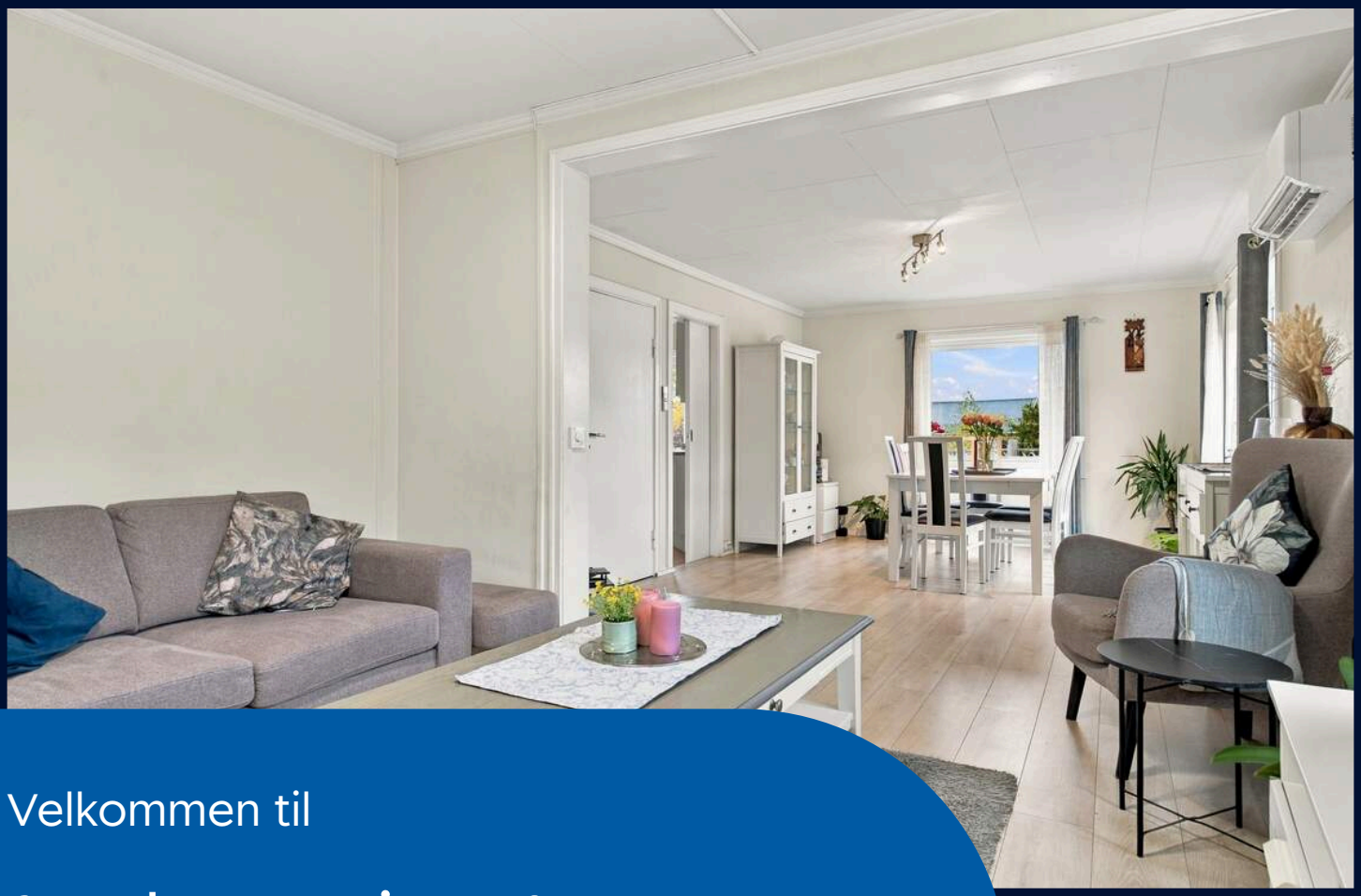




Velkommen til

Sandsværveien 165
3615 Kongsberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sandsværveien 165
3615 Kongsberg

Enebolig med stor hage - nærhet til skole, natur og kort vei til Kongsberg sentrum!

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde, med kort gangavstand til Wennersborg skole, Svartås nærmiljøanlegg og bussholdeplass i Gudes gate. Det er heller ikke langt å kjøre til Kongsberg sentrum med et bredt utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000
Omkostninger*	kr	88 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590
BRA/BRA-I		167/151 m²
Ant. sov.		5
Tomteareal		ca. 883 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1953
Energimerking		E

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!



Anita Furuholt
Eiendomsmegler MNEF

478 74 148
anita.furuholt@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 500 000**
Omkostninger*	kr	**88 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 588 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 87 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Sum omkostninger: kr 88 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 10 352 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 10 352,- i 2025.
Årsprognose for 2026 er kr 19 334,-.
Eiendommen har ikke vannmåler.

Registerbetegnelse
Gnr. 7403, bnr. 7 i Kongsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:
BRA-i: 151 m2
BRA total: 151 m2

Kjeller
BRA-i: 54 m2.

1. etasje
BRA-i: 60 m2.

2. etasje
BRA-i: 37 m2.

Garasje:
BRA-e: 16 m2
BRA total: 16 m2

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
5

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje samt på egen gruslagt gårdsplass. Garasjen står uten port.

Tomt
Tomteareal er 883 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 883 m² opplyst av Kongsberg kommune. Arealet kan avvike noe fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensene mot nordvest og sørvest er registrert med lavere nøyaktighet i kommunens kartgrunnlag (se vedlagt matrikkelkart).

Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker, samt gruslagt gårdsplass. Masse boltreplass til en aktiv barnefamilie.

Byggeår
Ca. 1953

Innhold
Enebolig over tre plan som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Gang m/trapp, stue, soverom, kjøkken og trapperom.
2. etasje BRA-i: Tre soverom, gang m/trapp og innredet bad (ikke bruksendret).
Kjeller BRA-i: Kjøkken, soverom/stue, bod, bad, teknisk rom og trapperom.

Garasje på ca. 16 m².

Standard
Innholdsrik enebolig over tre plan, oppført i 1953. Boligen er godt vedlikeholdt og holder normal bruksslitasje basert på alder.

Entré:
Fra entréen er det direkte overgang til trapperommet, som leder videre til oppholdsrommene i første etasje samt trappeløpet opp til andre etasje og ned til kjelleren.

Stue:
Stuen har en åpen utforming med gode vindusflater og naturlig plass til både sittegruppe og spisebord. Rommet er utstyrt med et ildsted tilknyttet mursteinspipe, supplert med en varmepumpe montert i 2025 for jevn oppvarming. Fra stuen er det adkomst inn til kjøkkenet.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en lys innredning fra 2016 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen har avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap samt en kjøkkenventilator med avtrekk ut. Rommet har god skap- og benkeplass samt plass til spisebord ved vinduet.

Soverom i 1. etasje:
I første etasje ligger et romslig soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Rommet vender mot rolige omgivelser og har enkel tilgang fra gangen.

Tre soverom i 2. etasje:
Andre etasje inneholder tre soverom med skråtak. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, mens de to øvrige rommene passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Innredet bad i 2. etasje:
Badet i loftsetasjen ble etablert i 2013 og er utført med våtromsplater på veggene, panel i himlingen og gulvvarme. Rommet er innredet med nedfelt servant i innredning, toalett tilkoblet avløpskvern og dusjhjørne med dusjvegger, samt mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Fra badet er det dør inn til et kott med opplegg for vaskemaskin. Badet er etablert i et areal som ikke har angitt rombetegnelse på de opprinnelige byggetegningene. Etablering av våtrom i areal som ikke er godkjent utgjør en bruksendring og er et søknadspliktig tiltak.

Kjelleretasjen rommer en kombinert stue- og soveromsløsning, innredet med laminat på gulv og trepanel på veggene. Rommet har tilknytning til øvrige rom og adkomst via trapperommet samt egen separat inngang. Kjøkkenet ble etablert i 2013 og har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Rommet har avsatt plass til hvitevarer og kjøkkenventilator med avtrekk ut, samt plass til et lite spisebord. Badet er fra byggeåret og er utstyrt med gulvbelegg, overflatebehandlede vegger, dusjkabinett, servant og toalett (innredningen er byttet etter byggeår). På badet er det plassert en varmtvannsbereder på ca. 200 liter som forsyner boligen. Rommene i kjelleren er bruksendret (se vedlagte bygningstegninger)og nåværende eier har brukt kjelleren som utleiedel.

Overflater:
Gulv: Varierende materialvalg med laminat i hybel, fliser på bad i loftsetasje, gulvbelegg på bad i kjeller, samt tregulv i kott bak bad.
Vegger: Trepanel i hybel og kott, våtromsplater på bad i loftsetasje, og overflatebehandlede vegger på bad i kjeller.
Himling: Panel på innvendig tak på bad i loftsetasje og trepanel på skråhimling i kott.

Lagring:
Bod i kjelleretasjen samt kott med trepanel og skråhimling på innsiden av bad i andre etasje.
Frittstående garasje fra 1962 på ca. 16 m² oppført i pusset murkonstruksjon med stålplatetak og gruslagt gulv.

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

- Innvendig - Kott bak baderom | Rommet mangler sluk og tilfredsstillende sikring mot vannsøl og lekkasjer fra vaskemaskin og vanninstallasjoner. Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper eller annen dokumentert løsning for å begrense vannskader. Rommet mangler også avtrekksventilasjon.

- Kjeller Bad - Generell | Badet har en eldre utførelse fra bygningens oppføringsår, 1953. Gulvbelegget er hardt og sprøtt, og det er registrert fuktgjennomslag og misfarging på veggflater. Det er ikke avklart om fuktbelastningen kommer fra utvendige grunnforhold eller fra bruk av våtrommet. Det er ikke registrert tilfredsstillende membrantilslutning ved sluket. Våtrommets vanntette sjikt har oppnådd en alder hvor den erfaringsbaserte funksjonstiden er oppbrukt. Samlet TG 3 er satt på bakgrunn av alder, registrerte fuktforhold og mangelfull vanntetting.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Takkonstruksjonen er kun inspisert fra loftsluken. Undersøkelsesmulighetene er begrenset som følge av trang tilkomst. Deler av skråhimlingen er innkledd og ikke tilgjengelige for inspeksjon. Det er registrert mangelfull lufting langs skråtaket. Avstanden mellom taksperrene er større enn det som er vanlig etter dagens byggeskikk. Det er også registrert lokale skjevheter i takkonstruksjonen.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er registrert mindre riss i pussede murfasader flere steder. Enkelte av rissene er forsøkt utbedret med sparkling, og det er synlige forskjeller i overflatestrukturen på reparerte områder.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er registrert mangelfull utførelse av støpte vannbrett under vinduer. Vannbrettene er ikke avsluttet i underkant av vinduskarmene med nødvendig klaring for vannavrenning. På enkelte vannbrett er det i tillegg registrert motfall inn mot vinduene. Det er også registrert mangelfull fuging og pussavslutning mellom vinduskarmer og murfasade ved flere vinduer. Enkelte steder er det synlige åpninger og avskalling av puss.

- Utvendig - Utvendige trapper | Det er registrert sprekker og riss i trappen. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Utvendig - Inngangsparti til kjeller | Overgangen mellom taktekking og pusset fasade er ikke fagmessig utført. Det mangler beslag som sikrer overgangen mot vanninntrenging. Ved takfoten mangler tilfredsstillende beslag og takrenne, og det er registrert begynnende råtepåvirkning i treverket. Utvendig betongtrapp er delvis overbygd og har en mindre avløpsåpning i nedre del. Innvendig gulvnivå i kjeller ligger lavere enn utvendig nivå ved inngangspartiet. Det er også registrert mindre sprekker og riss i betongtrappen.

- Innvendig - Overflater | Det er registrert mangelfull avslutning av laminatgulv mot gulvlister flere steder i boligen. Gulvbelegget er ikke ført tilstrekkelig inn under listene, slik at det er synlige åpninger mellom gulv og gulvlister. I kjelleren er det i tillegg registrert at laminatgulvet har glidd

fra hverandre, med åpne skjøter mellom enkelte bord.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er registrert skjevheter og nivåforskjeller i gulvene flere steder i boligen. Største målte nivåforskjell er 45 mm på kjøkkenet i hybelen, noe som overstiger grenseverdien på 30 mm for samlet nivåforskjell i rom etter NS 3600.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Ved hulltaking i stue i kjeller ble det registrert at veggkonstruksjonen mangler bunnsvill ved undersøkelsespunktet. Fuktmålingen ble derfor utført i trepanelet bak gulvlisten, hvor det ble avlest en fuktverdi på 24,9 WME. Målingen indikerer forhøyet fuktnivå i konstruksjonen.

- Innvendig - Innvendige dører | Det er registrert enkelte innvendige dører som subber mot karm ved åpning og lukking. På en av dørene mangler dørvrider og låskasse.

- Loftetasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Loftetasje Bad - Overflater, vegger og himling | Veggplatene er ikke montert i henhold til leverandørens monteringsanvisning. Det mangler bunnprofil i aluminium og nødvendig tetting langs platenes nedre kant. Det er i tillegg registrert mindre svelling i enkelte plateskjøter. Badet har dør plassert i våtsone. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen i overgangen mellom dørsmyg og membran.

- Loftetasje Bad - Overflater gulv | Det er registrert manglende elastisk bevegelsesfuge i overgangen mellom gulv og vegg. Det er i tillegg registrert flatt gulv uten tilfredsstillende fall mot sluk.

- Loftetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Deler av skråhimlingen ligger innenfor våtsonen ved dusjplassen. Himlingen er kledd med trepanel uten vanntett sjikt. Materialvalget og utførelsen gir ikke tilfredsstillende beskyttelse mot vannbelastning i våtsonen.

- Loftetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er registrert fuktrelatert svelling og overflateskader nederst på døren til kottet. Toalettet er tilkoblet en avløpskvern. Årsaken til at denne løsningen er valgt, er ikke kjent. Avløpskvernens tekniske tilstand og funksjon er ikke vurdert.

- Loftetasje Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- 1. etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er registrert flere overflateskader på kjøkkeninnredningen, herunder avskalling av overflatebelegg og svelling i sponmaterialet langs kanter på skapdører. Det mangler slangeklemme på avløps-/tilførselsdelen til oppvaskmaskinen.

- Kjeller Kjøkken - Overflater og innredning | Det er registrert skjevheter i kjøkkeninnredningen samt mindre overflateskader og slitasje på skapfronter.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert stedvis ufagmessig utførelse av vannledninger, med uoversiktlige rørføringer og mangelfull innfesting og klamring av enkelte rørstrekk.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsrøret fra kjøkkenet i etasjen over har mangelfull innfesting og understøttelse.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Det er registrert manglende strekkavlastning ved varmtvannsberederens elektriske tilkobling. Tilførselskabelen er trukket ca. 2–3 cm ut fra tilkoblingspunktet. Tilstanden på ledningsforbindelsene er ikke kontrollert.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Bygningen er oppført i 1953 og har en eldre løsning for drenering og utvendig fuktsikring. Det er ikke dokumentert at fuktsikringen er oppgradert.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Eiendommen ligger delvis innenfor gul støysone fra veg, med beregnet støynivå mellom 55 og 65 dB. Kartgrunnlaget viser samtidig mulighet for marin leire, og eiendommen ligger innenfor kartlagt aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

Kjeller: Det er ikke utført hulltaking, da veggene består av murkonstruksjoner og det ikke er tilgjengelige organiske veggkonstruksjoner for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet
Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig trapp: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Elektrisk anlegg: Det er registrert flere forhold ved det elektriske anlegget som fremstår som ufagmessig utført, herunder løse og mangelfullt festede ledninger, uoversiktlige kabelføringer, bruk av skjøteledninger i faste installasjoner samt manglende deksel på lysarmatur i baderom.

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.

Garderobeskap på soverom i kjeller, 1. etasje, og et soverom i 2. etasje medfølger.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde en kort kjøretur unna Kongsberg sentrum. Nærområdet kjennetegnes av frittliggende eneboliger, grønne hager og opparbeidede gang- og sykkelforbindelser. Dagligvarehandelen kan gjøres like over veien hos Meny Sandsværveien. Ellers ligger Kiwi Hasbergsveien en kort kjøretur unna.

For de minste barna ligger IDEA barnehage i gangavstand fra boligen. Nærmeste barneskole er Wennersborg skole, mens de eldre elevene har Skrim ungdomsskole en kort kjøretur unna. For lek og idrett ligger Svartås nærmiljøanlegg med ballbaner en kort gåtur fra huset, og ved Wennersborg skole finnes aktivitetshall og baner for fotball og friidrett.

Skogsterrenget og Gruveåsen byr på rike turmuligheter gjennom alle årstider. Fra Funkelia går det merkede stier og oppkjørte turløyper inn i marka mot Sachsen og Knuteheia, med gode traseer for både fotturer og stisykling. I sommerhalvåret er det også tilrettelagte badeplasser innen rekkevidde, blant annet ved Saggrendadammen med sandstrand og badeforhold i elva, samt ved Kolsjø på Meheia. Vinterstid er Funkelia skisenter et fin sted å være med varierte løyper tilpasset et hvert kunnskapsnivå.

Kongsberg sentrum ligger en kort kjøretur unna og byr på et variert utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud, blant annet ved Stortorvet Senter. Byen har også et godt kulturtilbud med blant annet Norsk Bergverksmuseum og Kongsberg Musikkteater. Nærmeste bussholdeplass ligger i Gudes gate, en kort gåtur unna med forbindelser i flere retninger. For togreiser nås Kongsberg stasjon på rundt ti minutter med bil, med jevnlige avganger mot Oslo og omegn.

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.

Enebolig med grunnmur oppført av betongblokker og støpt gulv på grunn.
Ytterveggene er av murkonstruksjon med pussede murfasader.
Øvrige etasjer har gulv bygget på bjelkelag.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, tekket med betongtakstein (byttet i 2014). Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller
aluminium (fra 2014).

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er fra 2015, 2017, 2018 og 2024.
Malte ytterdører. Døren inn til hybelen er fra 2013.
Boligen har trapp opp til inngangspartiet utført i plass-støpt betong.

Garasje:
Garasjen er oppført som en pusset murkonstruksjon med gruslagt gulv og tak tekket med profilerte stålplater.

Brukstillatelse / Ferdigattest
For boligens opprinnelige oppføring foreligger det byggetillatelse datert 18.08.1953 og godkjent byggeanmeldelse datert 18.06.1953 (j.nr. 102/53). Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest datert 27.08.2024 for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjelleren (saksnr. 2024/5280-5). Tiltaket omfattet bruksendring av eksisterende vaskerom, arbeidsrom og fyrrom til bad, kjøkken, stue og soverom, samt utskifting av fire kjellervinduer til større vinduer, jf. vedtak om tillatelse datert 16.05.2024 (saksnr. 2024/5280-3).

For garasjen (oppgitt byggeår 1962) foreligger det godkjent byggeanmeldelse datert 25.08.1962 (j.nr. 180/1962). Tillatelsen ble gitt på betingelse av skriftlig erklæring fra nabo i nordøst om tillatelse til plassering inntil eiendomsgrensen, samt at garasjens himling har brannherdig kledning. Det er ikke fremlagt ferdigattest for garasjen i den mottatte dokumentasjonen, samt den skriftlige erklæringen fra naboen. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger godkjente bygningstegninger men det er avvik fra disse:
- I loftetasjen er det etablert et bad i et areal som ikke har angitt rombetegnelse på de opprinnelige byggetegningene. Etablering av våtrom i areal som ikke er godkjent utgjør en bruksendring og er et søknadspliktig tiltak.
- I loftetasjen er ett opprinnelig soverom delt opp i to soverom, og i 1. etasje er tidligere salong og spisestue slått sammen. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.
- I kjelleren er det oppført en skillevegg mellom gang og utleiedel. Oppføring av ikke-bærende innervegg innenfor samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktig.
- Takutstikk over inngangsdør både i 1. etasje og i kjeller fremkommer ikke på godkjente tegninger. Avviket utgjør en fasadeendring og kan være et søknadspliktig tiltak.

Ovenstående er endret og oppført 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.

Hvitevarer
Komfyr og oppvaskmaskin på kjøkken 1. etasje medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Hvitevarer på kjøkken i kjeller medfølger. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Kjøleskap kan kjøpes etter egen avtale med selger.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Varmepumpe i stue montert i 2025.
Ildsted fra 2011 tilknyttet mursteinspipe.
Gulvvarme på bad i 2. etasje.

Det er registrert anmerkninger fra brannvesenet vedrørende røykløp og skorstein: avstand fra sotluke til brennbart materiale mot list og dørforing, tidligere røykrør i kjeller inn mot kjøkken som ikke var forskriftsmessig utbedret, samt slitt tettesnor mellom røykrør og ildsted i stue. Etter feiing 30.04.2024 ble det ikke avdekket avvik.

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. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

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

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

Deler av boligen er/har vært utleid/kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Nåværende eier har leid ut leiligheten med bla. airbnb. Det er ingen løpende leieavtale pt.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 2. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke utført måling av boligen. Se www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m3) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Deler av eiendommen ligger i et område regulert til kjørevei i henhold til reguleringsplan Vegplan fra Stenstrupsgate - Sandsværveien (plan-ID 099R), stadfestet 09.02.1978. Eiendommen for øvrig er ikke omfattet av en egen detaljregulering for boligformål.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering Gang-sykkelveg Sandsværveien Steglet (plan-ID 397R), vedtatt 15.05.2013. Planen berører eiendommen i ytterkant langs Sandsværveien med formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. I henhold til planens bestemmelser (§ 5.1) gjelder en byggegrense på 20 meter fra senterlinjen på Sandsværveien, som forutsetter at det i byggesaker dokumenteres tilfredsstillende støyforhold i henhold til gjeldende støyretningslinjer.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022–2030, vedtatt 22.06.2022. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende).

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 og rød 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.
Eiendommen berøres av hensynssoner for støy i kommuneplanen: H210 (rød sone iht. T-1442) og H220 (gul sone iht. T-1442). I rød sone skal det ikke etableres nye støyfølsomme bruksformål,

mens gul sone er en vurderingssone hvor det skal utvises varsomhet ved etablering av slike formål, jf. kommuneplanbestemmelsenes § 1.8 og § 7.1–7.2.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med 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.

Relaterte planer:
- Svartås (plan-ID 043R0) - status: vedtatt
- Sandsværveien 164 - Meny (plan-ID 341R) - status: vedtatt
- Sellikløkka, boliger (plan-ID 475R) - status: vedtatt
- Gluggeløkka boliger (plan-ID 524R) - status: vedtatt
- Gangvei Veungsdalen - Wennersborg (plan-ID 075R) - status: vedtatt
- Rogstadbakken - Steglet (plan-ID 488R) - status: vedtatt

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.
I henhold til skjøte tinglyst 08.03.1952 har eiendommen veirett over gnr. 7403 bnr. 9.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 868 825 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 475 299 for 2024.

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

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

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

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.

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
Saba Bezabeh
Mulu Boka Oncho

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

3303/7403/7:
11.01.1951 - Dokumentnr: 40 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3303 GNR: 7403 BNR: 3

23.06.1964 - Dokumentnr: 1394 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Avtalen gir Telegrafverket rett til å plassere en 25 meter lang kabelgrøft i innmark på eiendommen mot engangsvederlag og ulempeerstatning. Telegrafverket har rett til å holde linjen ryddet for trær og greiner, samt merke hvor kablene ligger med påler/merker på nærmere avtalte steder. For avtalen gjelder bestemmelsene i §§ 3, 4 og 6 i lov om telegraf- og telefonanlegg av 1903, som blant annet innebærer at Telegrafverket plikter å utbedre eller erstatte skade forårsaket ved anlegget eller senere arbeid. Grunneier har under visse forutsetninger rett til å kreve ledningen endret eller fjernet dersom det skal treffes forføyninger over eiendommen som nødvendiggjør dette.

Eiendommens rettigheter:

08.03.1952 - Dokumentnr: 352 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: KNR: 3303 GNR: 7403 BNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3303 GNR: 7403 BNR: 89
Gjelder denne registerenheten med flere
I henhold til skjøtet har eiendommen rett til å legge vannledningsrør over selgers gjenværende eiendom (H.nr. 403, E.nr. 3) og fram til hovedvannledningen på Sandsværveien. Dokumentet opplyser også om at eiendommen har veirett over H.nr. 403, E.nr. 9 i henhold til skjøte tinglyst 11.06.1951.

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.

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* 1,30%, minimumsprovisjon kr 39 900,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon, kr 6 200,-
Markedspakke Kongsberg, kr 17 500,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 2 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per visning, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-

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

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

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

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

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 3 500 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Pri Takst AS - Tommy Kongsten den 22.10.2026.

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

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

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. pktm. 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. 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
Anita Furuholt
Eiendomsmegler
Telefon: 478 74 148
E-post: anita.furuholt@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

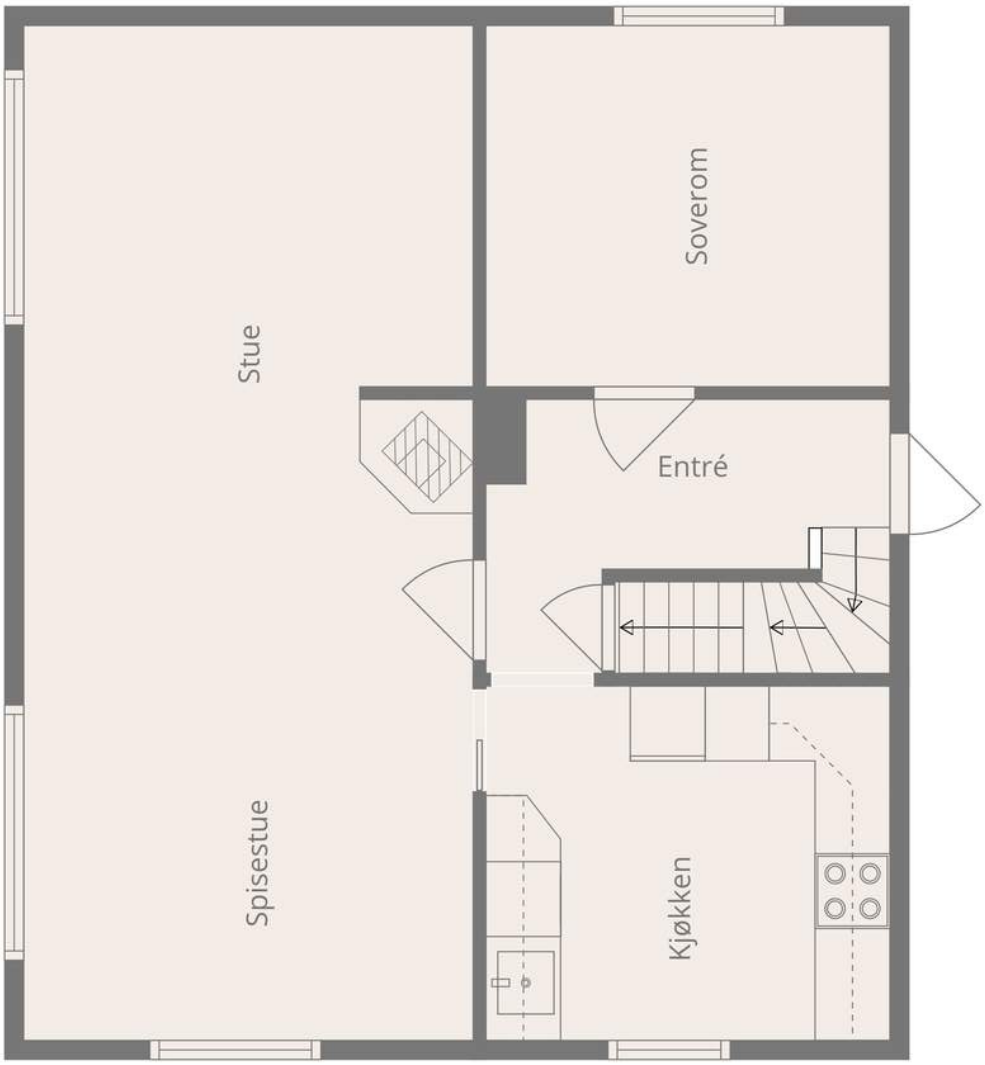












Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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.

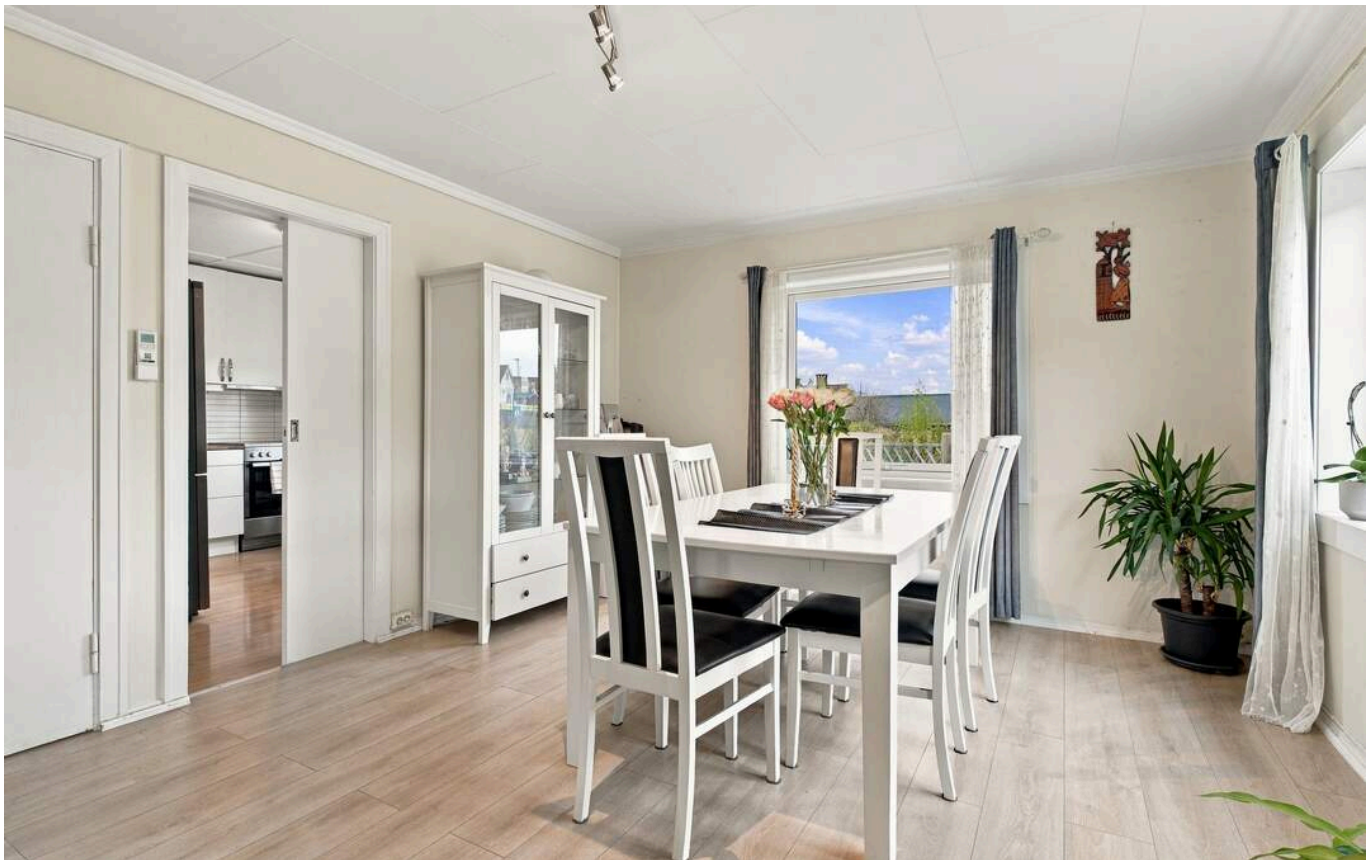








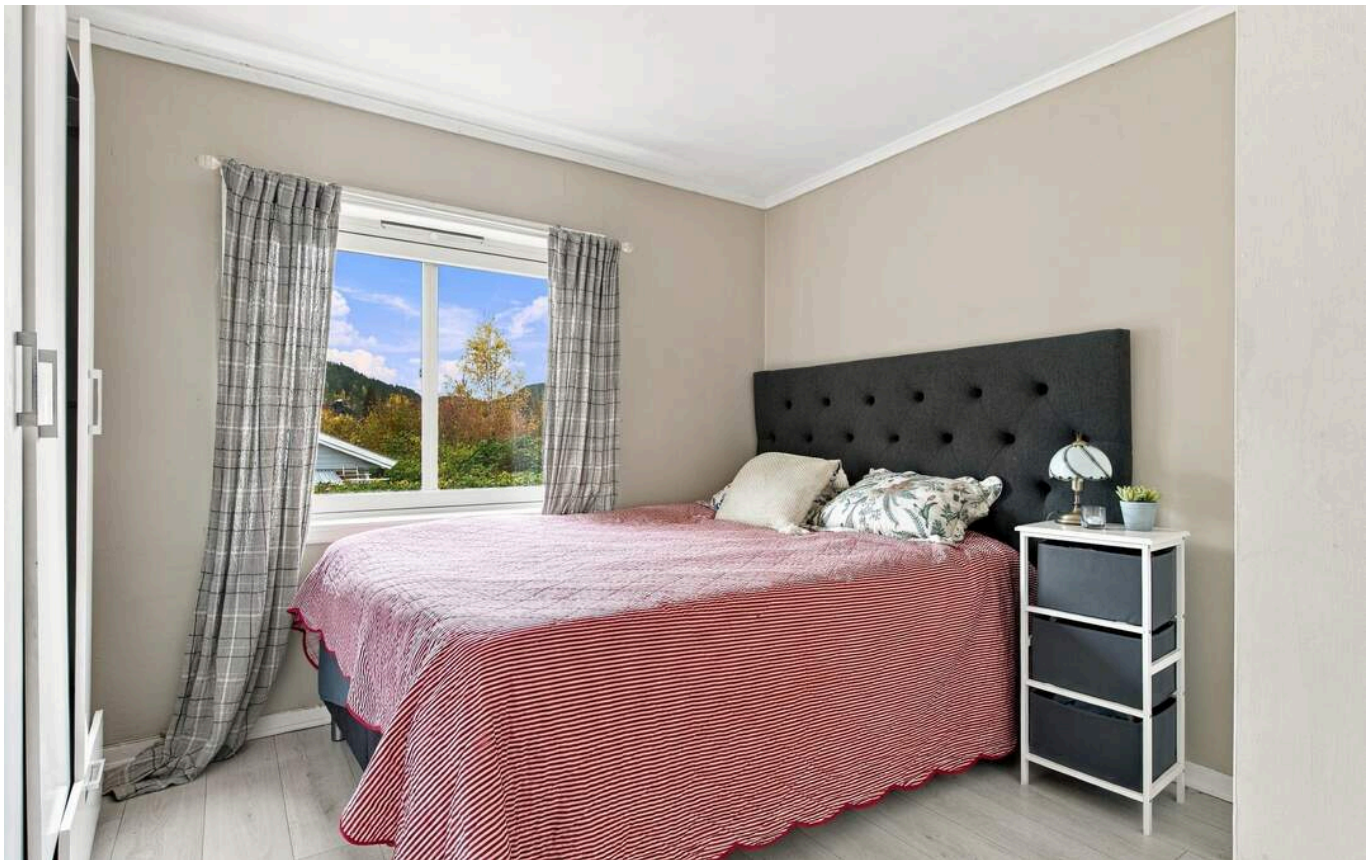




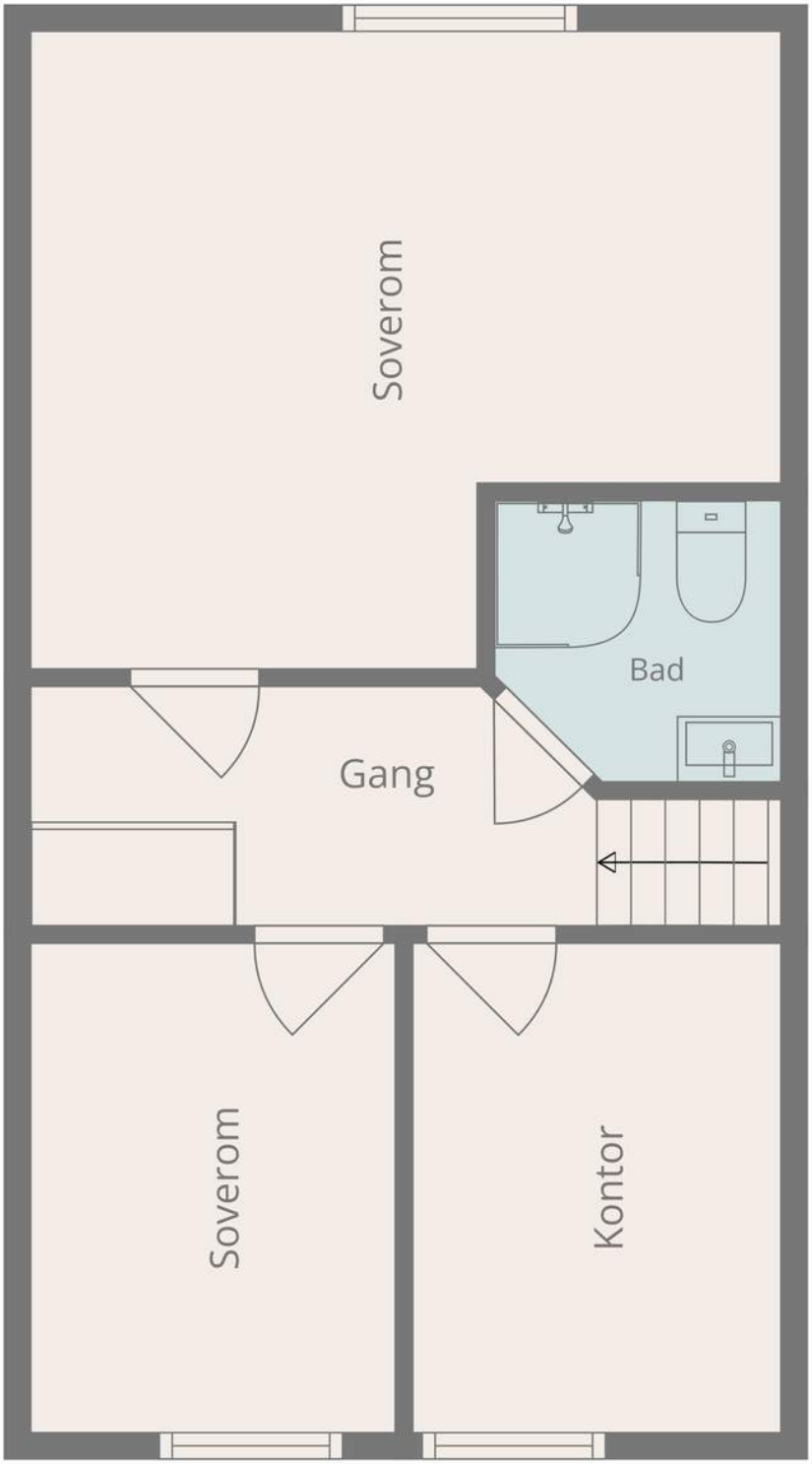












Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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.



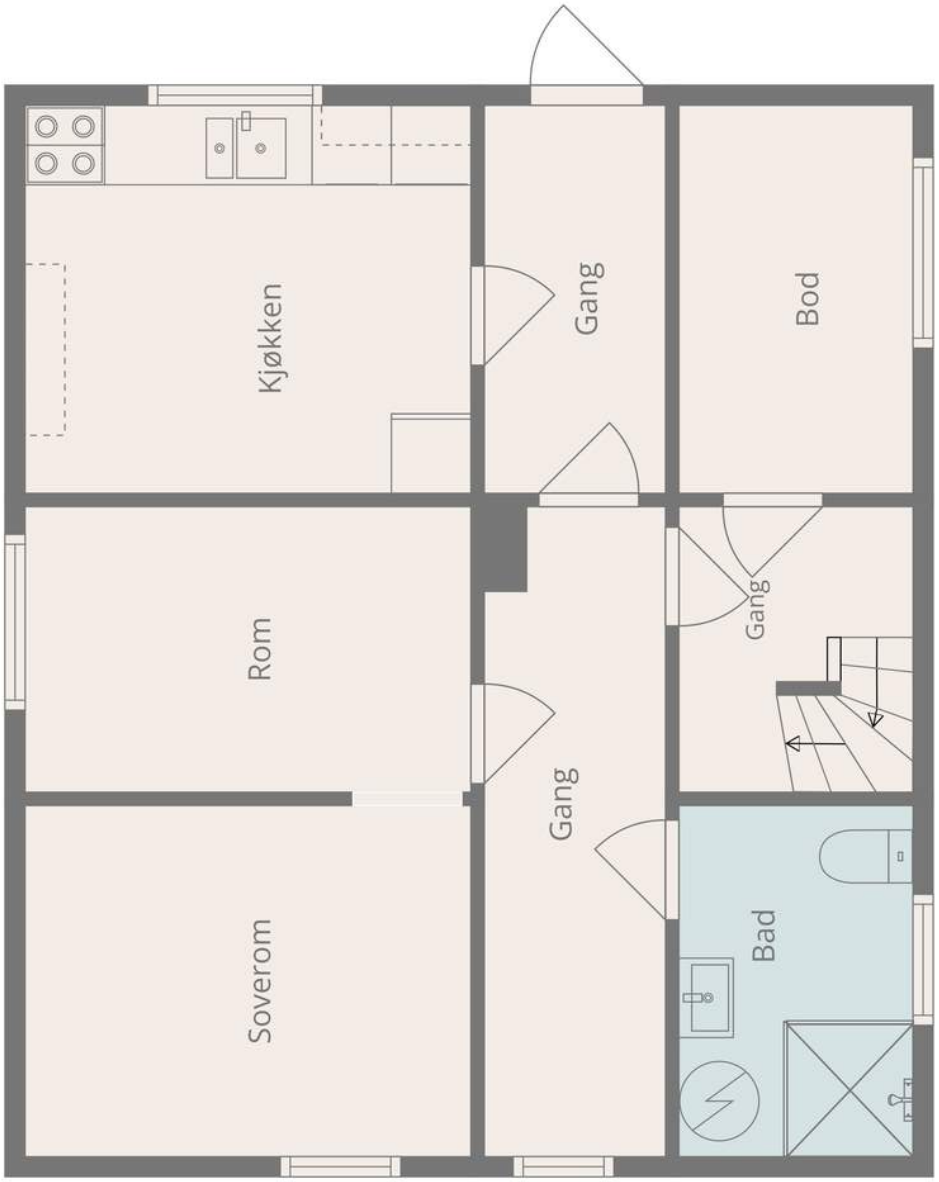








Plantegning



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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






SAMSUNG























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-2026-387676.1574062564358229 (1)

enova

Energiattest



Adresse **Sandsværveien 165, 3615 KONGSBERG**	
Dato for energimerking **17.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-387676**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158942186**
Gårdsnummer **7403**	Bruksnummer **7**
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 **1953**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **151,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **264,60**

Vedlegg: Energiattest-2026-387676.1574062564358229 (1)

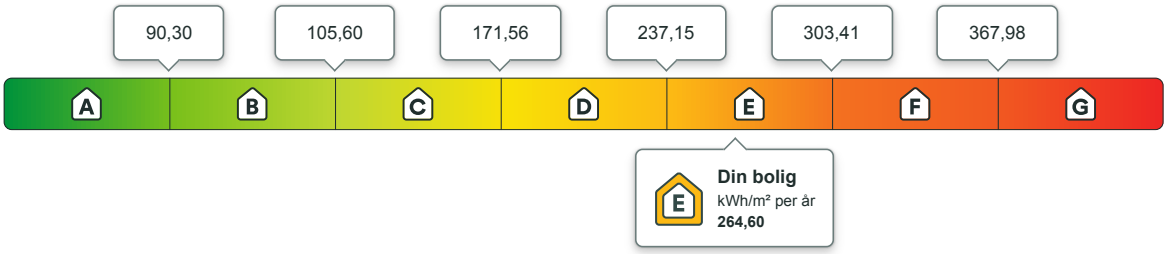
Sandsværveien 165, 3615 KONGSBERG

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
49 079,09	**300,47**

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-2026-387676.1574062564358229 (1)



Sandsværveien 165, 3615 KONGSBERG

Detaljering

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

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



Sandsværveien 165, 3615 KONGSBERG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

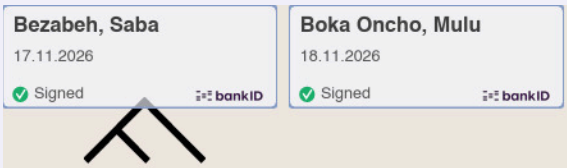
Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 24: 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 25: 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.



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

Mulu Boka Oncho

Saba Bezabeh

Boligen

Sandsværveien 165
3615 Kongsberg

3303-7403/7/0/0

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Nova Bad as

   Beskrivelse av arbeidet: Lagd bad i 2. etasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Jarle Sætra

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny takstein.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Kaime

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i stue 1. etasje.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Saggrenda, Kjøkkensenter

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn kjøkken.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Eier med venner byttet vinduer i hele 2. etasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2011

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet gammel vedovn med en ny en. Utført av eier.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Bruksendret rom i kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Mottatt ferdigattest

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

• **Ja**

Bruksendret rom i kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Mottatt ferdigattest

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Leier ut deler av egen bolig, bruksendret rom i kjeller med innvendig adkomst fra hoveddel og egen inngang fra terreng.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

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?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Lagt gulv og etterisolert i noen rom i kjeller. Bruksendret rom fra tilleggsdel til oppholdsrom. Oppgradert noe strøm/kurs i huset.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Sandsværveien 165 , 3615 KONGSBERG
KONGSBERG kommune
gnr. 7403, bnr. 7

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20931-2387 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** IA5917

Autorisert foretak: Pri Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Kongsten

PRI TAKST
TAKSERING OG RÅDGIVNING

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.

Pri Takst AS

Jeg er en takstingeniør med bakgrunn som murmester og har et tilleggsfagbrev i betong. Med over 30 års erfaring i det private boligmarkedet, har jeg vært teknisk ansvarlig for totalleveranse av næringsbygg og bistått kunder med oppføring av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Min omfattende erfaring strekker seg også til byggrådgivning, hvor jeg fokuserer på å tilby klare og forståelige råd for å sikre at kundene føler seg trygge og godt informerte gjennom hele byggeprosessen.



Rapportansvarlig



Tommy Kongsten

tommy@pritakst.no

481 33 333

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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1953 og har en varierende teknisk standard, med bygningsdeler og installasjoner av ulik alder. Det er gjennomført enkelte oppgraderinger, men flere konstruksjoner og tekniske installasjoner bærer preg av alder og begrenset modernisering.

Den samlede tilstanden viser et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, hvor særlig fuktforholdene i kjelleren og våtrommenes tekniske utførelse bør vektlegges. Det er også behov for nærmere undersøkelser og utbedringer av enkelte konstruksjoner og tekniske installasjoner.

Det må påregnes kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgradering for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for fremtidige skader.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Ifølge eier ble undertak, sløyfer, lekter og betongstein byttet i 2014.
Som dokumentasjon foreligger det en innbetaling til utførende fra 2014.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium.
Ifølge eier ble beslag og takrenner byttet i forbindelse med taket i 2014.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Ytterveggene er av murkonstruksjon med pussede murfasader.
Fasadene er besiktiget fra bakkenivå.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduene er fra 2015, 2017, 2018 og 2024.
Hovedytterdørene er malt.
Døren inn til hybelen er fra 2013.
Boligen har trapp opp til inngangspartiet, utført i plass-støpt betong med en håndløper på den ene siden.

INNVENDIG Gå til side

Det er benyttet ulike materialer på overflater i boligen. Gulv, vegger og himlinger har varierende materialvalg, utførelse og alder.
Overflatene fremstår samlet sett med normal slitasje og bruksprege ut fra alder og bruk.
Boligen er konstruert med støpt gulv på grunnen, mens øvrige etasjer har gulv bygget på bjelkelag.
Det er mursteinspipe i boligen, og det er montert ildsted i stue.
Ildstedet i stuen er fra 2011.
Tilstanden er vurdert ut fra synlige avvik og alder, da ildsteder og piper bør kontrolleres av det lokale feiervesenet.
Hybelen har laminat på gulv og trepanel på vegger. Det er utført hulltaking i veggkonstruksjonen i stuen for undersøkelse av fuktforhold.
Det er lakkert tretrapp ned til kjeller og en malt tretrapp opp til loftetasjen
Det er registrert flere forskjellige dører i boligen.
Kott på innsiden av badet, med plassering av vaskemaskin og synlige vann- og avløpsinstallasjoner. Rommet har trepanel på vegger og skråhimling samt tregulv. Vanninstallasjonene består av kobberrør og plastrør med tilhørende koblinger.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loftetasje › Bad
Ifølge eier er badet utført i 2013, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Badet er fra 2013, og det var på denne tiden mindre vanlig enn i dag at fullstendig dokumentasjon ble overlevert til boligeier. Manglende dokumentasjon innebærer derfor at skjulte løsninger ikke kan verifiseres.
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Hulltaking er utført bak bruksvannssonen, i området som vurderes som mest fuktutsatt. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold på undersøkelsesstedet. Undersøkelsen utelukker ikke skjulte fuktforhold i andre deler av våtrommets konstruksjoner.

Våtrom › Kjeller (hybel) › Bad
Bad fra bygningens oppføringsår, 1953. Rommet har gulvbelegg, overflatebehandlede vegger, dusjkabinett, servant og toalett. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse, vanntette sjikt eller eventuelle senere arbeider.
Det er ikke utført hulltaking, da veggene består av murkonstruksjoner og det ikke er tilgjengelige organiske veggkonstruksjoner for hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller (hybel)
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er komfyr og opplegg for vaskemaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er støpejernsrør fra byggeåret.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer.
Det er en varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på badet i kjelleren. Denne forsyner både boligen og hybelen med varmtvann.
Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det er utført en del arbeid på det elektriske anlegget i senere tid, og det finnes dokumentasjon på mye av arbeidet, men det er usikkerhet rundt om dette dekker alt som er utført etter 1999.
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarsler i begge etasjer.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikringstypen er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.
Grunnmuren er oppført av betongblokker.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	151 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	151 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

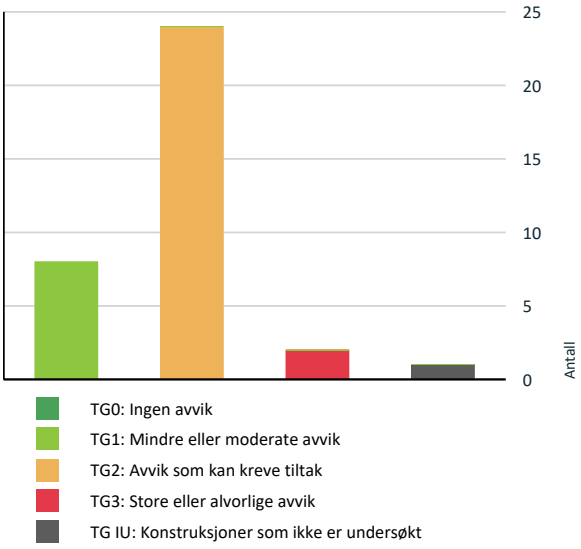
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning. I kjelleretasjen er det oppført en skillevegg mellom gang og hybel som ikke fremgår av tegningene. I loftetasjen er ett av de opprinnelige soverommene delt opp i to soverom. Videre er det etablert et bad i et areal som ikke har angitt rombetegnelse på de byggemeldte tegningene.

Etablering av bad innenfor eksisterende hoveddel er normalt unntatt søknadsplikt. Da opprinnelig godkjent bruk av det aktuelle arealet ikke fremgår av tegningsgrunnlaget, er det ikke avklart om tiltaket har vært søknadspliktig. For nærmere avklaring henvises det til kommunen.

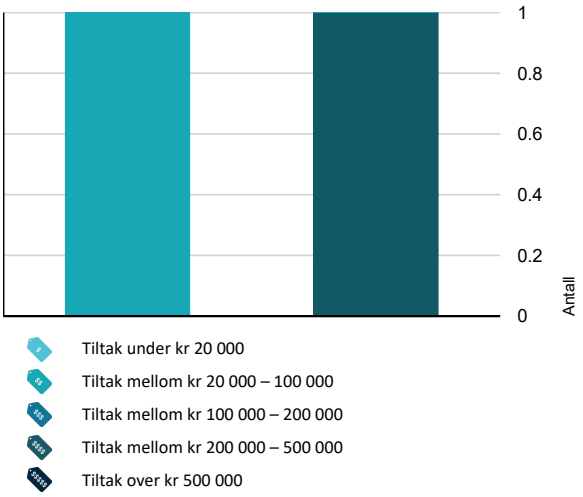
Sammendrag av boligens tilstand

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

Registreringene i rapporten bygger på en visuell befaring på nivå 1, uten destruktive inngrep, med unntak av undersøkelser som følger av gjeldende standard. Skjulte feil, skader eller utilgjengelige forhold kan derfor ikke utelukkes.

Bildene viser representative observasjoner fra befaringen, men ikke nødvendigvis hele omfanget av et avvik eller alle berørte bygningsdeler.

Kostnadsestimatene er veiledende faglige anslag basert på registrerte avvik og tilgjengelig informasjon. Estimatene gjelder det beskrevne omfanget, med mindre annet er opplyst, og bygger ikke på prosjektering, detaljundersøkelser eller innhentede tilbud. Faktiske kostnader kan variere ut fra valg av løsning, materialer, utførende og forhold som avdekkes under arbeidet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Kott bak baderom	Gå til side
Våtrom > Kjeller (hybel) > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller (hybel) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Inngangsparti til hybel	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	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 > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Kjeller (hybel) > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et området med usikre verdier av radon. Det vil si at NGU ikke har sikre målinger i dette området.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Det er registrert flere forhold ved det elektriske anlegget som fremstår som ufagmessig utført. Dette omfatter løse og mangelfullt festede ledninger, uoversiktlige kabelføringer og bruk av skjøteledninger som del av faste installasjoner. Det er i tillegg registrert manglende deksel på lysarmatur i baderommet, slik at innvendige elektriske komponenter er tilgjengelige.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Enebolig, bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Bygget har vært jevnlig vedlikeholdt, men det er ikke gjennomført vesentlige oppgraderinger, med unntak av det utvendige taket. Det vurderes likevel å være potensial for å styrke vedlikeholdsinnsatsen ytterligere.

Tilbygg / modernisering

2013	Ombygging	Ifølge eier så ble hybelen i kjeller etablert i 2013.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.
Ifølge eier ble undertak, sløyfer, lekter og betongstein byttet i 2014.
Som dokumentasjon foreligger det en innbetaling til utførende fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium.
Ifølge eier ble beslag og takrenner byttet i forbindelse med taket i 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

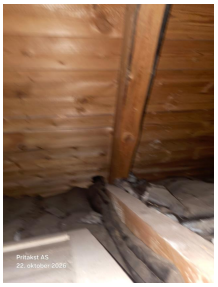
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjonen er kun inspisert fra loftsluken. Undersøkelsesmulighetene er begrenset som følge av trang tilkomst. Deler av skråhimlingen er innkledd og ikke tilgjengelige for inspeksjon.

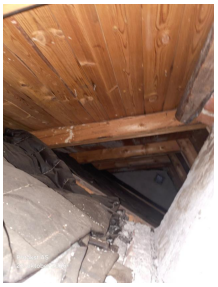
Det er registrert mangelfull lufting langs skråtaket. Avstanden mellom taksperrene er større enn det som er vanlig etter dagens byggeskikk. Det er også registrert lokale skjevheter i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull lufting kan medføre økt risiko for kondens og fuktskader. Luftingen bør undersøkes nærmere og forbedres ved behov.

Sperreavstand og lokale skjevheter bør vurderes nærmere med hensyn til konstruksjonens bæreevne og stabilitet. Som følge av begrenset inspeksjon er tilstanden i øvrige deler av takkonstruksjonen ikke avklart.



Synlige deler av takkonstruksjonen med sperrer og isolasjon. Det er registrert mangelfull lufting langs skråtaket.



Takkonstruksjonen er kun inspisert fra loftsluken. Trang tilkomst og innkledde skråhimlinger begrenser undersøkelsesmulighetene.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

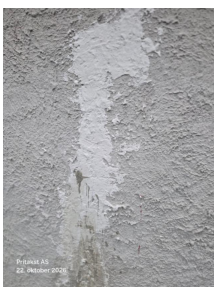
Ytterveggene er av murkonstruksjon med pussede murfasader.
Fasadene er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mindre riss i pussede murfasader flere steder. Enkelte av rissene er forsøkt utbedret med sparkling, og det er synlige forskjeller i overflatestrukturen på reparerte områder.

Konsekvens/tiltak
• Riss kan gi økt risiko for fuktinntrengning og videre oppsprekking. Det anbefales å følge med på eventuell utvikling og utføre nødvendige lokale reparasjoner med egnet pussystem og overflatebehandling.



Mindre vertikalt riss i pusset murfasade.



Riss i pusset murfasade med synlige spor etter tidligere forsøk på sparkling og utbedring.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduene er fra 2015, 2017, 2018 og 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfull utførelse av støpte vannbrett under vinduer. Vannbrettene er ikke avsluttet i underkant av vinduskarmene med nødvendig klaring for vannavrenning. På enkelte vannbrett er det i tillegg registrert motfall inn mot vinduene.

Det er også registrert mangelfull fuging og pussavslutning mellom vinduskarmer og murfasade ved flere vinduer. Enkelte steder er det synlige åpninger og avskalling av puss.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull avslutning av vannbrettene kan medføre at vann ledes inn mot og videre inn i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader.

Vannbrettene bør utbedres slik at de avsluttes under vinduene med nødvendig klaring for fri vannavrenning og tilfredsstillende fall utover. Overgangene mellom vinduskarmer og murfasade bør tettes med egnet, elastisk og værbestandig fugeløsning, samt nødvendige pussreparasjoner.



Vannbrett er ført opp mot vinduskarmen uten nødvendig klaring for fri vannavrenning.



Mangelfull fuging og pussavslutning mellom vinduskarm og murfasade, med synlige åpninger og avskalling.



Støpt vannbrett uten tilfredsstillende avslutning og klaring under vinduskarmen. Mangelfull tetting langs sidekarm.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdørene er malt.
Døren inn til hybelen er fra 2013.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp opp til inngangspartiet, utført i plass-støpt betong med en håndløper på den ene siden.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker og riss i trappen.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene og rissene i trappen bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader og redusert sikkerhet.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG 2 Inngangsparti til hybel

Vurdering av avvik:

• Overgangen mellom taktekking og pusset fasade er ikke fagmessig utført. Det mangler beslag som sikrer overgangen mot vanninntrenging. Ved takfoten mangler tilfredsstillende beslag og takrenne, og det er registrert begynnende råtepåvirkning i treverket.

• Avvik

Utvendig betongtrapp er delvis overbygd og har en mindre avløpsåpning i nedre del. Innvendig gulvnivå i hybelen ligger lavere enn utvendig nivå ved inngangspartiet. Det er også registrert mindre sprekker og riss i betongtrappen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull vannavledning kan føre til videre fuktbelastning og råteskader. Overgangen mot fasaden og takfoten bør utbedres med egnede beslag og tilfredsstillende vannavledning. Skadet treverk bør skiftes ved behov.

• Dersom avløpsåpningen tettes av løv, is eller annet materiale, kan vann samle seg ved inngangspartiet og renne inn i hybelen. Avløpsåpningen må derfor holdes åpen og rengjøres jevnlig. Sprekker og riss i betongen bør følges opp og utbedres dersom de utvikler seg.



Overgangen mellom taktekking og pusset fasade er ikke fagmessig utført.



Utvendig betongtrapp er delvis overbygd og har en mindre avløpsåpning i nedre del.



Avløp i nedre del av trappen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er benyttet ulike materialer på overflater i boligen. Gulv, vegger og himlinger har varierende materialvalg, utførelse og alder. Overflatene fremstår samlet sett med normal slitasje og bruksprege ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfull avslutning av laminatgulv mot gulvlister flere steder i boligen. Gulvbelegget er ikke ført tilstrekkelig inn under listene, slik at det er synlige åpninger mellom gulv og gulvlister.

I kjelleren er det i tillegg registrert at laminatgulvet har glidd fra hverandre, med åpne skjøter mellom enkelte bord.

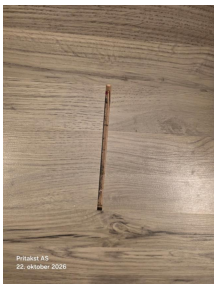
Konsekvens/tiltak
• Forholdene gir et skjemmende resultat og kan medføre økt risiko for smuss- og fuktinntrengning i åpne skjøter.

Det anbefales å utbedre avslutningene mot veggene, eksempelvis ved montering av egnede dekk- eller kvartstafflister. Der gulvet ikke lar seg utbedre tilfredsstillende, må utskifting påregnes.

Åpne skjøter i laminatgulvet bør utbedres ved å legge bordene korrekt sammen igjen. Dersom låsesystemet er skadet eller skjøtene ikke lar seg lukke, må berørte gulvbord skiftes.



Mangelfull avslutning av laminatgulv mot gulvlist, med synlig åpning langs veggen.



Laminatgulv i kjeller med åpen skjøt mellom gulvbordene.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen er konstruert med støpt gulv på grunnen, mens øvrige etasjer har gulv bygget på bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter og nivåforskjeller i gulvene flere steder i boligen. Største målte nivåforskjell er 45 mm på kjøkkenet i hybelen, noe som overstiger grenseverdien på 30 mm for samlet nivåforskjell i rom etter NS 3600.

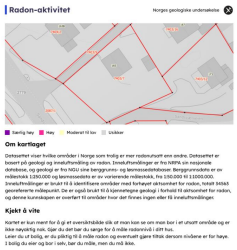
Konsekvens/tiltak
• Skjevhetene kan påvirke gulvenes funksjon og møblering. Det anbefales å følge med på eventuell utvikling. Ved behov for oppretting bør årsaken til nivåforskjellene undersøkes nærmere før tiltak gjennomføres.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et området med usikre verdier av radon. Det vil si at NGU ikke har sikre målinger i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
Sporfilm for måling av radonverdier kan bestilles her: https://radongruppen.no/produkter/radonmaling/sporfilmer
Måling av radon gjøres i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april (bør helst være frost i bakken).

Tilstandsrapport



Boligen ligger i et området med usikre verdier av radon. Det vil si at NGU ikke har sikre målinger i dette området.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe i boligen, og det er montert ildsted i stue.
Ildstedet i stuen er fra 2011.
Tilstanden er vurdert ut fra synlige avvik og alder, da ildsteder og piper bør kontrolleres av det lokale feiervesenet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak basert på synlige avvik, og siden pipen fungerer i dag. Men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre piper.

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

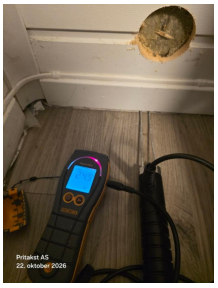
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hybelen har laminat på gulv og trepanel på vegger. Det er utført hulltaking i veggkonstruksjonen i stuen for undersøkelse av fuktforhold.

Vurdering av avvik:
• Ved hulltaking i stue i hybelen ble det registrert at veggkonstruksjonen mangler bunnsvill ved undersøkelsespunktet. Fuktmålingen ble derfor utført i trepanelet bak gulvlisten, hvor det ble avlest en fuktverdi på 24,9 WME. Målingen indikerer forhøyet fuktnivå i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Forhøyet fuktnivå gir økt risiko for utvikling av råte og mikrobiell vekst i organiske materialer. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktbelastningen, konstruksjonens oppbygging og eventuelle skjulte fuktskader. Behovet for utbedring må vurderes på bakgrunn av resultatene fra undersøkelsene.



Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er lakkert tretrapp ned til kjeller og en malt tretrapp opp til loftetasjen

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

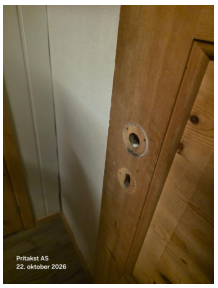
Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er registrert flere forskjellige dører i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte innvendige dører som subber mot karm ved åpning og lukking. På en av dørene mangler dørvrider og låskasse.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene medfører redusert funksjon og kan gi økt slitasje. Dørene bør justeres, og manglende beslag og låskasse bør monteres for å sikre normal funksjon.



Innvendig dør med manglende dørvrider og låskasse.

TG 3 Kott bak baderom

Beskrivelse
Kott på innsiden av badet, med plassering av vaskemaskin og synlige vann- og avløpsinstallasjoner. Rommet har trepanel på vegger og skråhimling samt tregulv. Vanninstallasjonene består av kobberrør og plastrør med tilhørende koblinger.

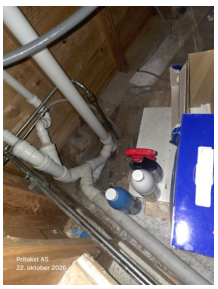
Vurdering av avvik:
• Rommet mangler sluk og tilfredsstillende sikring mot vannsøl og lekkasjer fra vaskemaskin og vanninstallasjoner. Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper eller annen dokumentert løsning for å begrense vannskader. Rommet mangler også avtrekksventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Ved lekkasje eller vannsøl kan vann trenge inn i gulv og tilstøtende konstruksjoner og medføre omfattende fuktskader. Manglende ventilasjon kan gi økt fuktbelastning.

Det må etableres tilfredsstillende sikring mot lekkasjevann, med egnet vanntett løsning og kontrollert bortledning av vann, alternativt annen dokumentert løsning som ivaretar nødvendig lekkasjesikkerhet. Egnet ventilasjon bør etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Synlige vann- og avløpsinstallasjoner i kott med vaskemaskin. Gulvet mangler vanntett sjikt og løsning for kontrollert bortledning av eventuelt lekkasjevann.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ifølge eier er badet utført i 2013, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Badet er fra 2013, og det var på denne tiden mindre vanlig enn i dag at fullstendig dokumentasjon ble overlevert til boligeier. Manglende dokumentasjon innebærer derfor at skjulte løsninger ikke kan verifiseres.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Veggplatene er ikke montert i henhold til leverandørens monteringsanvisning. Det mangler bunnprofil i aluminium og nødvendig tetting langs platenes nedre kant. Det er i tillegg registrert mindre svelling i enkelte plateskjøter.

• Badet har dør plassert i våtsone. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen i overgangen mellom dørsmyg og membran.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull tetting kan medføre vanninntrengning i platematerialet og bakenforliggende konstruksjoner, med risiko for videre svelling og fuktskader. Det anbefales å utbedre avslutningene og tettingen i henhold til leverandørens monteringsanvisning. Plater med fuktrelaterte skader bør skiftes ved behov.

• Det anbefales å innhente dokumentasjon eller gjennomføre kontroll for å avklare om tettesjiktet er korrekt utført. Dersom tilfredsstillende løsning ikke kan påvises, bør det etableres forskriftsmessig tetting rundt dørsmyg og karm.

Tilstandsrapport



Manglende bunnprofil og tetting langs nedre kant av veggplatene. Synlige åpninger ved plateavslutningen.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:
• Det er registrert manglende elastisk bevegelsesfuge i overgangen mellom gulv og vegg. Det er i tillegg registrert flatt gulv uten tilfredsstillende fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende bevegelsesfuge kan medføre riss og sprekker som følge av bevegelser mellom gulv og vegg. Utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir stående på gulvet fremfor å renne mot sluket.

Det anbefales å etablere egnet elastisk bevegelsesfuge og utbedre gulvets fallforhold. Tiltakene må utføres slik at våtrommets vanntette sjikt ivaretas.



Manglende elastisk bevegelsesfuge i overgangen mellom flislagt gulv og vegg.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

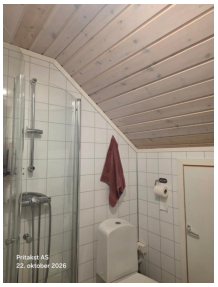
Vurdering av avvik:
• Deler av skråhimlingen ligger innenfor våtsonen ved dusjplassen. Himlingen er kledd med trepanel uten vanntett sjikt. Materialvalget og utførelsen gir ikke tilfredsstillende beskyttelse mot vannbelastning i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende vanntetting gir økt risiko for fuktopptak og skader i panel og bakenforliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere en egnet vanntett løsning i den aktuelle våtsonen, tilpasset konstruksjonen og forventet vannbelastning.

Tilstandsrapport



Det er synlig membran i sluket som er ført under klemringen.



Skråhimling med trepanel innenfor dusjplassens våtsone, uten vanntett overflate.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktrelatert svelling og overflateskader nederst på døren til kottet.

Toalettet er tilkoblet en avløpskvern. Årsaken til at denne løsningen er valgt, er ikke kjent. Avløpskvernens tekniske tilstand og funksjon er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Fuktbelastning kan medføre ytterligere svelling og nedbrytning av materialet. Årsaken til fuktbelastningen bør avklares, og skadet dør bør utbedres eller skiftes.

Avløpskvernens videre funksjon er ikke avklart. Ved behov anbefales kontroll utført av rørlegger.



Det er registrert fuktrelatert svelling og overflateskader nederst på døren til kottet.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført bak bruksvannssonen, i området som vurderes som mest fuktutsatt. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold på undersøkelsesstedet. Undersøkelsen utelukker ikke skjulte fuktforhold i andre deler av våtrommets konstruksjoner.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra bygningens oppføringsår, 1953. Rommet har gulvbelegg, overflatebehandlede vegger, dusjkabinett, servant og toalett. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse, vanntette sjikt eller eventuelle senere arbeider.

Vurdering av avvik:

• Badet har en eldre utførelse fra bygningens oppføringsår, 1953. Gulvbelegget er hardt og sprøtt, og det er registrert fuktgjennomslag og misfarging på veggflater. Det er ikke avklart om fuktbelastningen kommer fra utvendige grunnforhold eller fra bruk av våtrommet.

Det er ikke registrert tilfredsstillende membrantilslutning ved sluket. Våtrommets vanntette sjikt har oppnådd en alder hvor den erfaringsbaserte funksjonstiden er oppbrukt.

Samlet TG 3 er satt på bakgrunn av alder, registrerte fuktforhold og mangelfull vanntetting.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens forventning til tetthetsfunksjon og må rehabiliteres for å tåle normal bruk med vannbelastning. Det må påregnes generell oppgradering av gulv, vegger, sluk og vanntett sjikt.

Før rehabilitering må årsaken til fuktbelastningen i veggene undersøkes nærmere. Utvendig fuktsikring og drenering må vurderes, og nødvendige tiltak gjennomføres før det etableres nye isolerte og vanntette innvendige konstruksjoner. Dette er viktig for å unngå innestengt fukt og fremtidige fuktskader.

På bakgrunn av våtrommets samlede tilstand og behov for rehabilitering er det ikke nødvendig med ytterligere detaljert tilstandsanalyse av eksisterende våtromsløsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bad fra bygningens oppføringsår med eldre gulvbelegg og dusjkabinett.



Eldre sluk uten synlig dokumentert membrantilslutning.



Misfarging og fuktmerker nederst på veggflaten bak sanitærutstyr.

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking, da veggene består av murkonstruksjoner og det ikke er tilgjengelige organiske veggkonstruksjoner for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert flere overflateskader på kjøkkeninnredningen, herunder avskalling av overflatebelegg og svelling i sponmaterialet langs kanter på skapdører.

Det mangler slangeklemme på avløps-/tilførselsdelen til oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

• Overflateskadene har hovedsakelig estetisk betydning, men eksponert sponmateriale er mer utsatt for fuktopptak og videre svelling. Lokal utbedring eller utskifting av skadede skapdører anbefales ved behov.

Manglende slangeklemme kan medføre at slangen løsner, med risiko for vannlekkasje og påfølgende fuktskader. Det bør monteres egnet slangeklemme og tilkoblingen kontrolleres.

Tilstandsrapport



Overflateskader og svelling i sponmaterialet på kjøkkeninnredningens skapdør.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER (HYBEL) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er komfyr og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skjevheter i kjøkkeninnredningen samt mindre overflateskader og slitasje på skapfronter.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene har hovedsakelig estetisk betydning. Skjevhetene kan påvirke skapdørenes funksjon. Justering av innredningen og lokale utbedringer av overflateskadene anbefales ved behov.



Skjevheter i kjøkkeninnredningen og mindre overflateskader på skapfronter.

KJELLER (HYBEL) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

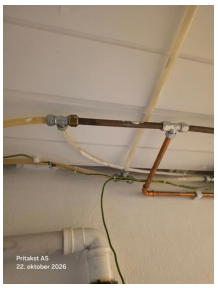
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert stedvis ufagmessig utførelse av vannledninger, med uoversiktlige rørføringer og mangelfull innfesting og klamring av enkelte rørstrekk.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Mangelfull innfesting kan medføre bevegelser og unødvendige belastninger på rør og koblinger, med økt risiko for lekkasjer over tid. Det anbefales at rørføringene gjennomgås av rørlegger, og at nødvendig klamring og innfesting utbedres.



Uoversiktlige vannrørføringer med stedvis mangelfull klamring og innfesting.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er støpejernsrør fra byggeåret.

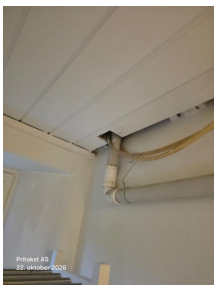
Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsrøret fra kjøkkenet i etasjen over har mangelfull innfesting og understøttelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Mangelfull innfesting kan medføre bevegelser og belastning på rørskjøter, med økt risiko for lekkasjer. Røret bør festes og understøttes med egnede klammer.

Tilstandsrapport



Avløpsrør fra kjøkken i etasjen over med mangelfull innfesting og understøttelse.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på badet i kjelleren. Denne forsyner både boligen og hybelen med varmtvann.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er registrert manglende strekkavlastning ved varmtvannsberederens elektriske tilkobling. Tilførselskabelen er trukket ca. 2–3 cm ut fra tilkoblingspunktet. Tilstanden på ledningsforbindelsene er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Manglende strekkavlastning kan medføre mekanisk belastning på elektriske tilkoblinger, med risiko for dårlig kontakt og varmgang. Tilkoblingen bør snarest kontrolleres og nødvendige utbedringer utføres av registrert elektrovirksomhet.



Varmtvannsbereder med manglende strekkavlastning og synlig forskyvning av tilførselskabel ved elektrisk tilkobling.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det er utført en del arbeid på det elektriske anlegget i senere tid, og det finnes dokumentasjon på mye av arbeidet, men det er usikkerhet rundt om dette dekker alt som er utført etter 1999.

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert flere forhold ved det elektriske anlegget som fremstår som ufagmessig utført. Dette omfatter løse og mangelfullt festede ledninger, uoversiktlige kabelføringer og bruk av skjøteledninger som del av faste installasjoner.

Det er i tillegg registrert manglende deksel på lysarmatur i baderommet, slik at innvendige elektriske komponenter er tilgjengelige.

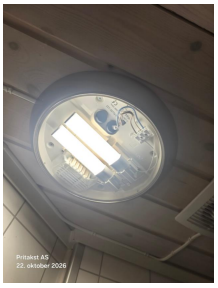
Konsekvens/tiltak

• Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget, og det er derfor ikke dokumentert at anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter, jf. NS 3600. Det elektriske anlegget har heller ikke vært kontrollert av Glitre eller autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.
På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en utvidet

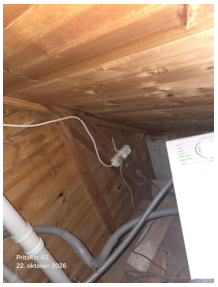
• Forholdene kan medføre økt risiko for elektrisk støt, varmgang og brann. Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet. Mangelfulle installasjoner og kabelføringer må utbedres, og lysarmaturen på badet må sikres med egnet deksel eller skiftes ut.



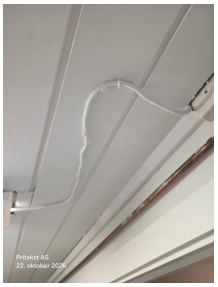
Løse og mangelfullt festede ledninger ved himling.



Lysarmatur på bad med manglende deksel og synlige innvendige komponenter.



Skjøteledning benyttet som del av strømforsyningen til vaskemaskin i kott.



Uoversiktlig og stedvis mangelfullt festet elektrisk kabelføring langs himling.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarsler i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringstypen er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

• Bygningen er oppført i 1953 og har en eldre løsning for drenering og utvendig fuktsikring. Det er ikke dokumentert at fuktsikringen er oppgradert.

Det er registrert misfarging og tegn til fuktbelastning nederst på innvendige vegger. Ved fuktundersøkelse i utforet kjellervegg i hybelen ble det registrert forhøyet fuktverdi. Forholdene indikerer at konstruksjonene er utsatt for fuktbelastning fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktbelastningen gir økt risiko for fuktskader og mikrobiell vekst i innvendige konstruksjoner.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av drenering, utvendig fuktsikring og fuktforholdene i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. På bakgrunn av alder og registrerte forhold må det påregnes behov for utbedring av fuktsikringen.

Før rehabilitering av kjellerrom, herunder bad, må fuktforholdene avklares og nødvendige tiltak gjennomføres. Nye isolerte og tette innvendige konstruksjoner kan ellers medføre oppsamling av fukt og utvikling av skjulte fuktskader.



Det er synlig saltutslag innvendig på vegg.



Det er synlig fukt gjennomslag på baderom.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført av betongblokker.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger delvis innenfor gul støysone fra veg, med beregnet støynivå mellom 55 og 65 dB. Kartgrunnlaget viser samtidig mulighet for marin leire, og eiendommen ligger innenfor kartlagt aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

• Trafikkstøy kan påvirke uteoppholdsarealer og rom mot veg. Kartopplysningene om marin leire og kvikkleire er aktsomhetsinformasjon og dokumenterer ikke konkrete grunnforhold eller skredfare på eiendommen. Ved større byggearbeider eller terrenginngrep bør behovet for nærmere geoteknisk vurdering avklares.

Tilstandsrapport



Støysonekart.



Eiendommen ligger i et området der det er mulighet for marin leire.



Eiendommen ligger innenfor marin grense.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et området med usikre verdier av radon. Det vil si at NGU ikke har sikre målinger i dette området.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Det er registrert flere forhold ved det elektriske anlegget som fremstår som ufagmessig utført. Dette omfatter løse og mangelfullt festede ledninger, uoversiktlige kabelføringer og bruk av skjøteledninger som del av faste installasjoner.

Det er i tillegg registrert manglende deksel på lysarmatur i baderommet, slik at innvendige elektriske komponenter er tilgjengelige.

Konsekvens/tiltak

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

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
Sporfilm for måling av radonverdier kan bestilles her: https://radongruppen.no/produkter/radonmaling/sporfilmer
Måling av radon gjøres i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april (bør helst være frost i bakken).

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

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

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

• Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget, og det er derfor ikke dokumentert at anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter, jf. NS 3600. Det elektriske anlegget har heller ikke vært kontrollert av Glitre eller autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.
På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en utvidet

• Forholdene kan medføre økt risiko for elektrisk støt, varmgang og brann. Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet. Mangelfulle installasjoner og kabelføringer må utbedres, og lysarmaturen på badet må sikres med egnet deksel eller skiftes ut.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

151 m²/151 m²

Enebolig: 5 Soverom, 2 Gang, 2 Bad, Stue, 2 Kjøkken, 2 Trapperom, Bod, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandsværveien 130 ,3616 KONGSBERG 190 m² 1945 5 sov	11-06-2026	4 100 000	**4 700 000**		4 700 000	**24 737**
2	Landmarks gate 19 ,3616 KONGSBERG 227 m² 1984 4 sov	10-09-2026	4 750 000	**5 050 000**		5 050 000	**22 247**
3	Sandsværveien 139 ,3616 KONGSBERG 139 m² 1956 2 sov	15-10-2024	2 950 000	**3 425 000**		3 425 000	**21 677**
4	Granbakken 10 ,3615 KONGSBERG 143 m² 1980 4 sov	20-03-2024	3 650 000	**3 500 000**		3 500 000	**21 212**
5	Elveterrassen 9 ,3610 KONGSBERG 151 m² 1979 3 sov	08-04-2024	3 800 000	**3 420 000**		3 420 000	**20 602**
6	Harriet Backers gate 6E ,3615 KONGSBERG 154 m² 1959 4 sov		3 200 000	**3 150 000**		3 150 000	**20 455**
7	Sandsværveien 207 ,3615 KONGSBERG 200 m² 1972 3 sov	25-03-2026	3 800 000	**4 050 000**		4 050 000	**20 250**
8	Sandsværveien 193 ,3615 KONGSBERG 147 m² 1791 4 sov	10-09-2026	2 950 000	**2 900 000**		2 900 000	**19 728**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (Årsprognose)	Kr.	19 334
Forsikring (stipulert)	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader ca. 80-150 pr.m2	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**51 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 380 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 600 000**

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 600 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

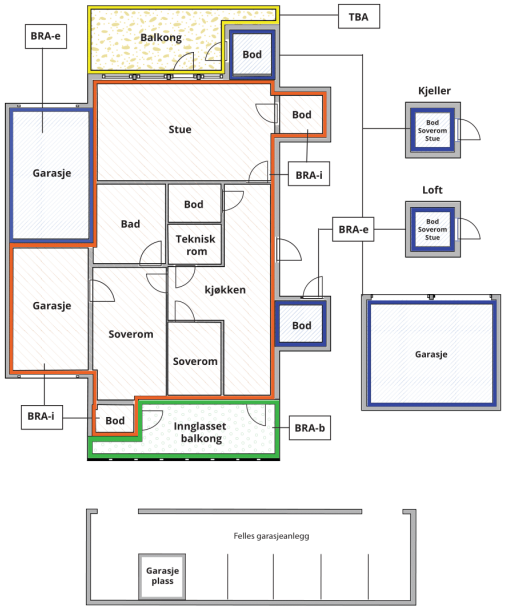
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	37			37	
1. etasje	60			60	
Kjeller (hybel)	54			54	
SUM	**151**				
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang m/trapp, bad		
1. etasje	Stue, soverom, kjøkken, gang m/trapp, trapperom		
Kjeller (hybel)	Kjøkken, soverom/stue, bod, bad, teknisk rom, trapperom		

Kommentar

Kjelleren har et samlet areal på 54 m², hvorav hybelen utgjør ca. 44 m². Øvrige kjellerarealer utgjør ca. 10 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning. I kjelleretasjen er det oppført en skillevegg mellom gang og hybel som ikke fremgår av tegningene. I loftetasjen er ett av de opprinnelige soverommene delt opp i to soverom. Videre er det etablert et bad i et areal som ikke har angitt rombetegnelse på de byggemeldte tegningene.

Etablering av bad innenfor eksisterende hoveddel er normalt unntatt søknadsplikt. Da opprinnelig godkjent bruk av det aktuelle arealet ikke fremgår av tegningsgrunnlaget, er det ikke avklart om tiltaket har vært søknadspliktig. For nærmere avklaring henvises det til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det ble montert ny varmepumpe i 2025.

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Tommy Kongsten	Takstingeniør
	Saba Bezabeh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7403	7		0	883.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandsværveien 165

Hjemmelshaver
Boka Oncho Mulu, Bezabeh Saba

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde langs Sandsværveien i Kongsberg. Området har kort avstand til dagligvarehandel, barnehage, skole og idrettsanlegg. Det er også bussholdeplass og gang og sykkelforbindelser i nærområdet.
Kongsberg sentrum ligger i relativt kort avstand og tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kulturtilbud og kollektivforbindelser. Det er i tillegg gode muligheter for tur og friluftsliv i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt, opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker. Gruslagt i gårdsplass. Parkering i egen gårdsplass og i garasje.

Varme generelt

Boligen oppvarmes med varmepumpe og ildsted i stue, varmekabler på bad i loftetasjen, samt panelovner i øvrige rom. Varmekildene er ikke funksjonstestet i forbindelse med befaringen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1962

Kommentar
Hentet fra kommunen.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Tilstanden og vedlikeholdet av bygget er ikke vurdert.

Beskrivelse
Garasjen på eiendommen er ikke vurdert, da den er definert som et tilleggsbygg, og i henhold til gjeldende retningslinjer er det ikke et krav å vurdere slike bygg på samme måte som hovedboligen. Dette innebærer at de forskjellige bygningsdelene i garasjen ikke er underlagt den samme grundige evalueringen og tilstandsvurderingen (TG-tilstandsgraderinger) som boligens hoveddeler. Derfor har garasjen ikke blitt tildelt spesifikke TG-tilstandsgraderinger, som vanligvis brukes for å angi tilstanden til de ulike komponentene i en boligstruktur.

Garasjen er oppført omtrent samtidig med boligen og er utført som en pusset murkonstruksjon med tak tekket med profilerte stålplater. Innvendig areal er ca. 16 m². Garasjen har gruslagt gulv og står uten port.

Bygningen fremstår med betydelig slitasje og et omfattende vedlikeholdsbehov. Taktekking, trekonstruksjoner og øvrige bygningsdeler bærer preg av høy alder, og flere bygningsdeler vurderes å ha liten gjenværende levetid. Omfattende rehabilitering eller riving og nyoppføring bør vurderes.

Garasjen er plassert nær eiendomsgrensen. Plasseringen bør kontrolleres mot godkjent situasjonsplan og gjeldende avstandskrav dersom bygningen skal rehabiliteres eller erstattes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.11.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger originalt bygg.	18.05.1953		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt originalt bygg.			Finnes ikke		Nei
Tegninger bruksendring.	30.04.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt bruksendring.	27.08.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	
2	17.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

Kongsberg kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 7403	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Sandsværveien 165 3615 KONGSBERG			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- Eiendomsteig
- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kumlokk
- Mast
- Skap
- Hekk
- Flaggstang
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- 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

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Kongsberg	3303	-	7403	/	7	/	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

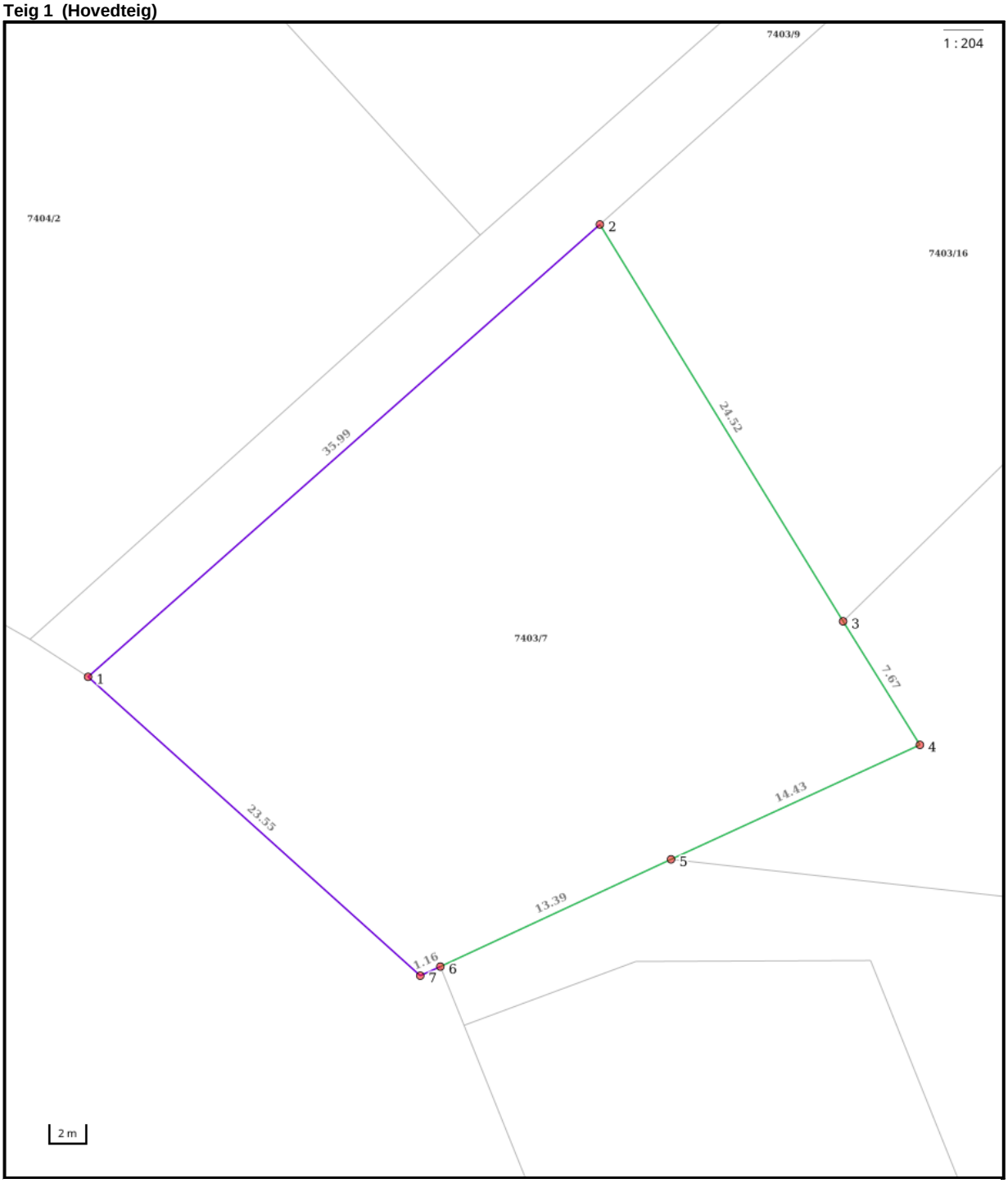
Symboler

- 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: 883,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 612 331,24	536 048,49	35,99m	Terrengmålt: Ortogonal-metoden	58		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 612 357,42	536 073,18	24,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 612 337,75	536 087,82	7,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 612 331,63	536 092,44	14,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 612 324,43	536 079,93	13,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 612 317,71	536 068,35	1,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 612 317,13	536 067,34	23,55m	Terrengmålt: Ortogonal-metoden	58		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.

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

Utskriftsdato: 06.11.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7403	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	103403369	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	158942186	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Sandsværveien 165, 3615 KONGSBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1.etg	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
15.01.2024	Tilsyn	30.04.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Skorstein 1. Type: Tegl. Produsent: Tegl. Modell: Tegl
Beskrivelse	Sotluke må ikke komme nærmere brennbart materialer enn minimum 300 mm. Gjelder mot list og dørforing. Alternativt kan brennbart materiale tildekkes med en plate av ubrennbart materiale som minimum tilfredsstiller brannklasse B-s1,d0. Platen bør ikke være av metall ettersom dette leder varme.

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Skorstein 1. Type: Tegl. Produsent: Tegl. Modell: Tegl
Beskrivelse	Tidligere røykrør i kjeller, inn mot kjøkken er ikke utbedret på riktig måte. En teglskorstein må mures i forband og ha fylte glatte fuger. Du må sørge for at hullet blir tettet på godkjent måte.

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Skorstein 1. Type: Tegl. Produsent: Tegl. Modell: Tegl
Beskrivelse	Tettesnor mellom røykrør og røykrørsinnføring til ildsted i stue 1. etasje er slitt og bør byttes. Røykrøret vil være i bevegelse under fyring og tettesnoren blir slitt over tid.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Under besøket snakket vi om å montere en røykvarsler på kjøkken og soverom/stue i kjellerleilighet. Rommets utforming gjør at det kan ta litt tid før en brann oppdages av nærmeste røykvarsler.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Røykvarsler har en teknisk levealder på 10år. Noen av dine røykvarslere er eldre, de bør derfor byttes.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Hvis det begynner å brenne i et lukket rom, vil det ta lang tid før en røykvarsler utenfor rommet oppdager brannen. Vi anbefaler derfor at du monterer en røykvarsler i alle soverom.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Det anbefales nye røykvarsler i stue, gang 1 etasje og gang andre etasje og i kjellerleilighet. Du må sørge for at det er minimum en detektor i hver etasje, og følgende områder skal ha deteksjon: kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Vi anbefaler seriekoblede røykvarslere.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet

Beskrivelse	Skumapparatet i første etasje har ikke vært på 5-års service. Du må sørge for å utføre service på apparatet eller anskaffe nytt godkjent slokkemiddel. Du kan lese mer om krav, kontroll og vedlikehold av slokkeutstyr her: https://brannvernforeningen.no/gode-rad/brannvern-i-hjemmet/Slokkeutstyr/

Informasjon for bruksenhetId 103403369

BruksenhetId	103404784	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	158944030	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103404784.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 06.11.2026

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	7403	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandsværveien 165, 3615 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 06.11.2026

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	7403	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandsværveien 165, 3615 KONGSBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 229,20 kr
Eiendomsskatt	447,49 kr
Feiing	729,96 kr
Renovasjon	3 874,92 kr
Vann	2 070,00 kr
Sum	**10 351,57 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1032500 Prom	2.00	1/1	0 %	2 065,00 kr	1 885,82 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr	3 552,04 kr
Tilsyns- og feieavgift, pr pipe	0%	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr	669,13 kr
Vannavgift etter areal	15%	90 m2	46.00	1/1	0 %	4 140,00 kr	3 774,21 kr
Kloakkavgift etter areal	15%	90 m2	94.71	1/1	0 %	8 524,26 kr	7 771,09 kr
					Sum	**19 334,26 kr**	**17 652,29 kr**

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

2

KONGSBERG KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Bygn.r J.NR. 102/1953.

Andres Røiseland H.nr.403/7.

SAK ANG. Enebolig.

SENDES TIL UTTALELSE

BYINGENIØREN			
BRANNSJEFEN			
BRANNSTYRET			
STADSLEGEN			
HELSERÅDET	1		
DET STEDLIGE FABRIKKTILSYN			
POLITIMESTEREN			
BYGARTNEREN			
ELEKTRISITETSVERKET			

UTTALELSER

Redegjørelse:
Tomten har vann fra offentlig vannledning og ligger til Sandssværveien, men den mangler kloakk.
Byggeanmeldelsen forutsetter anlegg av septiktank og overløp til synkekom. Grunnen består av sand og grus.

KONGSBERG BYGNINGSSJEFKONTOR 1. juni 1953.

Helge Enger.

Se byg C. 8602

J.nr.
EH/MF

Saken behandlet i helserådsmöte den 18/6-53.
Vedtak: Helserådet godkjenner anlegg av septiktank med overlöp til synkekom. Avlöp for spillvann fra utslagsvasker, servanter m.v. föres forbi septiktank til synkekom.
Når offentlig kloakk blir lagt er eieren forpliktet til å foreta tilkobling til denne.

Stadslegen i Kongsberg den 18/6-1953.

E.Haugen.

BYGNINGSSJEFENS INNSTILLING:

Beslutning:

Godkjennes på de av helserådets av 18/6.53 satte betingelser. Redegjørelse for ordningen av ventilasjonen fra vaskerom, dusj, W.c. og kjøkken må innsendes .

Journal nr. 102/53
Sak nr. .....

Eier: Andreas Røisland
Anmelder: Petter Kristiansen
Ansvarshavende: Petter Kristiansen

Byggetillatelse

Herved meddeles tillatelse til å påbegynne byggearbeidet på H.nr. 403 E.nr. 7

i henhold til den under Bygningsrådet approberte byggeanmeldelse.

Som ansvarshavende for arbeidets lovlige og fagmessige utførelse er godkjent

Petter Kristiansen

som alltid selv eller ved godkjent stedfortreder skal være til stede under arbeidets utførelse.

Ifølge bygningslovens §§ 131, 134 og 136 har den byggende under straffansvar efter samme lovs § 153 skriftlig til bygningsrådet *minst* to dager forut å meddele:

	Kontrollert den
a. Når utstikning av tomten ønskes foretatt	
b. Når gravningsarbeidet aktes påbegynt	
c. Når fundamenteringsarbeidet skal påbegynnes	
d. Hver gang et bjelkelag skal legges	
e. Når utvendig panel skal påsettes	
f. Når gulvplanker skal legges over stubbloftsfyllen	
g. Når tekning av tak skal påbegynnes	
h. Når dytning av dører og vinduer er foretatt	
i. Når oppførelse av større ildsteder skal påbegynnes	
j. Når puss- og innredningsarbeider skal påbegynnes	
k. Før huset tas i bruk	
.....	
.....	

Byggetillatelsen taper sin gyldighet, hvis arbeidet ikke er påbegynt innen ett år efter tillatelsens utstedelse. Det samme gjelder, hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 6 måneder. Innstilles arbeidet i lengere tid enn 2 måneder må det ikke gjenopptas før bygningsvesenet er underrettet derom skriftlig.

Ingen ildsteder må benyttes før de er godkjent.

Denne byggetillatelse samt byggeanmeldelsen med approberte tegninger skal alltid has til stede ved byggearbeidet.

Alle meldinger må innsendes gjennem den ansvarshavende.

Kongsberg bygningsråd den 18. august 1953.

Helge Enger.

Byggetillatelsen skal oppbevares på byggeplassen.

Kontrollert dato	Kontrollert av	Anmerkning

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Rich. Andvord Bl. nr. 672. 12-52.

J.nr. 102/53.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Kongsberg

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på ~~matr.~~ H. nr. 403/7

Sandsvn. veien ... gate nr. ..... aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 38000,—

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... 893 ..... m²

Eldre bebyggelse areal ..... m²

Areal av nybygg ..... 678 ..... m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) ..... 108,9 ..... m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: 2 eks. fasader, planer og snitt

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.) Sand

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: Vann fra kommunens ledninger. Septiktank

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Ved Sandsværveien

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Minst 5 m.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Tretong

Isolasjon:
(Se bygningsloven §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

Heire og sagflis

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Sementstein

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Bredde 90 cm

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

1 pipe med rakkanal og luftkanal

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Kjeller 2,20 m, 1. etasje 2,40 m
2. etasje 2,35 m

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

Rom for vask, matvarer og brensel i kjeller

§ 109. Klosetter: 1 stk.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Kongsberg den 18 mai 19 53

Andreas Røiseland
byggherre.

Andreas Røiseland
anmelder

Tor Bakli
ansvarshavende.

Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i møte 18/6. 1953.

B e s l u t n i n g:

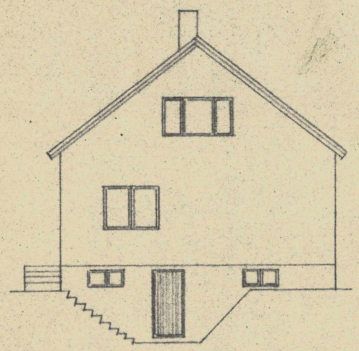
Godkjennes på de av helserådets av 18/6. 53. satte betingelser.
Redegjørelse for ordningen av ventilasjonen fra vaskerom, dusj, W.c. og kjøkken må innsendes.

KONGSBERG BYGNINGSSJEFKONTOR 19/6.1953

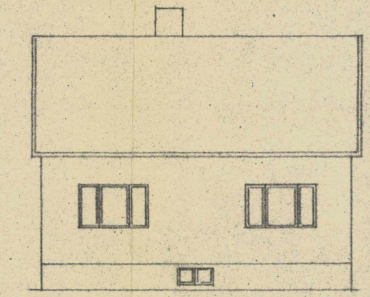
Helgelenger

Helge Enger.

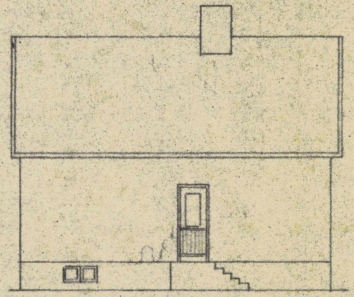
Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.



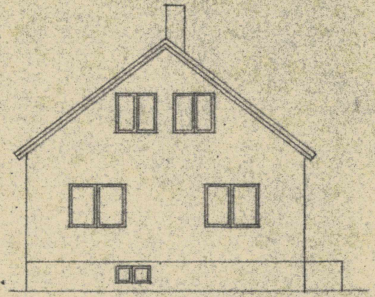
Fasade nord-vest



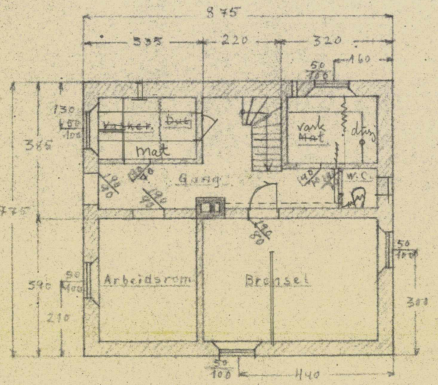
Fasade Syd-vest



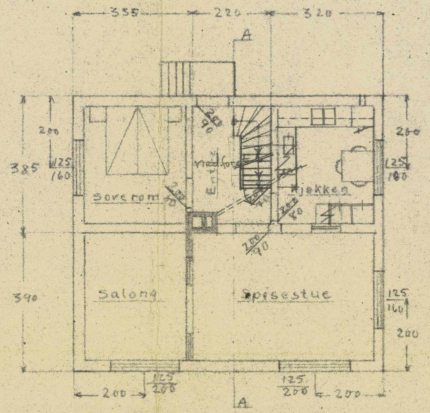
Fasade nord-øst



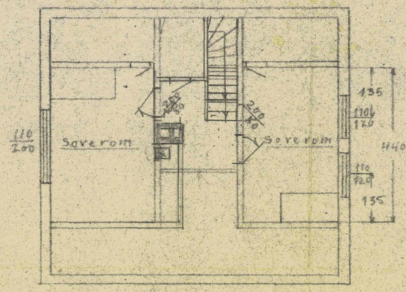
Fasade Syd-øst



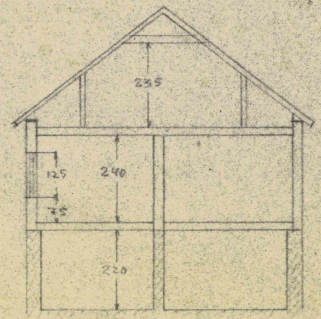
Kjellerplan



1. etasje



2. etasje



snitt A-A

Kongsberg Bygningsråd jm. 102/53.

Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i møte 18/6. 1953.

Enebolig	Mål: 1:100
for herr A. Reiseland	Kongsberg 11/6-53.
	[illegible]

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

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. 672. 2-62. –

J.nr. 180/1962

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Kongsberg

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. 403/7

Sandsvaveien gate nr. ..... aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... 1135 m²

Eldre bebyggelse areal ..... 68 m²

Areal av nybygg ..... 19,25 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) ..... m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Planer i snitt og to fasader

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Se situasjonsplan

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
Attest om nabovarsel vedlagt

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Se situasjonsplan

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Betongblokker

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Papp

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30, og 31.)

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Kongsberg den 9. august 1962

Andreas Røiseland
anmelder.

Andreas Røiseland
byggherre.

Adresse: .....

Adresse: Sandsværvejen

.....
ansvarshavende.

Adresse: .....

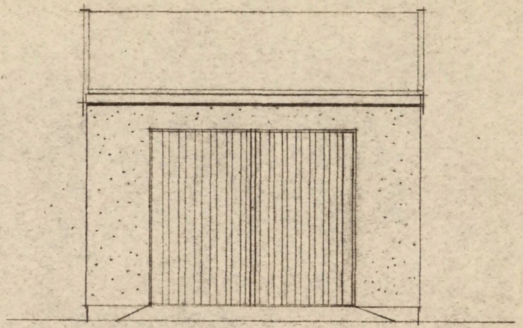
Fremlagt og behandlet av Kongsberg Bygningsråd i møte 24/8.1962.

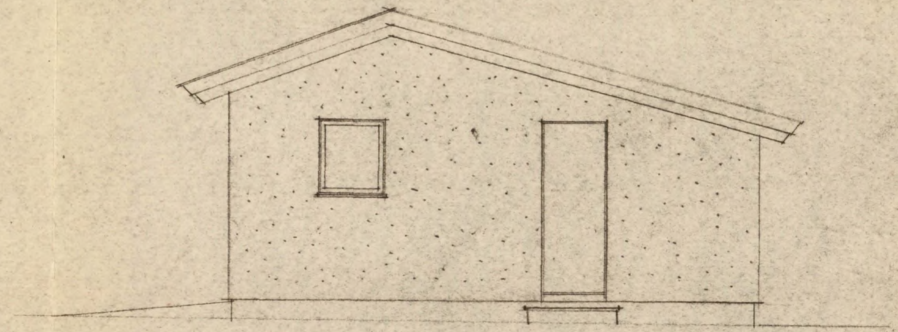
B e s l u t n i n g:

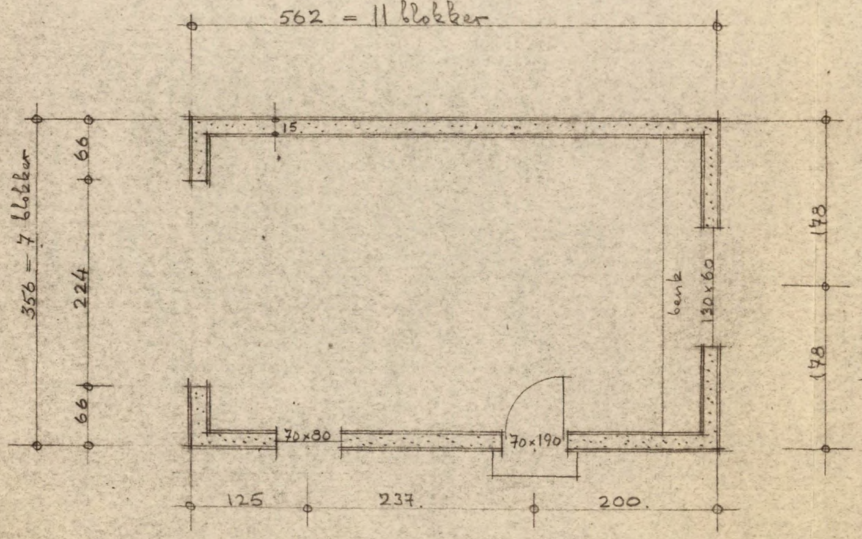
Godkjent på betingelse av at nabo i nordøst, Karsten Bogen, ved skriftlig erklæring gir tillatelse til at garasjen plaseres inntil hans eiendomsgrense.
Garasjens himling må ha brannherdig kledning.

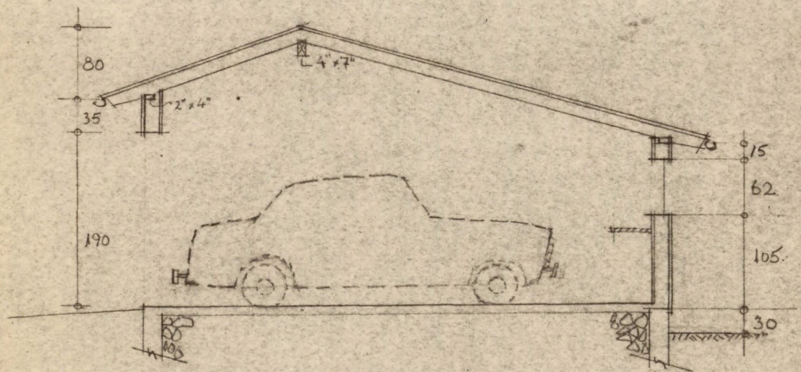
Kongsberg Bygningsråd, den 25.august 1962.

Viktor Laursen.
formann.







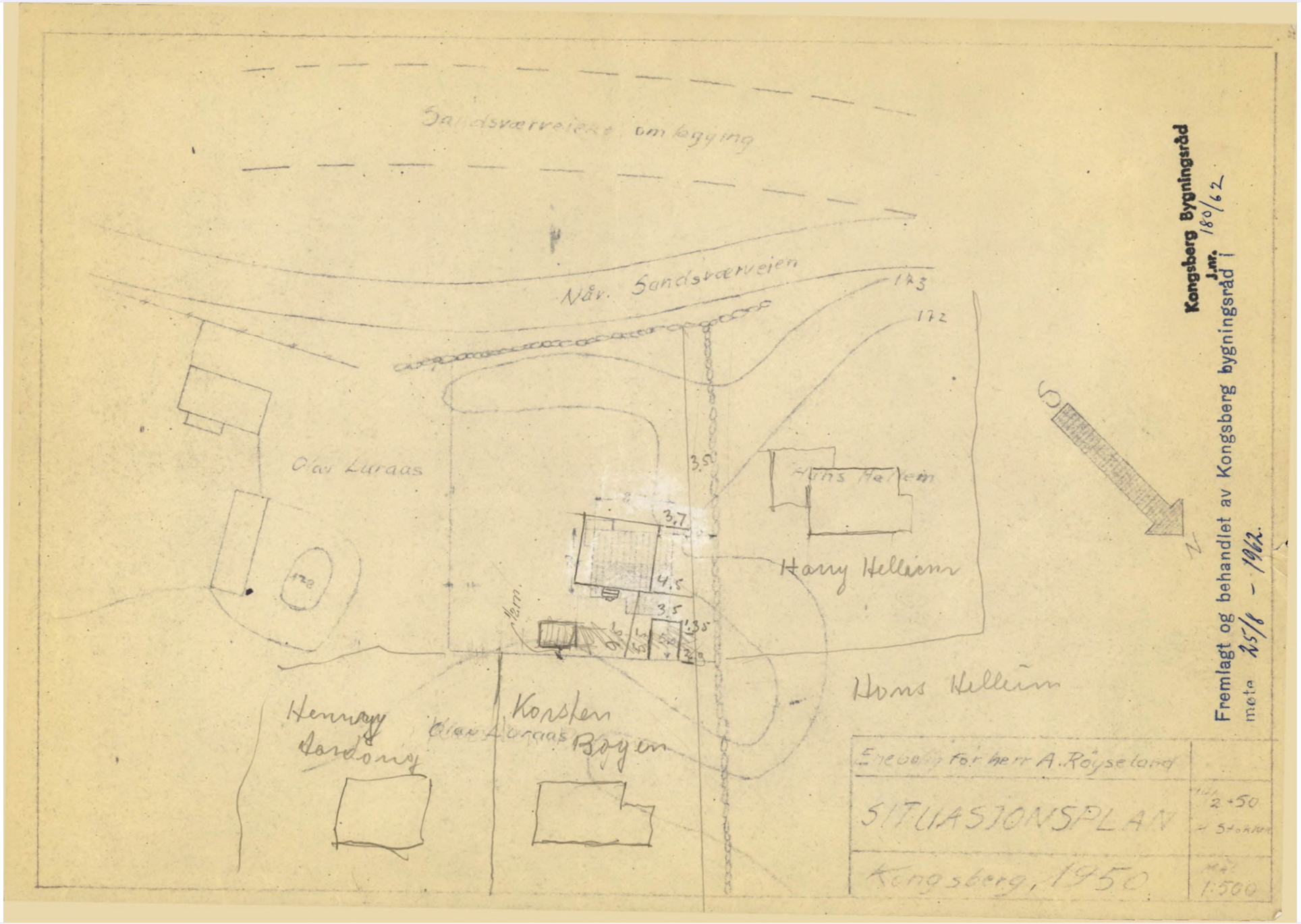


Garasje for herr
Oppført av lettbetongblokker 15×25×50
Mål 1:50
Kongsberg bygningssjefkontor september 1955

Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i
møte 25/8. 1962

Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 180/62

HAUGLAND & LUND A.S. 8-55-500. O. R


Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 180/62
Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i
møte 25/8 - 1962.
Sandsværveien
Når. Sandsværveien
173
172
Olav Luraas
Hans Hellum
Harry Hellum
Hans Hellum
Henry Hardonig
Olav Luraas
Korsten
Bygen
3,5
3,7
4,5
3,5
1,35
16,5 m.
Utført for herr A. Røyseland
SITUASJONSPLAN
Kongsberg, 1950
1:500
2 + 50

Kongsberg kommune

Byggesak	Saksbehandler:	Saksnummer:	Dato:
	Kenneth Ekholdt Hilleren -4746818642	2024/5280- 5	27.08.2024

MULU BOKA ONCHO
SANDSVÆRVEIEN 165
3615 KONGSBERG

Att.MULU BOKA ONCHO

Utvalg for miljø og utvikling - nr. 632/2024

Vedtak om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på gbnr. 7403/7 - Sandsværveien 165

Vi mottok den 22.08.2024 søknad om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på gbnr. 7403/7 - Sandsværveien 165.

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 2024/5280-3 med UMU nr. 327/2024. 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

Lene Stivi
Fagansvarlig byggesak

Kenneth Ekholdt Hilleren
rådgiver byggesak

Dokumentet er signert elektronisk

E-post: postmottak@kongsberg.kommune.no
Nettadresse: www.kongsberg.kommune.no
Telefon: 32 86 60 00

Postadresse: Postboks 115, 3602 Kongsberg
Organisasjonsnummer: 942 402 465

Byggesak

Saksbehandler:
Kenneth Ekholdt Hilleren

Telefon dir:
-4746818642

Dato:
16.05.2024

Vår referanse:
2024/5280 - 3

Deres referanse:

Arkivkode:
7403/7/L44

KONGSBERG
KOMMUNE

MULU BOKA ONCHO
SANDSVÆRVEIEN 165
3615 KONGSBERG

Utvalg for miljø og utvikling - nr. 327/2024

Vedtak om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på gbnr. 7403/7 - Sandsværveien 165

Tiltakshaver: MULU BOKA ONCHO
Søknad mottatt: 03.05.2024
Søknad komplett: 15.05.2024

Vedtak

Vi gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ved Sandsværveien 165, 3615 Kongsberg. Søknaden er i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3. Kommunen gir tillatelse etter pbl § 21-4 første ledd.

Tiltaket er godkjent som vist på:

- Tegninger datert 30.04.2024
- Situasjonsplan datert 01.05.2024

Fakta og kommunens vurdering

Saken gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Eksisterende vaskerom, arbeidsrom og fyrrom bruksendres til bad, kjøkken, stue og soverom. Fire kjellervinduer skiftes ut til større vinduer.

Planstatus
Området er regulert til kjørevei i reguleringsplan «099R Vegplan fra Stenstrupsgate-Sandsværveien».

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

Tiltaket er ikke i samsvar med eldre reguleringsplan, men for gjeldende reguleringsplan skal kommuneplanen gå foran. Tiltaket er i tråd med kommuneplan.

Plassering og utnyttelse
Tiltaket er plassert innenfor byggegrenser i plan og med avstander fastsatt i plan- og bygningsloven § 29-4.

Tiltaket skal føres opp med plassering som vist på situasjonsplanen. Alle justeringer krever søknad om endring av tillatelse.

Visuelle kvaliteter
Kommunen vurderer tiltakets visuelle kvaliteter som tilfredsstillende, jfr. pbl § 29-2.

Nabovarsling
Tiltaket er unntatt nabovarsling.

Ansvar
Tiltakshaver har alt ansvar for at arbeidene blir gjennomført etter alle regler samt bestemmelser i plan- og bygningslov og tilhørende forskrifter.

Videre oppfølging

Avfall

Avfall må behandles i henhold til gjeldende lover og regler. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

Tiltaket føres inn i det offisielle registeret i Norge – Matrikkelen
Kommunen vil føre tiltaket inn i matrikkelen, basert på de godkjente dokumenter og tegninger i saken, jf. matrikkelloven kapittel 5 og matrikkelforskriften kapittel 13. Matrikkelen er det offisielle registeret for eiendom, bygg og adresser i Norge. Der er det er behov for ny adresse, vil dette opprettes og adressevedtak sendes ut til hjemmelshaver/tiltakshaver i eget brev.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr. pbl § 21-10.

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, jfr. pbl § 21-9.

Gebyr
Alle gebyrer i forbindelse med behandling av byggesøknaden blir ettersendt tiltakshaver.
Kommunale gebyr fastsettes i henhold til gjeldende kommunale satser.

Klagerett
Eventuell klage kan sendes skriftlig til kommunen innen 3 uker etter mottatt vedtak. Dette følger av forvaltningsloven §§ 28-34. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.
Klage må begrunnes godt. I klagen må det oppgis:

- Hvilket vedtak det klages på
- Årsaken til klagen
- Den eller de endringer som det ønskes
- 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 vennlig hilsen

Kenneth Ekholdt Hilleren
rådgiver byggesak

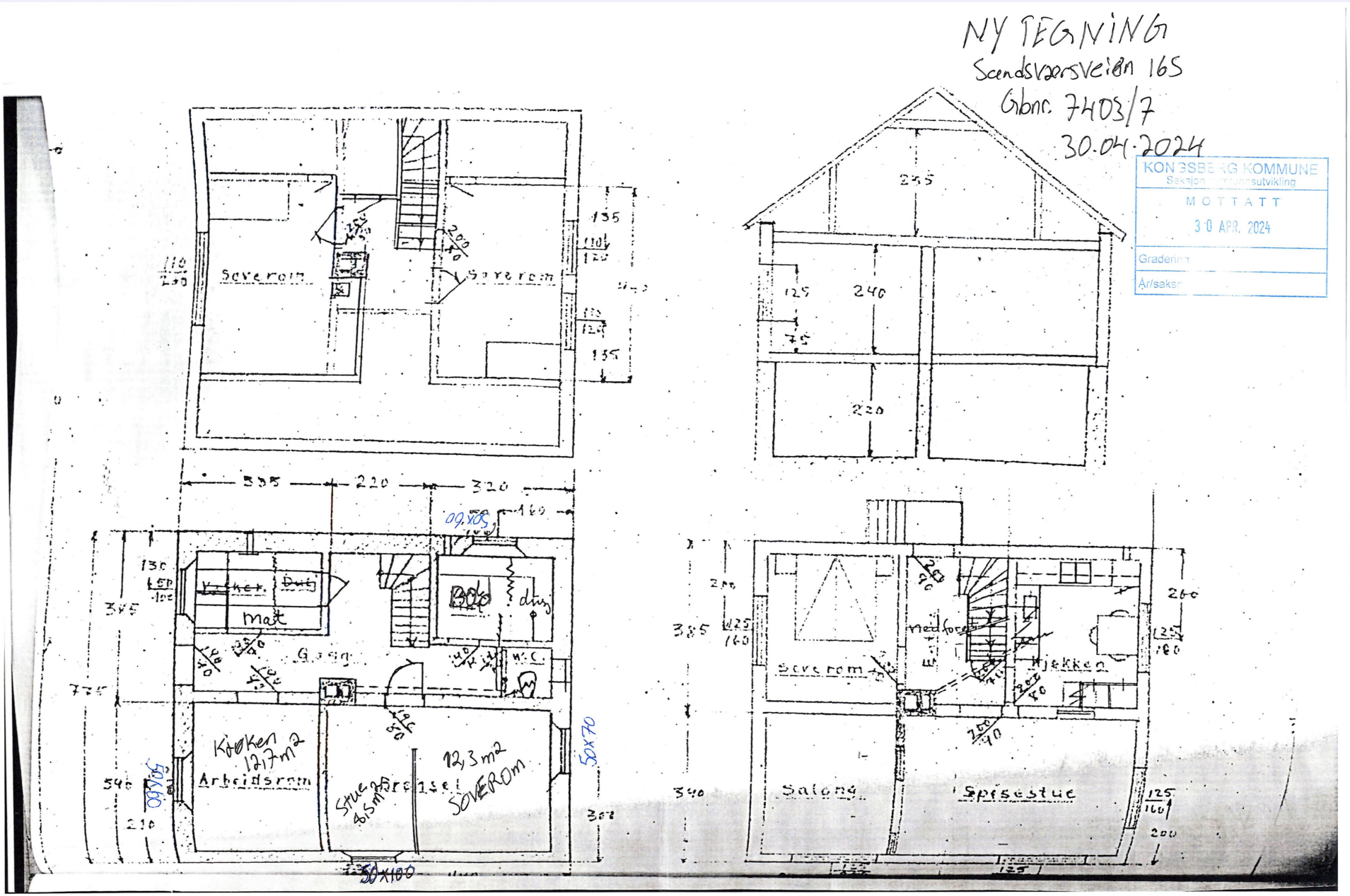
Lene Stivi
Fagansvarlig byggesak

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

Vedlegg:

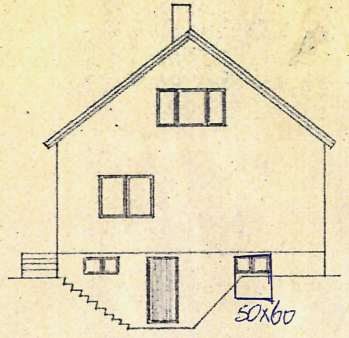
1	Situasjonskart
2	Snitt og plan tegning
3	Snitt og plan tegning

Intern kopi:

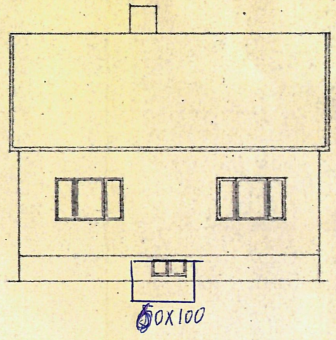

NY TEGNING
Scandsvarsveien 165
Gbnr. 7403/7
30.04.2024
KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
30 APR. 2024
Gradering
Arkivsaksnr
Soverom
Soverom
Mat
Gang
Kjøkken
12,7m2
Arbeidsrom
Stue
8,5m2
12,3m2
SOVEROM
Bad
dusj
W.C.
Soverom
Hjekken
Salong
Spisestue

KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
30 APR. 2024
Gradering
Arkivsaksnr

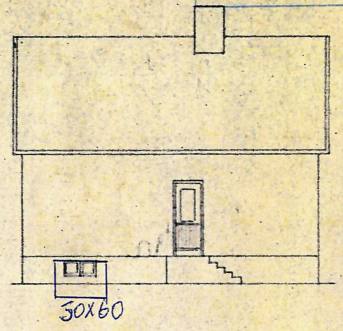
Fasade Tegning
Gbnr. 7403/7
30.04.2024



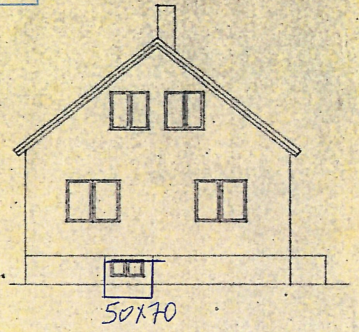
Fasade nord-vest



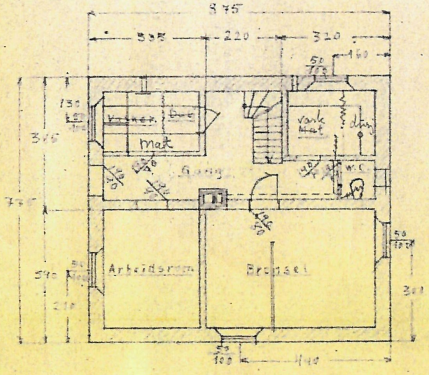
Fasade Syd-vest



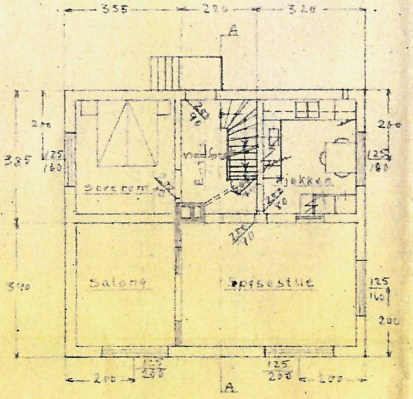
Fasade nord-øst



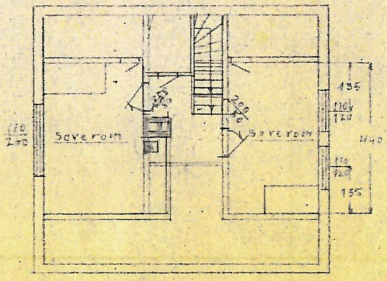
Fasade Syd-øst



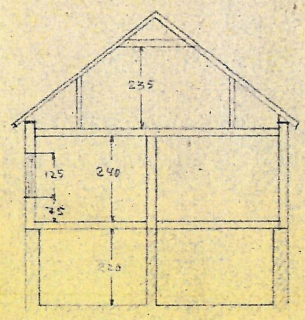
Kjelleretasje



1. etasje



2. etasje



Snitt A-A

Kongsberg Bygningsråd Jn. 102/53.

Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i møte 18/6. 1953.

Enebolig
for herr B. Kaiseland

Mål: 1:100
Kongsberg 15-53.

Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**7403**	**7**	**0**	**0**	Sandsværveien 165, 3615 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)	883.29m^2
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	883.29m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	608.13m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	259.94m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3303 099R	Vegplan fra Stenstrupsgate - Sandsværveien (9.2.1978)	Kjørevei	633.92m^2
	3303 397R	Gang-sykkelveg Sandsværveien Steglet (15.5.2013)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
043R0	Svartås (20.2.1974)
341R	Sandsværveien 164 - Meny (10.9.2014)
475R	Sellikløkka, boliger (30.8.2023)
524R	Gluggeløkka boliger (14.6.2023)
075R	Gangvei Veungsdalen - Wennersborg (10.10.1973)
488R	Rogstadbakken - Steglet (6.11.2019)

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

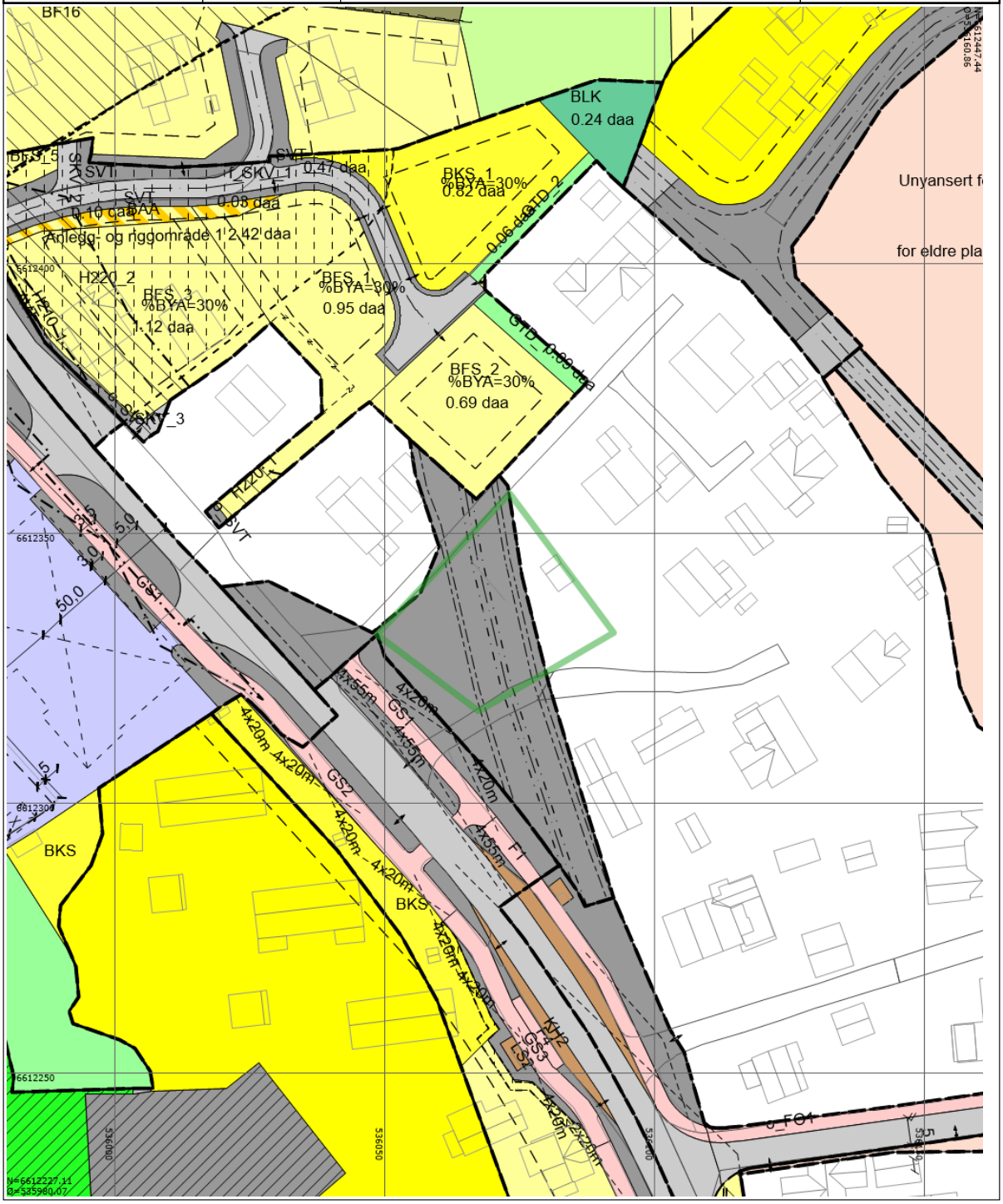
REGULERING UNDER ARBEID	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

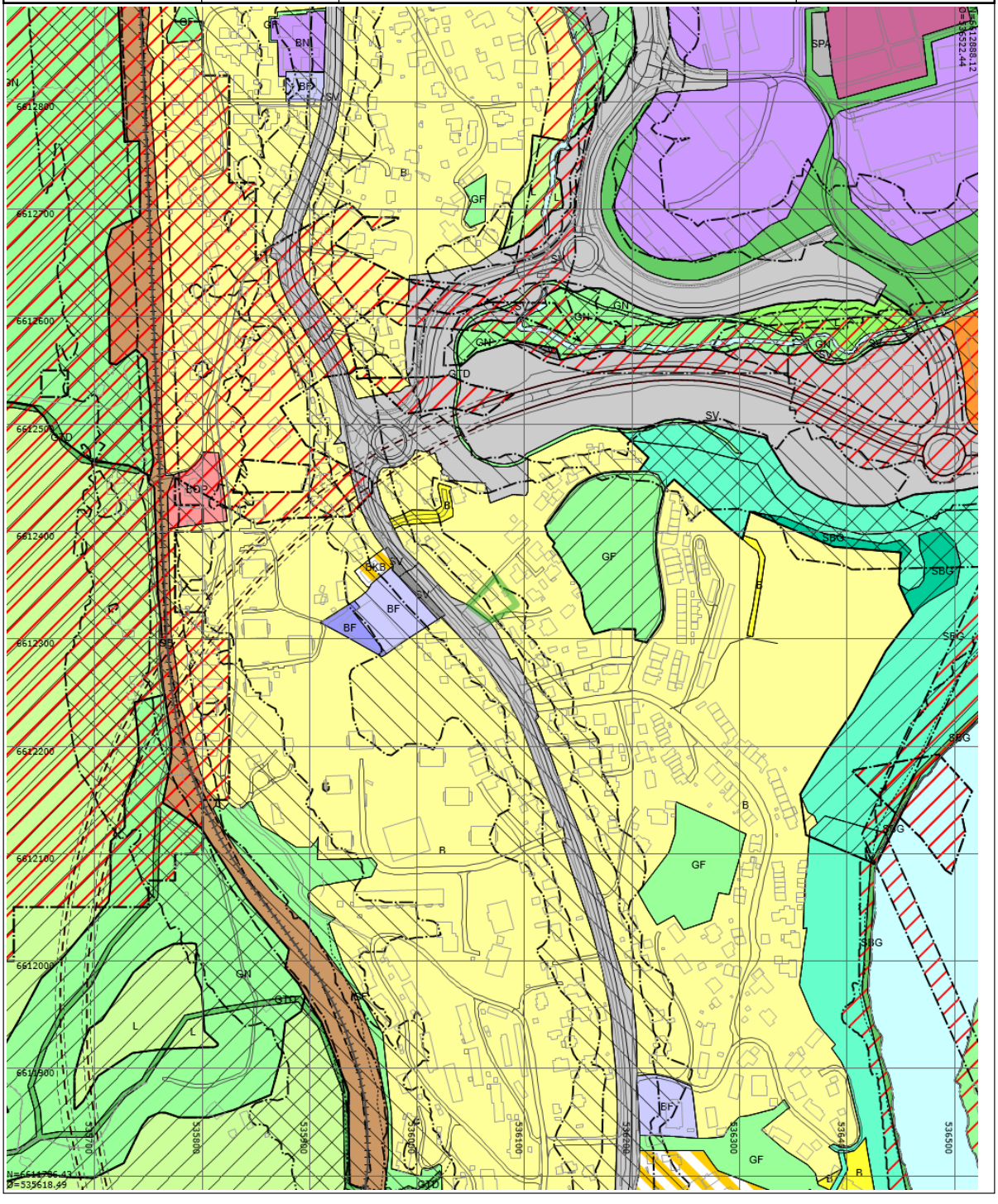
Kongsberg kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 7403	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Sandsværveien 165 3615 KONGSBERG			
	Annen info:	Gang-sykkelveg Sandsværveien Steglet			



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - under bakken
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- RpGrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpBestemmelseGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Unyansert formål
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Forretninger
- Lekeplass
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Turdrag
- Friområde
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Fylkesveg gatenavn_
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

Kongsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 7403	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Sandsværveien 165 3615 KONGSBERG			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			



Tegnforklaring

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

Kongsberg kommune

Reguleringsbestemmelser til Byplan 99, Vegplan fra Stenstrupsgate - Sandsværveien

1 side

Bestemmelsene er stadfesta: **09.02.78**

Bestemmelsene er datert 09.02.78

§ 1.

Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Byggegrense til hovedvegen skal være 30 m målt fra senter av vegen fra Sandsværveien og fram til Furulund. Herfra og innover til byen (Stenstrupsgate) skal byggegrensen være 20 m fra senter veg.

§ 3

Utnyttelsen av tilstøtende grunn skal være som vist på planen.
Bygningsrådet avgjør bygningens form, utnyttelsesgrad og etasjeantall etc. i henhold til bygningsloven/byggeforskrifter og vedtekter til bygningsloven for Kongsberg.

§ 4

Mot veg skal eiendommene inngjerdes forsvarlig og det er ikke tillatt å etablere andre avkjøringer enn de som er vist på planen.

§ 5

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3303-7403/7, Sandsværveien 165, 3615 KONGSBERG

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	26.10.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	30.10.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	27.10.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

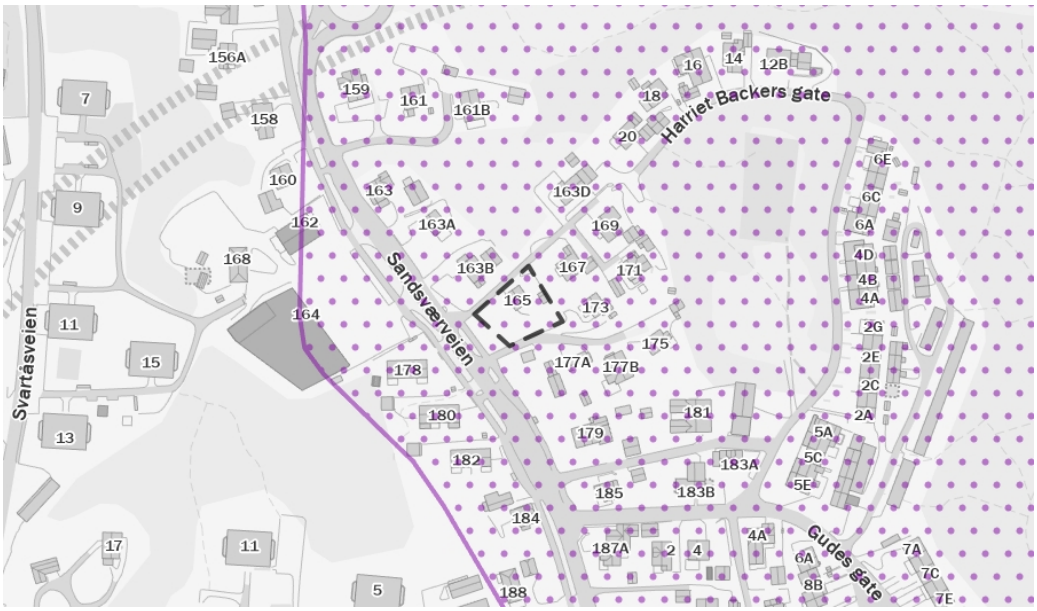
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.10.2026	Ikke funnet	0.07 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.09 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.37 km
Flomfaresoner	26.10.2026	Ikke funnet	0.2 km
Forurenset grunn	26.10.2026	Ikke funnet	0.51 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	31.10.2026	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.10.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	26.10.2026	Ikke funnet	23.7 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	16.1 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	26.10.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

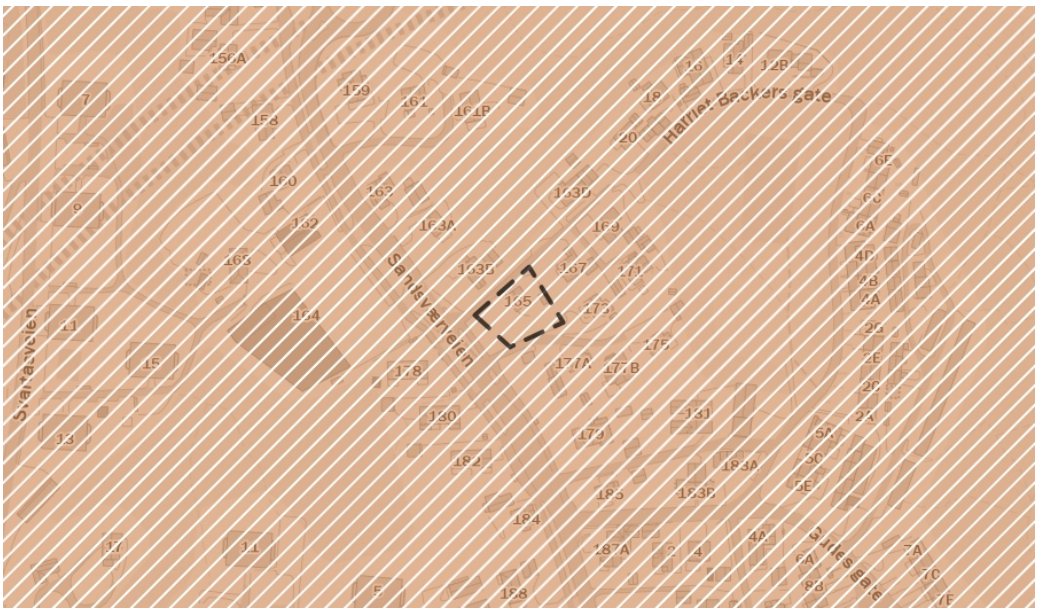
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	30.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Meget høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Lav aktsomhet | Middels aktsomhet | Høy aktsomhet | Meget høy aktsomhet

Beskrivelse

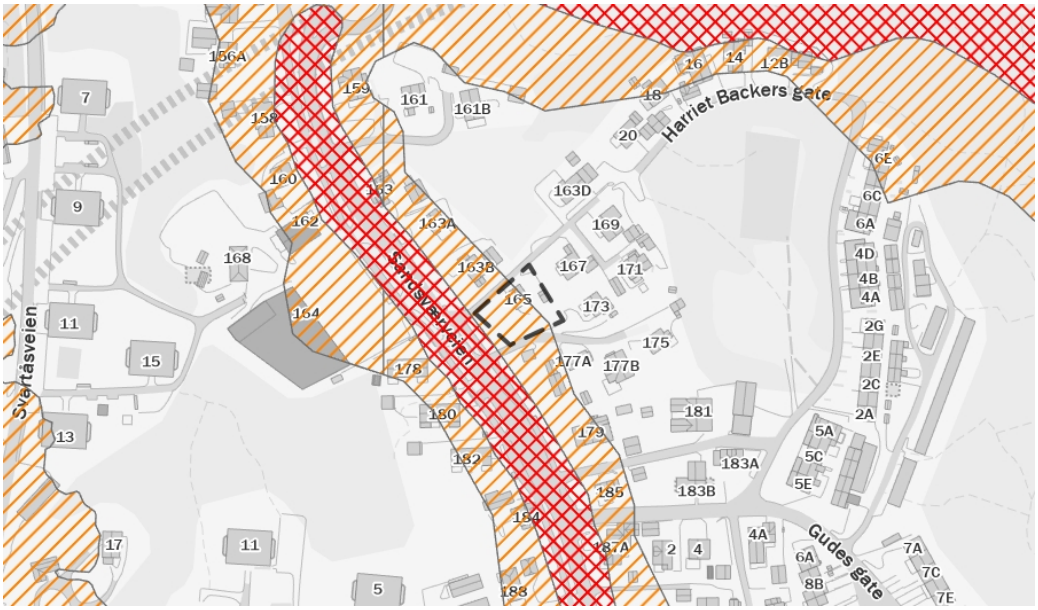
Datasettet viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Det er et modellert kart basert på inneluftmålinger av radon fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA), fly-, helikopter- og bakkemålinger av uran, og kunnskap om geologiske forhold. Der det er få eller ingen inneluftmålinger, er kunnskap fra områder med tilsvarende geologi overført. Hver aktsomhetsklasse kjennetegnes av andelen radonmålinger i inneluft som ligger over tiltaksgrensen på 100 Bq/m3: «lav aktsomhet» under 8 %, «middels aktsomhet» 8–28 %, «høy aktsomhet» 29–48 % og «meget høy aktsomhet» over 48 %. Områder uten inneluftmålinger, eller med for lite data, er klassifisert som «usikker aktsomhet». Kartet bygger på berggrunnsgeologi i målestokk 1:250 000 og tar ikke hensyn til løsmasser. Det gir et grunnlag for en første vurdering, men kan ikke forutsi radonnivået i en enkelt bygning. Den eneste sikre måten å fastslå radonnivået på er å måle.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	27.10.2026		
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

SANDSVÆRVEIEN 165

Nabolaget Svartås/Steglet - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Gudes gate Totalt 8 ulike linjer	**1 min** 0.1 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	**10 min** 4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 16 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 39 min**

SKOLER

Wennersborg skole (1-7 kl.) 196 elever, 9 klasser	**11 min** 0.9 km
Kongsgårdmoen skole (1-7 kl.) 250 elever, 15 klasser	**5 min** 2.5 km
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.) 206 elever, 17 klasser	**5 min** 2.7 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 32 klasser	**7 min** 2.8 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	**8 min** 3.7 km
Kongsberg vgs - Kongsgårdsmoen	**5 min**
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	**8 min** 3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bygg 125 - Kongsberg Teknologipark	**11 min**
Bygg 150 - Kongsberg Teknologipark	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

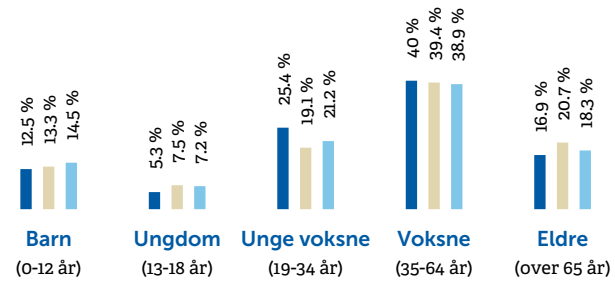
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Svartås/Steglet	1 259	716
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år) 52 barn	**5 min** 0.4 km
Venåsløkka barnehage (1-5 år) 40 barn	**19 min** 1.6 km
Skrimtrollet barnehage (0-5 år) 78 barn	**5 min** 2.6 km

DAGLIGVARE

Meny Sandsværveien	**1 min**
Kiwi Hasbergsveien	**5 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

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

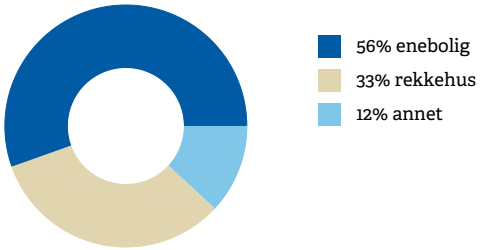
STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Svartås nærmiljøanlegg, ballbaner Ballspill	**6 min** 0.5 km
Wennersborg skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**12 min** 1 km
EVO Kongsberg	**9 min**
Sense trening og helse	**9 min**

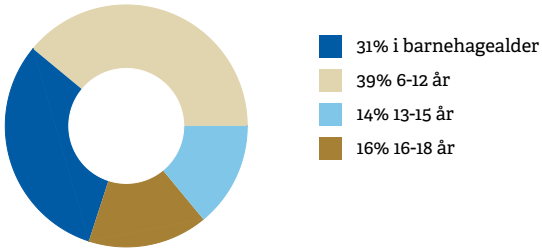
BOLIGMASSE



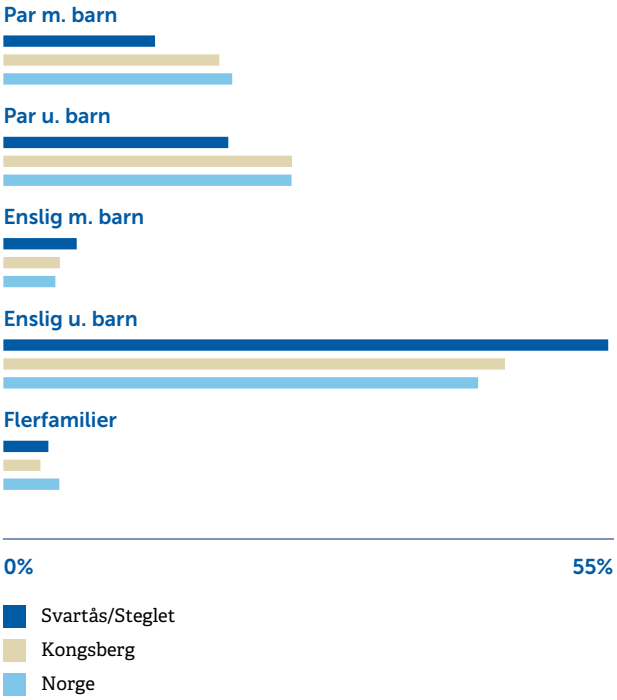
VARER/TJENESTER

Stortorvet Senter	**8 min**
Vitusapotek Åsen	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

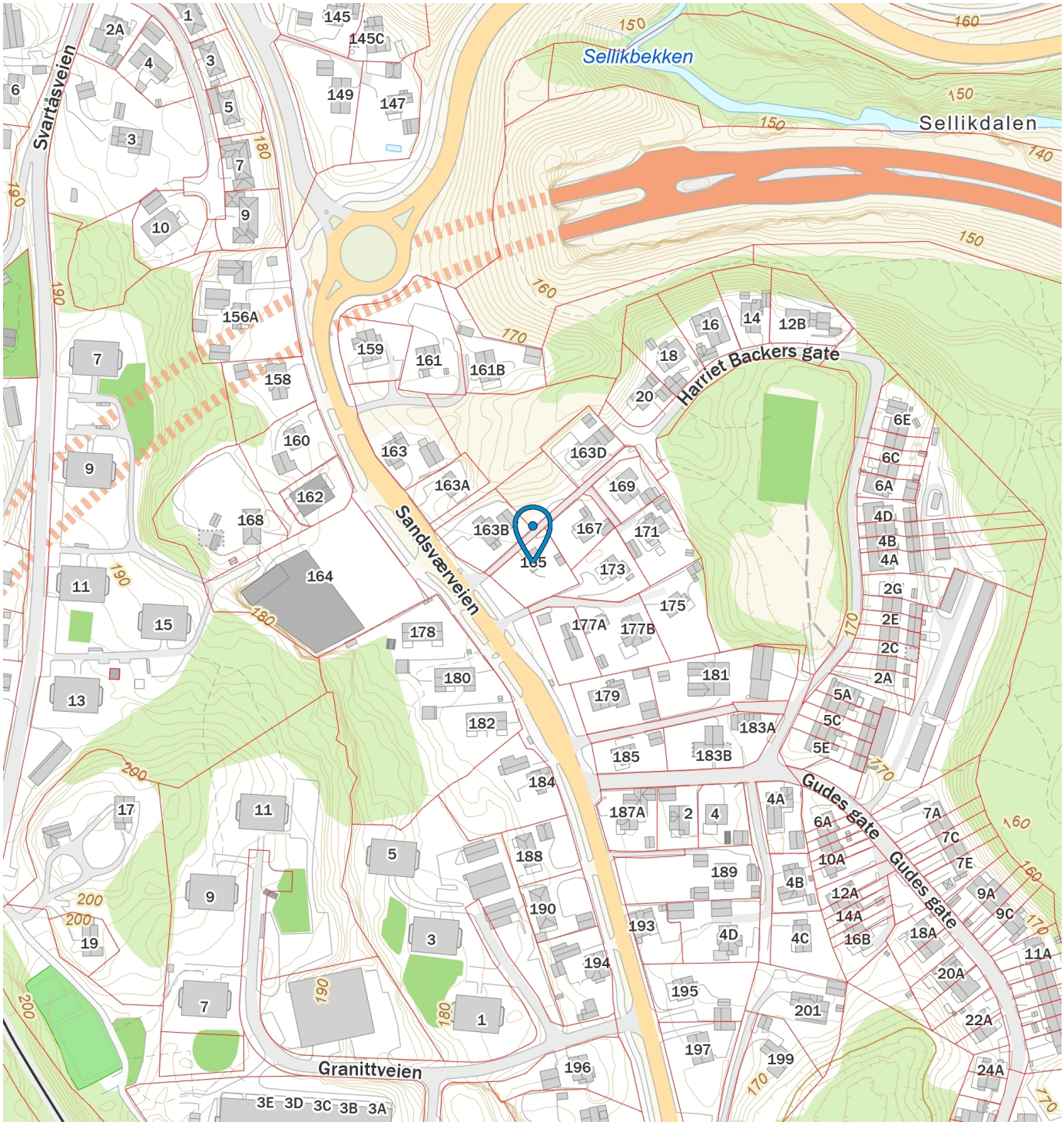


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**26%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**15%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

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



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2863260460 / Anita Furuholt, tlf. 47874148
Sandsværveien 165, 3615 Kongsberg
Gnr. 7403, bnr. 7 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

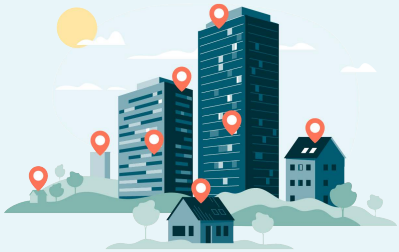
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2863260460
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.11.2026

Anita Furuholt
Eiendomsmegler

478 74 148
anita.furuholt@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg
Postboks 404, 3604 KONGSBERG

eiendomsmegler1.no