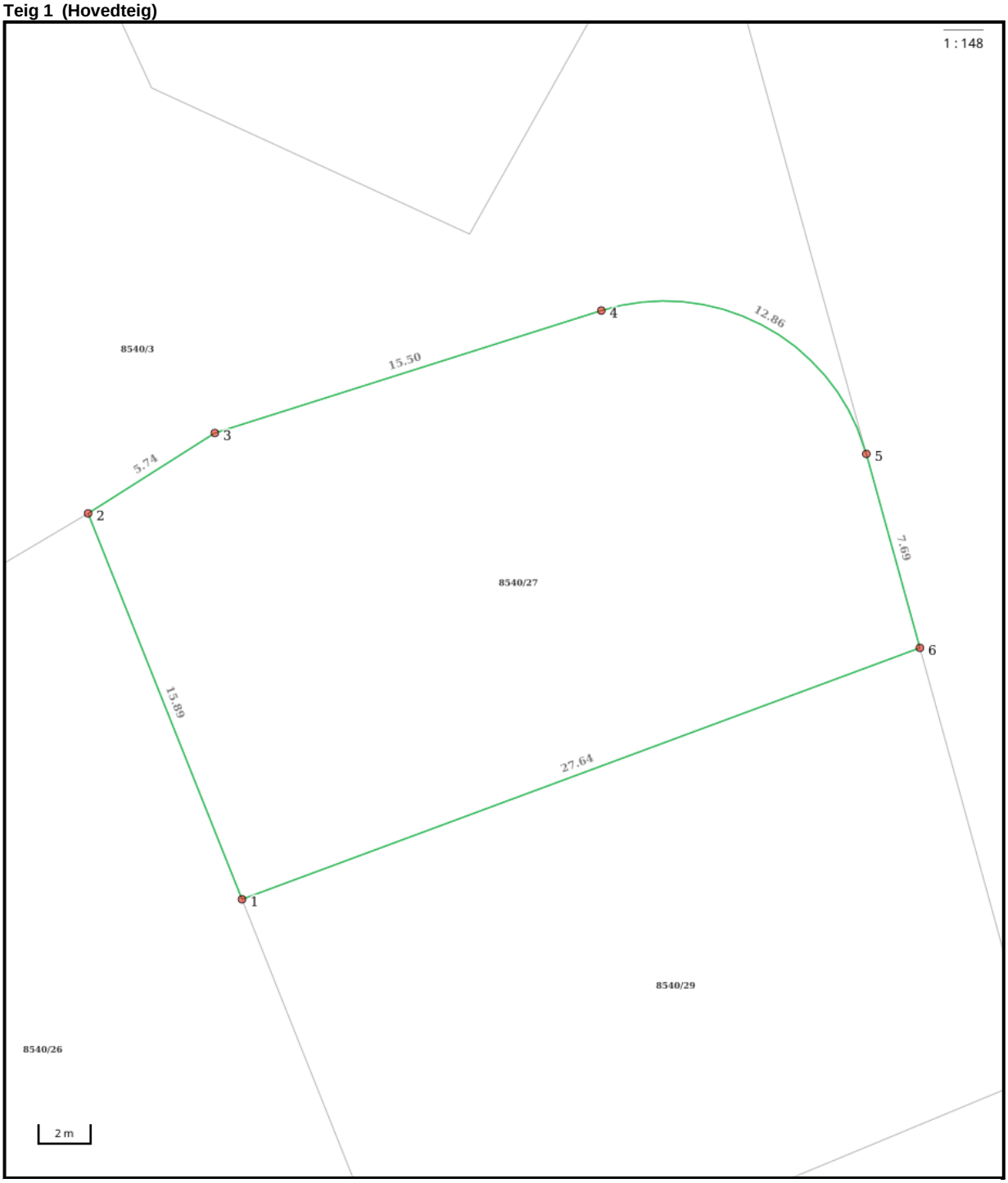
Symboler

- 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: 456,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 613 979,19	537 037,34	15,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 613 993,36	537 030,15	5,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 613 996,86	537 034,70	15,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 614 002,86	537 048,99	12,86m	Terrengmålt	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 613 998,31	537 059,57	7,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 613 991,11	537 062,28	27,64m	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.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3303-8540/27, Kapermoen 6, 3612 KONGSBERG

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.10.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	31.08.2026	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.

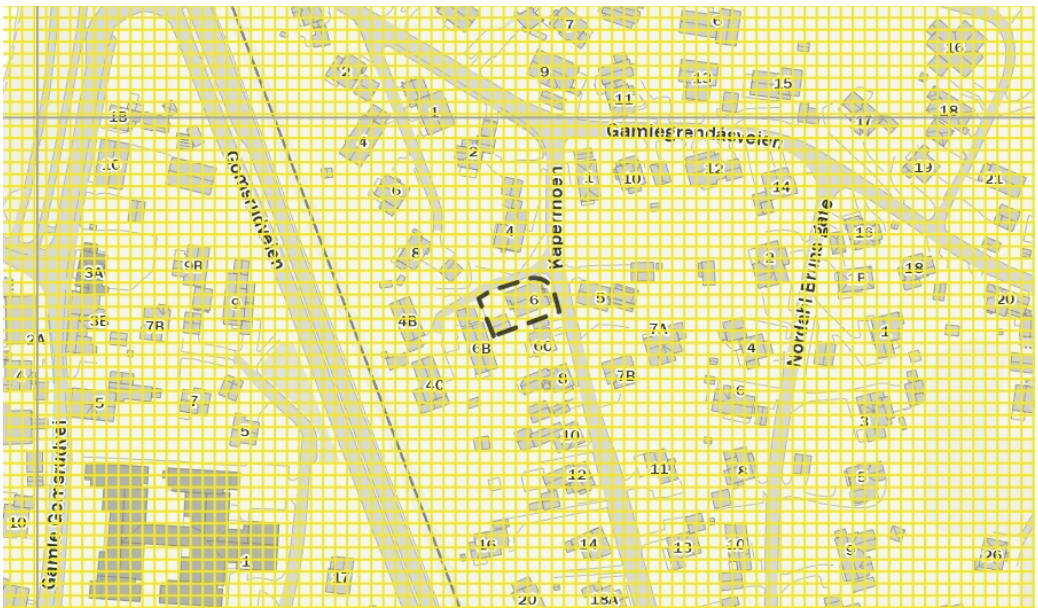
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.28 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Flomfaresoner	12.10.2026	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	12.10.2026	Ikke funnet	0.36 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.10.2026	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	12.10.2026	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	12.10.2026	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	12.10.2026	Ikke funnet	25.3 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	14.3 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

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

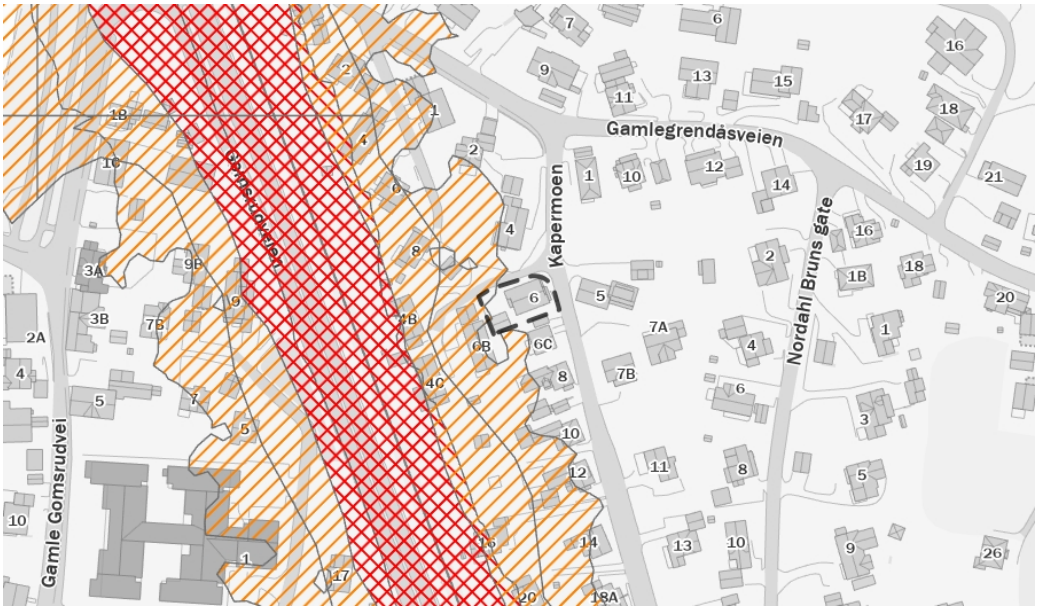
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine 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)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	31.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Avtale vedrørende kloakk på eiendom gnr/bnr 8540/29 i Kongsberg kommune

Det bekreftes herved at eiere av gnr/bnr 8540/25, 8540/28, 8540/26, 8540/27 og 8540/29 i Kongsberg kommune deler ansvaret for kloakkpumpen som ligger på gnr 8540 bnr 29 i Kongsberg kommune såfremt de benytter seg av denne.

Løpende strømutgifter samt vedlikeholdskostnader skal deles med 1/5 til hver av eiendommene. Ved skade på eiendommen hvor pumpen befinner seg skal opparbeidelses kostnader deles på alle så fremt skaden skyldes kloakken eller vedlikehold på denne.

Tilgangen på kloakken og pumpen kan ikke stenges/avvikles uten skriftlig samtykke fra samtlige.

Gnr/bnr	Eiere	Dato/sted	Underskrift
8540/27	[redacted]		
8540/29			
8540/26			
8540/26			
8540/28			
8540/25			
8540/25			

TINGLYST
Doknr: 826307 Tinglyst 09.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vi samtykker til tinglysning av dette dokument
EiendomsMegler 1

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1
Grev Wedelsgt. 3
Postb. 75, 3110 Tønsberg

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

Notater

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: 2863260565 / Marius Haraldstad, tlf. 95963408
Kapermoen 6, 3612 Kongsberg
Gnr. 8540, bnr. 27 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

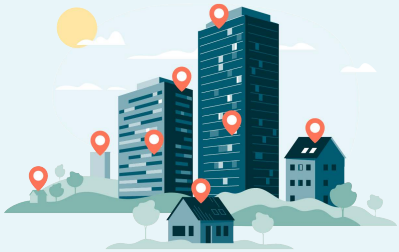
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2863260565
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.11.2026

Marius Haraldstad
Eiendomsmegler

959 63 408
marius.haraldstad@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg
Postboks 404, 3604 KONGSBERG

eiendomsmegler1.no