



Velkommen til

# Kemner Ruuds vei 11
# 3610 Kongsberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Kemner Ruuds vei 11
# 3610 Kongsberg

# Innholdsrik enebolig over 2 plan i et populært og familieorientert boområde på Gamlegrendåsen

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og solrikt boligområde, med kort gangavstand til Gamlegrendåsen skole, barnehager og flotte turområder. Boligen har en god planløsning tilpasset en aktiv familie. Mulighet for utleie i deler av underetasjen.

Høydepunkter: Kort vei til Kongsberg sentrum og næringsparken
Nytt tak i 2026
Opparbeidet hage til både glede og nytte
Skjermet beliggenhet med lite innsyn og en solrik terrasse med flott utsikt mot Skrim og Funkelia

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 5 900 000 |
| **Omkostninger*** | kr | 148 590 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 6 048 590 |
| **BRA/BRA-I** | | 236/182 m² |
| **Ant. sov.** | | 4 |
| **Tomteareal** | | ca. 827 m² |
| **Eiendomstype** | | Enebolig |
| **Eierform** | | Eiet |
| **Byggeår** | | 1982 |
| **Energimerking** | | C |

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

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 147 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Sum omkostninger: kr 148 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

**Offentlige/Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter: kr 9 439 pr. år for 2025
Kommunale avgifter er basert på tidligere eiers forbruk. I dette inngår vann, avløp, renovasjon, feiegebyr og eiendomsskatt. Kostnader til kommunale avgifter vil variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 9 439,- i 2025.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.
Kommunen fakturerer eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon angående eiendomsskatt ta kontakt med kommunen

**Registerbetegnelse**
Gnr. 8560, bnr. 73 i Kongsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

**Areal**
Enebolig:
BRA-i: 182 m2
BRA-e: 21 m2
BRA total: 203 m2

1. etasje
BRA-i: 96 m2. Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom.
TBA: 65 m2. Terrasse.

U. etasje
BRA-i: 86 m2. Stue med kjøkkenløsning, entré 1, bad, entré 2, hall m/trapp, 2 soverom, gang, vaskerom, toalettrom, 3 boder.
BRA-e: 21 m2. Bod, utvendig adkomst.

Garasje:
BRA-e: 33 m2
BRA total: 33 m2

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Enebolig/garasje:
Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.
Definisjon av de ulike rom vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.
Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

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

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

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

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

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

**Eierform**
Eiet

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Parkering i frittstående dobbelgarasje med elektrisk port, samt på egen tomt. Det er montert elbillader i garasjen.

**Tomt**
Tomteareal er 827 m² på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**
Eiertomt. Eiendommen ligger i et skrånende terreng og har byggegrunn av fjell med synlig fjell på tomten. Uteområdene er pent opparbeidet med grøntarealer, diverse beplantning, prydbusker, hekk og trær, samt forstøtningsmurer i lettklinkerblokker og naturstein. Det er opparbeidet gårdsplass og trappeforbindelse i terrenget.

**Byggeår**
Ca. 1982

**Innhold**
Enebolig over to plan som består av følgende rom:

Underetasje BRA-i: To entréer, stue med kjøkkenløsning, to soverom, bad, vaskerom, toalettrom, gang, hall m/trapp, to boder.
Underetasje BRA-e: Bod, utvendig adkomst på 21 m².
1. etasje BRA-i: Stue, kjøkken, to soverom, bad og gang.

Dels takoverbygget terrasse på 65 m² i 1. etasje med adkomst fra stue, soverom og terreng.

Boligen er godkjent for utleiedel/hybel. Deler av underetasjen har tidligere vært leid ut og kan evt. tilbakeføres for utleie av nye eiere.

**Standard**
Frittstående enebolig over to plan oppført i 1982 med en familievennlig planløsning. Boligen har fått jevnlige oppgraderinger, herunder fornyelse av bad, kjøkken og vaskerom i 2009, installasjon av luft-til-luft-varmepumpe i 2022 og ny taktekking i 2026. Boligen har smarthusautomasjon som blant annet styrer gulvvarme, varmtvann og elbillader.

Stue:
Stuen har en åpen og luftig utforming med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. En moderne peisovn plassert mot pipeløpet gir god varme på kjølige dager. Gulvet er belagt med parkett, og rommet har god plass til både en stor sofagruppe og spisebord i tilknytning til kjøkkendelen. Fra stuen er det direkte adkomst ut til terrassen via skyvedør.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra 2009 ligger i åpen løsning mot stuen og har en praktisk U-form med god benkeplass. Innredningen har glatte fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum av kompositt. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøkkenventilator med avtrekk ut og installert vannstoppsystem.

Terrasse:
Den dels takoverbygde terrassen har adkomst fra både stuen, soverommet og terrenget. Uteplassen er oppført i trekonstruksjon og mur med rekkverk i treverk. Det overbygde partiet gir lun skjerming med god plass til spisebord og sittegrupper. Markisen er elektrisk og kan betjenes manuelt eller styres automatisk med sol- og vindsensor.

Bad:
Badet i 1. etasje ble oppusset i 2009 og har flislagte vegger, panel i tak og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet er innredet med nedfelt servant i baderomsinnredning, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Avtrekksventilasjon ivaretar ventilasjonen i rommet.

To soverom:
I 1. etasje finnes to soverom med adkomst fra soveromsgangen. Hovedsoverommet har direkte utgang til terrassen og god plass til dobbeltseng. Det andre soverommet har plass til seng og skrivebord. Garderober medfølger.

Entré og hall:
Entréen i underetasjen har flislagt gulv med gulvvarme og plass til yttertøy og sko. Rommet leder inn til en romslig hall med en lakkert tretrapp som fører opp til 1. etasje. I hallen er det plassert en pelletsovn, og en luft-til-luft-varmepumpe er installert i trappeløpet.

Stue med kjøkkenløsning i underetasje:
Underetasjen har en lys stue med åpen kjøkkenløsning og egen inngang fra bakkeplan (tidligere hybel/utleiedel). Rommet har parkett på gulvet, panelte vegger og trepanel i himling. Kjøkkenseksjonen er utstyrt med benkeplate, oppvaskkum og kokeplass, og rommet har god plass til både sofagruppe og spiseplass.

Bad i underetasje:
Badet i underetasjen har flis på vegg, tapet i himling og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet er utstyrt med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og avtrekksventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet i underetasjen ble oppusset i 2009 og er innredet med flis på vegg, panel i tak og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet inneholder benkeplate med nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin, en 300 liters varmtvannsbereder fra 2009 og avtrekksventilasjon.

Toalettrom:
Det separate toalettrommet i underetasjen har panel i tak, malte plater på veggene og flislagt gulv med gulvvarme. Innredningen består av veggmontert klosett, servant med innredning og mekanisk avtrekk.

To soverom i underetasje:
I underetasjens hoveddel ligger to soverom av god størrelse. Garderobeskap medfølger.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, flis og betong.
Vegger: Tapet, trepanel, malte plater, malt strie og fliser.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

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

- Underetasje Bad
Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg.

- Forstøtningsmurer
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

- Terrengforhold
Terrenget faller inn mot bygningen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Dette ved rørgjennomføringer i tak og loftsluke. Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

- Vinduer/Ytterdører
Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Overflater - gulv, vegger og himlinger
Stedvis skader/ slitasje på overflater. Det er registrert stedvis «bom» i fliser.

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

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på ildsted/ pipe. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det ble registrert at utforet vegg er bygget opp med en feilkonstruksjon, med damsperre (plast), bak panelen. Dette skal ikke benyttes under terreng, og gir en økt fare for kondensering og fuktrelaterte skader.

- Innvendige trapper
Det er slitasje i trinn. Åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendige dører
Det er påvist skjevheter på enkelte dører. Stedvis slitasje.

- 1. Etasje Bad
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år.

- Underetasje Bad
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Overflater, vegger og himling: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Sanitærutstyr og innredning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Underetasje Vaskerom
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Det er ikke tilfredsstillende membran løsning rundt rørgjennomføringer.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet.

- Underetasje Toalettrom - Sanitærutstyr
Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

- Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Rørkurser er ikke tilknyttet tett rørfordelerskap.

- Innvendige avløpsrør
ABS plastrør er eldre enn 33 år.

- Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildsted og pipe: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildsted og pipe: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Terrengforhold inn mot grunnmur (selgers kommentar):
Boligen ligger høyt i terrenget. På oversiden leder grusgang overflatevann mot dreneringen, slik løsningen ble etablert i 1982. På østsiden er det noe lokalt fall inn mot grunnmur. Dette lokale terrengfallet kan justeres ved behov.

Selgers kommentar til: «Terrasse er utvidet i forhold til det som fremkommer på tegninger. Det er også etablert trapp på hver side. Slike tiltak er søknadspliktig overfor kommunen.»
Avviket gjelder trapp og terrasse i tre som ble etablert etter utbedring av drenering. Disse erstattet en tidligere, mindre betongkonstruksjon på samme sted (trapp og platting). Terrassen går ca. 2 meter ut fra huset og ligger i nivå med terrenget bak. Under terrassen er det et mindre redskapsrom med vegger av støpte forskalingsblokker, benyttet til oppbevaring av blant annet trillebår, gressklipper og hageredskaper. Endringen er ikke omsøkt.

**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.

Dette følger boligen:
Garderobeskap på soverom og i gang.
Vaskemaskin og tørketrommel.
Prosjektor og lerret i hybel.
Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Beliggenhet**
Eiendommen har en fin og høytliggende beliggenhet på Gamlegrendåsen i Kongsberg. Området er et etablert og rolig boligstrøk som i all hovedsak består av eneboliger og småhusbebyggelse. Fra eiendommen er det et åpent og fritt utsyn over nabolaget og de omkringliggende skogkledde åsene. Beliggenheten kombinerer fredelige og trygge rammer med kort vei til fots til både skoler, barnehager og flotte rekreasjonsområder.

For barnefamilier er beliggenheten særdeles praktisk. Det er trygg gangavstand til Gamlegrendåsen skole for de minste trinnene, og Tislegård ungdomsskole ligger likeledes innenfor en kort gåtur. Nærområdet innbyr til lek og fysisk aktivitet med nærmiljøanlegg for ballspill og kunstgressbane på Eilertsløkka i gangavstand. I tillegg starter flotte turstier og Gamlegrendåsen lysløype rett i nærheten, med opplyste traséer og skileikområde. For ytterligere friluftsopplevelser er det en kort kjøretur til Funkelia med Kongsberg Skisenter og videre løypenett innover Knutefjell mot Knutehytta.

Dagligvarene handles enkelt på Coop Extra Gamlegrendåsen, som ligger en kort gåtur unna boligen, og i helgene er søndagsåpne Joker Risteigen en kort sykkeltur eller kjøretur unna. Kongsberg sentrum med Stortorvet Senter, et rikt utvalg av butikker, kaféer og øvrige servicetilbud ligger omtrent fem minutters biltur fra eiendommen. Kollektivforbindelsene er gode med lokalbuss fra Gustava Kiellands vei i gangavstand, samt Kongsberg stasjon en kort kjøretur unna med hyppige togavganger mot Drammen, Asker og Oslo.

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

**Byggemåte**
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Eiendommen består av en frittstående enebolig over to plan. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon og stående bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av rupanel, tekket med stål-/aluminiumplater.

For mer informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

**Brukstillatelse / Ferdigattest**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.01.1983, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. 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 byggetillatelse for oppføring av garasjebygg datert 04.06.1984, med dispensasjon fra byggegrense med 4 meter minsteavstand mot veg. Garasjen har registrert byggeår 1984. Det er ikke fremlagt ferdigattest for garasjen i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger byggetillatelse datert 03.05.2011 for tilbygg til boligbygg (utvidelse av veranda med ca. 15 m²). Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er følgende avvik fra godkjente tegninger til dagens bruk:
- Det er åpnet opp mellom hoveddel og hybel, og et slikt tiltak kan påvirke brannskille i boligen og er normalt søknadspliktig overfor kommunen.
- Vaskerom er utvidet til en del av bod. En slik omgjøring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (vaskerom).
- Terrasse er utvidet i forhold til det som fremkommer på tegninger. Det er også etablert trapp på hver side.

Ovenstående er innredet uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

**Hvitevarer**
Hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Oppvarming**
Elektrisitet og vedfyring.

Luft-til-luft-varmepumpe i trappeløp fra 2022 (service utført i 2024).
Pelletsovn og peisovn tilknyttet elementpipe.
Gulvvarme på begge bad, vaskerom og toalettrom i underetasjen.

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 C.

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

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

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan er Gamlegrendåsen, endring av planen (plan-ID 3303 096R1), stadfestet 02.03.1981.

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

I henhold til kommuneplanens § 8.2 supplerer kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer eldre reguleringsplaner. Ved motstrid mellom bestemmelsene i arealdelen og eldre reguleringsplan går arealdelen foran, med unntak for grad av utnytting og byggehøyde dersom eldre plan tillater høyere grad eller høyde.

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 i nærområdet:
- Gamlegrendåsen nord (plan-ID 336R) - status: vedtatt 09.09.2009
- Gamlegrendåsen (plan-ID 096R0) - status: vedtatt 17.03.1977

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

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

**Skattemessig formuesverdi**
Primærverdi: Kr 1 149 218 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 596 870 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.

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**
Bjørn Narve Ekrol
Nickoline Rødstøl

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

3303/8560/73:
19.06.1978 - Dokumentnr: 2770 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3303 GNR: 8560 BNR: 3

24.10.1980 - Dokumentnr: 5346 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Skjøtet inneholder følgende bestemmelser:
- Ledninger m.v.: Eiere av utskilte tomter i feltet har rett til å legge og ha liggende stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomter fram til hovedledninger, samt adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kongsberg kommune har rett til å ha offentlige ledninger liggende over tomten samt adgang til inspeksjon og vedlikehold; ledningstraséen må ikke bebygges eller beplantes. Elektrisitetsverket og Televerket har rett til stolpefeste, luftstrekk og kabellegging uten erstatning, og ledningene må ikke overbygges eller fylles over slik at reparasjonsarbeid vanskeliggjøres.
- Gjerdeplikt: Selger og kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot tomten. Oppsetting av gjerde eller hekk mot veg eller nabo må forhåndsgodkjennes av bygningsrådet. Kommunen har intet ansvar for skade på innhegning ved snøbrøyting.
- Endringer i servitutter: Selger har rett til å foreta endringer i servitutter og bestemmelser ved salg av andre tomter i feltet.
- Byggeplikt, videresalg og forkjøpsrett: Tomten kan ikke videreselges i ubebygd stand. Byggearbeidet skal påbegynnes innen 2 år fra tinglysing og fullføres innen 2 år etter påbegynnelse. Kommunen har forkjøpsrett ved frivillig salg av bygg under oppføring, samt for bebygd eiendom i 4 år regnet fra ferdigattest. Kjøper forutsettes selv å bo i boligen; framleie av eiendommen i sin helhet krever godkjenning fra formannskapet.
- Veg og forstøtningsmur: Kommunen kan vederlagsfritt legge nødvendige fyllings- og skjæringsskråninger innenfor tomtegrensen der tomten grenser til veg. Eventuell forstøtningsmur langs gate må forhåndsgodkjennes av bygningsrådet og bekostes og utføres av tomteeier.
- Veggrøft og lekeområder: Tomteeier plikter å sørge for renhold, opprensking og slått av veggrøft utenfor eiendommen. Lekeområder i henhold til reguleringsplan opparbeides og vedlikeholdes av tomteeierne i fellesskap. Ved innkjørsel til tomten må tomteeier bekoste og anlegge minimum 8" armert sementrør eller bedre som gjennomløp for vann i veggrøft, og holde dette åpent og i orden.
- Bevaring av vegetasjon: Kjøper plikter å ta vare på eksisterende vegetasjon; trær på tomten må ikke fjernes uten samtykke fra parksjefen.

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.

Megler har sendt inn forespørsel om at Kongsberg kommune sletter gammel forkjøpsrett, pt er ikke svar fra kommunen mottatt. Eiendommen selges uavhengig utfallet og overtas av kjøper. Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

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

**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* 1,00%, minimumsprovisjon kr 55 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon, kr 6 200,-
Markedspakke inkl. dronefoto Kongsberg, kr 24 000,-
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. 5 900 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Reiersrud Eiendom  den 25.09.2026.

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

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

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

**Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen

ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ansvarlig megler**
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.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

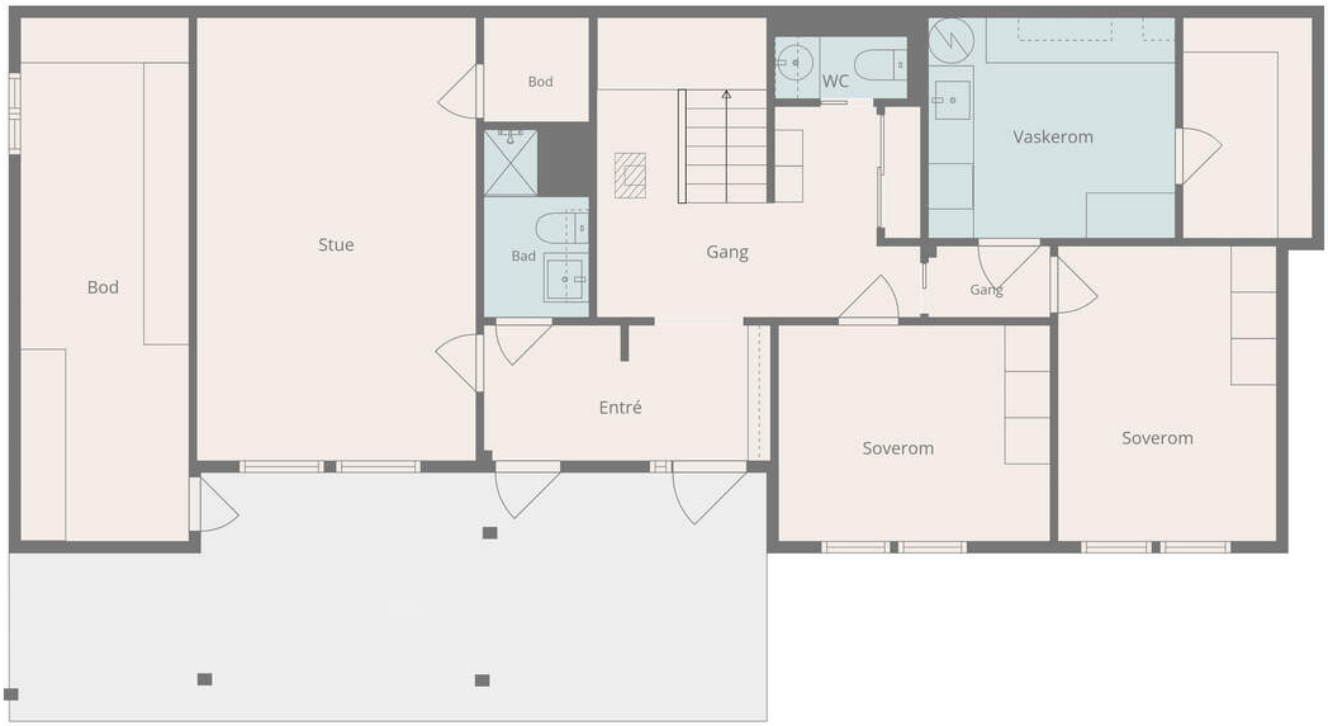
# Notater












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.*


















MIGRATION














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.*















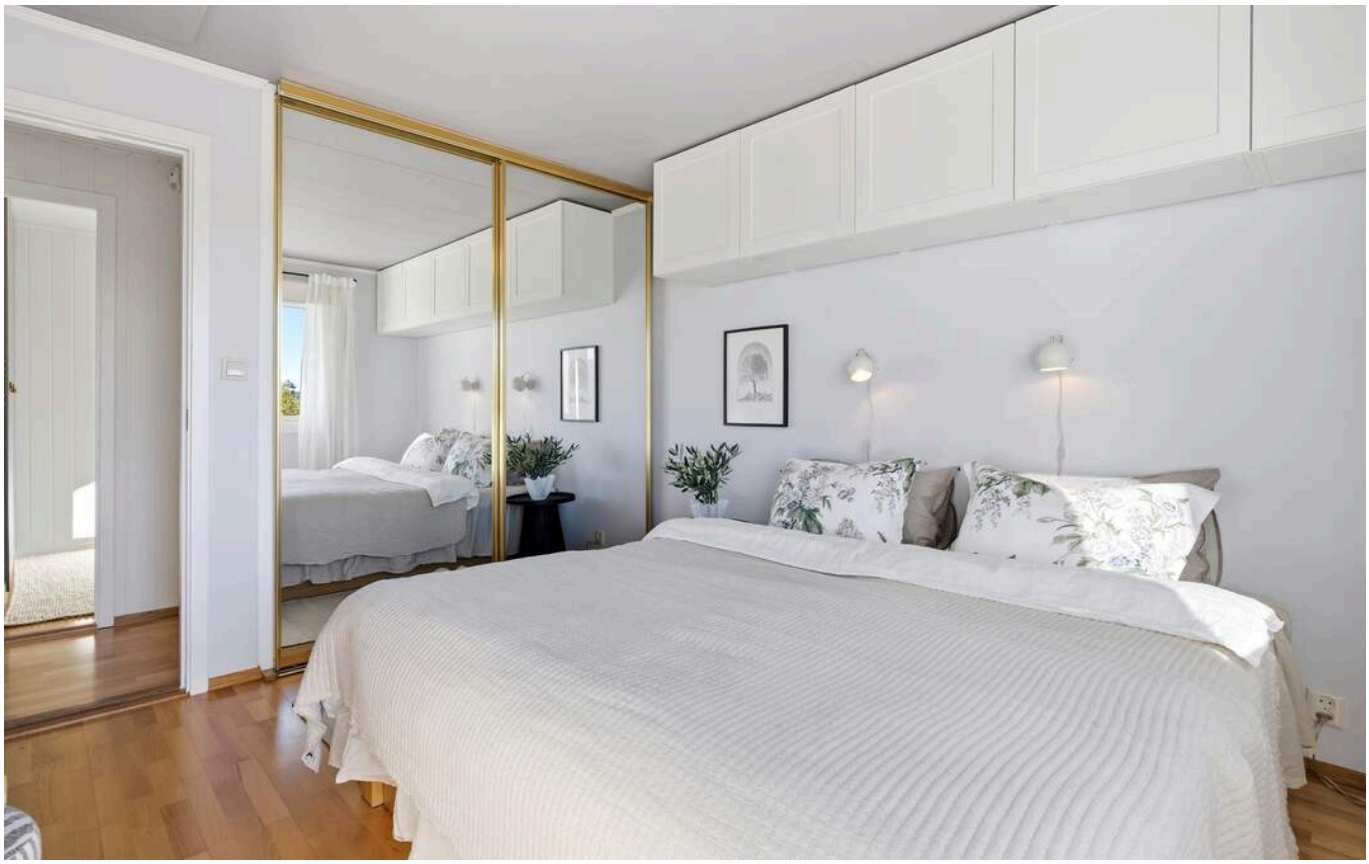


















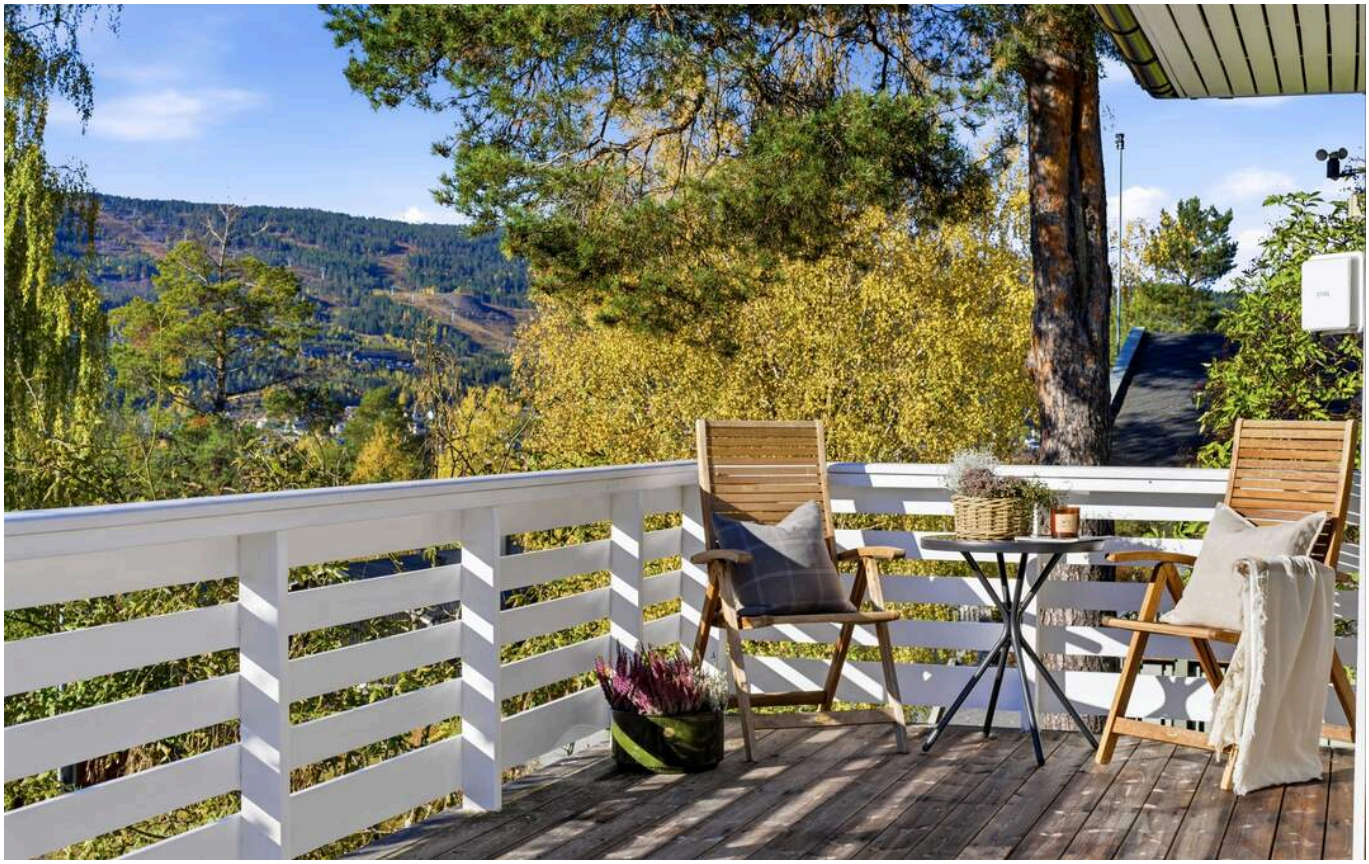


































# KEMNER RUUDS VEI 11

## Nabolaget Lauvås - vurdert av 43 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Gustava Kiellands vei**<br>Linje 406 | **8 min**<br>0.6 km |
| **Kongsberg stasjon**<br>Linje F5, R12, R13 | **6 min**<br>2.7 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **1 t 16 min** |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 39 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.)**<br>396 elever, 19 klasser | **9 min**<br>0.8 km |
| **Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>359 elever, 27 klasser | **11 min**<br>1 km |
| **Kongsberg vgs - Tinius Olsen**<br>850 elever, 31 klasser | **6 min**<br>2.8 km |
| **Kongsberg vgs - Maren Handler**<br>180 elever, 10 klasser | **7 min**<br>3 km |

> «Trygg, stille og rolig sidegate med fantastisk utsikt»
>
> Sitat fra en lokalkjent

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

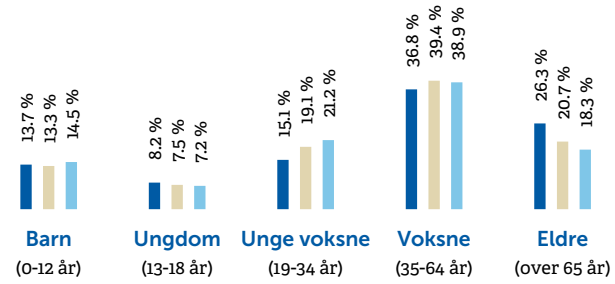
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Lauvås | 960 | 426 |
| Kongsberg | 21 087 | 10 800 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Løvås barnehage (1-5 år)**<br>17 barn | **8 min**<br>0.5 km |
| **Gamlegrendåsen barnehage (1-5 år)**<br>50 barn | **9 min**<br>0.8 km |
| **Langekjenntunet barnehage (0-5 år)**<br>85 barn | **14 min**<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Gamlegrendåsen**<br>Post i butikk, PostNord | **9 min**<br>0.8 km |
| **Joker Risteigen**<br>Søndagsåpent | **20 min**<br>1.7 km |

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

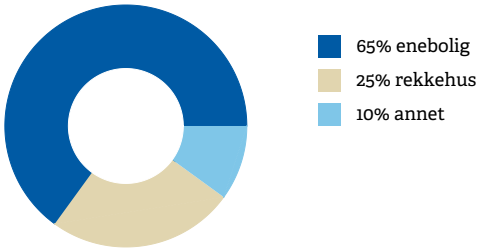
## TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Åsen Borettslag Nærmiljøanlegg**<br>Ballspill | **7 min**<br>0.4 km |
| **Eilertsløkka Kunstgressbane**<br>Fotball | **10 min**<br>0.7 km |
| **EVO Kongsberg** | **6 min** |
| **Sense trening og helse** | **7 min** |

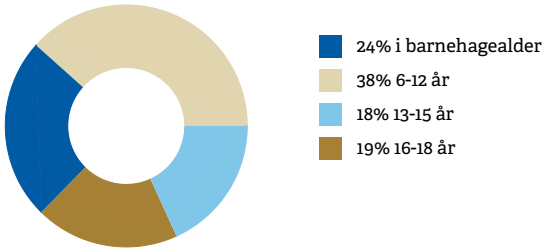
## BOLIGMASSE



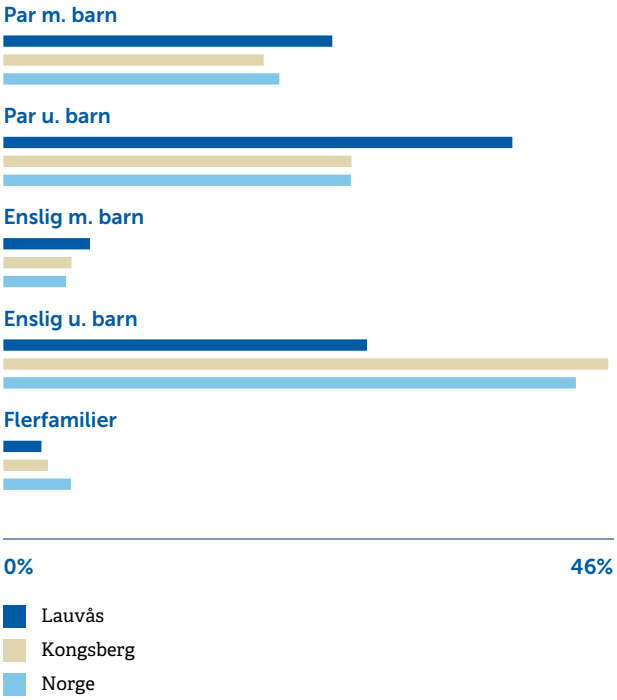

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Stortorvet Senter** | **5 min** |
| **Apotek 1 Mynten** | **23 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



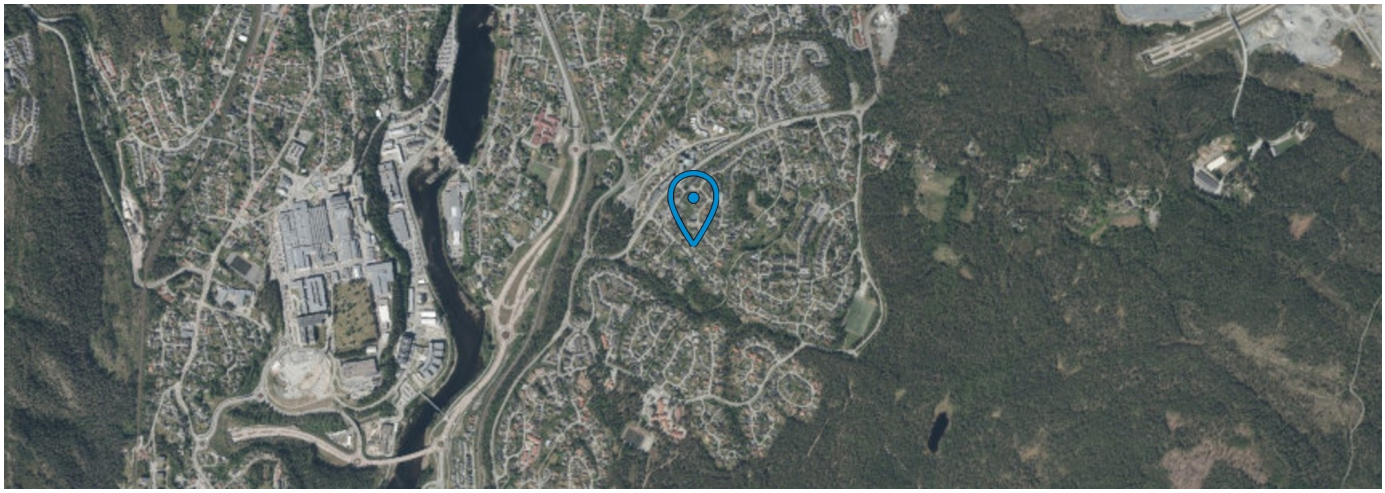

## FAMILIESAMMENSETNING

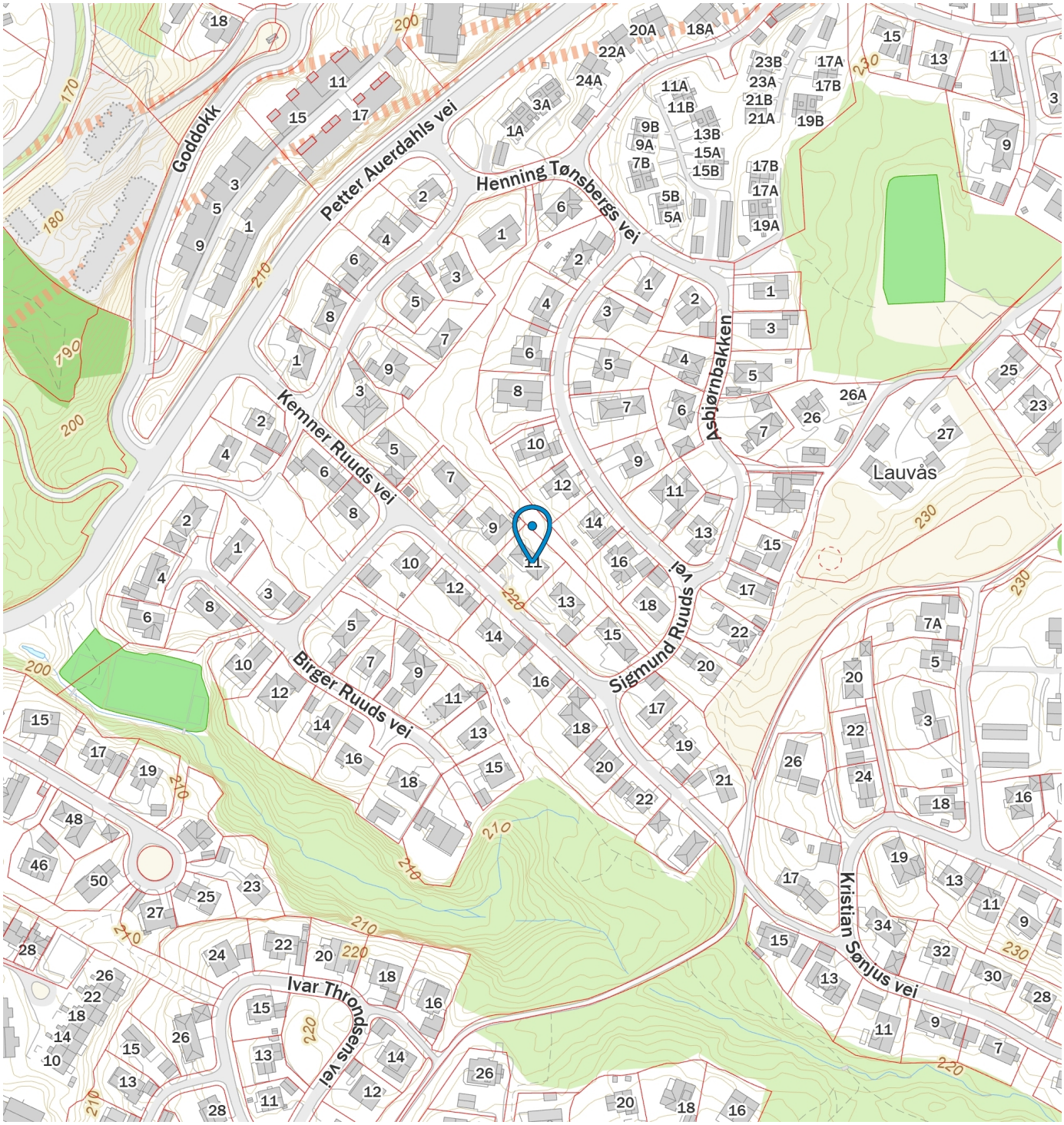



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **40%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **49%** | **54%** |
| **Separert** | **9%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **2%** | **4%** |

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






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

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

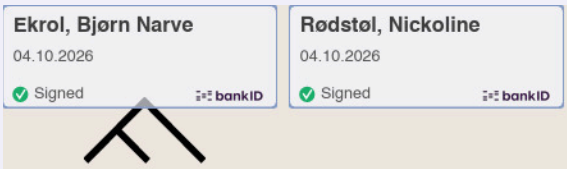
**Den viktige tilstandsrapporten**
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring




## Selgers egenerklæring

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

### Selgere

Nickoline Rødstøl

Bjørn Narve Ekrol

### Boligen

- Boligen ble kjøpt 2008
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kemner Ruuds Vei 11
3610 Kongsberg

3303-8560/73/0/0

# Vedlegg: Egenerklæring 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?:** 2009

**Firmanavn:** Kongsberg Flis og Interiør

**Beskrivelse av arbeidet:** Bad og vaskerom ble bygget opp fra grunnen med ny påstøp, varmekabler membran, fliser og baderoms møbler. Tømrer mester Odd Sætra A/S Kongsberg Flis og Interiør Badehuset kongsberg Kongsberg Eletrikker service

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

• **Ja**

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

Badet ble bygget opp fra bjelkelaget med nytt røropplegg, sluk. påstøp med varmekabler. membran på gulv og vegg

På vaskerommet ble det lagt ny påstøp med varmekabler og membran på gulv og vegger. Jeg vet ikke hva som ble gjort med sluk i vaskerom.

Dokumentasjon er gitt i tilbud og faktura

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?

• **Ja**

Det har vært problemer med kondens ved takgjennomføringer for kjøkkenventilator, soilutlufting og avtrekk fra bad.

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Taket ble skiftet i 2026. Arbeidet er utført av eier og oppgis derfor som egeninnsats. Oppbygging og materialvalg for det nye taket er spesifisert av Nortekk Taksenter. Eier har tidligere erfaring med legging av ståltak og har tidligere hatt ansvarsrett ved oppføring av fritidsbolig. Det ble montert Mataki Haloten Pro Easyfix undertak, Lindab klikkfals takplater, pipehatter fra Nortekk Taksenter samt nye snøfangere og takrenner. To takstoler med råteskader ble utbedret ved at skadet treverk ble fjernet, gjenværende treverk impregnert og nytt treverk felt inn. Områdene ble forsterket med doble lasker som er limt og skrudd. Taktro ble skiftet ved skadeområdene og ved gjennomføringen for kjøkkenviften. Isolasjonen over badet ble også byttet. Takgjennomføringene for kjøkkenvifte og soilutlufting ble tettet med mansjetter. Avtrekket fra badet ble lagt om til direkte utblåsning gjennom yttervegg. Det ble også montert en ekstra luftehatt for å forbedre ventilasjonen av kaldloftet.

2.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Verandaen ble bygget ut til 3,5 meters bredde med tilhørende bærekonstruksjon. Konstruksjonen ble lastberegnet av Karl Fritzøe. Endringen er byggesøkt og godkjent av kommunen. Arbeidet er utført av eier.

---

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

- **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Vindu og verandadør på hovedsoverom, vindu på gjesterom samt vindu på bad i 1. etasje ble skiftet. Arbeidet er utført av eier.

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

   **Beskrivelse av arbeidet:** Store vinduer og verandadør/skyvedør i stuen ble skiftet. Arbeidet er utført av eier.

---

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?

- **Ja**

Det er sprekker i bakveggen på garasjen. Sprekkene har vært uendret siden jeg overtok boligen i 2008.

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

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

---

# Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Ja**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Det har vært observert hvite saltutslag på nordveggen i uteboden. Det har også periodevis vært noe fuktighet nederst i hjørnet mot nordøst. Forholdene har vært begrenset til uteboden for enden av huset.

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble gravd ned til under gulvnivå langs aktuell vegg. Lecamuren ble slemmet, det ble montert ny knotteplast, lagt nytt drensrør og tilbakefylt med ren pukk. Terrenget ble senket noe for å lede vann bedre bort fra bygget. Det ble samtidig lagt ny belegningsstein. I forbindelse med arbeidene ble det også oppført en mindre utvendig bod for oppbevaring av ved og annet utstyr. Arbeidet er utført av eier og oppgis derfor som egeninnsats.

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?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   **Beskrivelse av arbeidet:** Se pkt 9

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Se pkt 9

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**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   **Firmanavn:** Varmepumpeservice

   **Beskrivelse av arbeidet:** Montering av Panasonic Flagship 7500

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   **Firmanavn:** Tømrermester Odd Sætra A/S

   **Beskrivelse av arbeidet:** Pipe i stuen ble pusset etter fjerning av peis. Det ble også montert ny peisovn.

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?

• **Ja**

I forbindelse med arbeid utført av elektriker ble det avdekket varmepåvirkning fra eldre innfelte spotter. Isolasjonen på en nærliggende kabel var blitt sprø og skadet.

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Eletrikeren Kongsberg

**Beskrivelse av arbeidet:** Feilen ble avklart av autorisert elektriker. De aktuelle spottene ble deretter erstattet på eksisterende stikkopplegg. Autorisert elektriker kontrollerte i etterkant at feilen var utbedret etter at de gamle spottene var koblet fra.

**Ufaglært arbeid:**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Eldre spotter ble erstattet med nye spotter. Arbeidet er utført av eier på eksisterende stikkopplegg etter veiledning fra autorisert elektriker.

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Eletrikeren Kongsberg

**Beskrivelse av arbeidet:** Gulvtermostater er byttet til smarte termostater av elektriker. Det er også installert relé for styring av varmtvannsbereder. Arbeidet ble utført i årsskiftet 2022 - 2023

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   **Firmanavn:** Eletrikeren Kongsberg

   **Beskrivelse av arbeidet:** Montering av elbil lader

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   **Firmanavn:** Eletrikeren Kongsberg

   **Beskrivelse av arbeidet:** Nye varmekabler i gang og toalett i kjeller.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   **Firmanavn:** Forenede Montører

   **Beskrivelse av arbeidet:** Nytt sikkringsskap og nytt eletrisk annlegg i hybel

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   **Firmanavn:** Kongsberg Eletrikker Service

   **Beskrivelse av arbeidet:** Oppgraderinger i forbindelse med nytt bad, kjøkken og vaskerom

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

   **Firmanavn:** Eletrikkeren kongsberg

   **Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av spot på bad. Nytt opplegg til avtrekksvifte ut gjennom vegg på bad.

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

   **Firmanavn:** Eletrikkeren Kongsberg

   **Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av spot på bad. Bytte av dimmer på stue.

8. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   **Firmanavn:** Eletrikkeren Kongsberg

   **Beskrivelse av arbeidet:** Ny kurs til varmepumpe.

9. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   **Firmanavn:** Forenede Montører

   **Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av gulv termostat på bad og en dimmer på stue.

---

# 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**

Veranda er bygget ut til bredde på 3.5 m

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Endringen er byggesøkt og godkjent.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Boligen har en 1 roms utleiedel med bad på ca 30 m2

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Boligen har hybel med egen inngang.

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?

• **Ja**

Garasjen er oppført i Leca med betongtak og er delvis innbygget i terreng.

På veggene forekommer det hvite saltutslag (utfellinger), og dette antas å ha sammenheng med fuktinntrenging og mangelfull drenering på baksiden av garasjen.

Det er også lekkasje gjennom betongtaket, og det forekommer drypping fra taket ved regnvær. På vintre med lite snødekke er det observert isdannelse på innsiden av betongtaket.

Garasjen benyttes i dag til oppbevaring av bil, sykler, kajakker og grovt verktøy, og fungerer tilfredsstillende til dette formålet. På grunn av fuktforholdene er garasjen ikke egnet til lagring av fuktfølsomme gjenstander som møbler, tekstiler eller lignende.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Firmanavn:** Tømrermester Odd Sætra A/S

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble lagt bøk parkett i hele 1 etasje (bortsett fra bad), parketten kan slipes. Det ble lagt eik parkett på soverom i kjeller.

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

**Firmanavn:** Bademiljø kongsberg

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av kjøkken batteri og montering av aquasafe vannstopper.

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   **Firmanavn:** Murermester Dag Arne Nielsen

   **Beskrivelse av arbeidet:** Legging av nye fliser i gang og på toalett i kjeller.

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** På eksisterende mur ved trappen ble en dekorativ steinmur på toppen fjernet. Denne ble erstattet med Lecablokker som ble pusset. Den nye muren er forankret til eksisterende betongmur bak konstruksjonen.

2.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Dekorativ mur på garasjetaket ble fjernet og erstattet med rekkverk i tre. Arbeidet er utført av eier.

3.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Beskrivelse av arbeidet:** Hybelleiligheten ble ombygd ved at sovealkove og kjøkkenkrok ble åpnet opp til ett samlet oppholdsrom med kjøkkenkrok. Det ble montert ny støydempende himling opphengt i lydbøyler, og det ble lagt eikeparkett.

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

   **Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av induksjons platetopp.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   **Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av Elektrolux stekeovn

---

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.

# Vedlegg: Energiattest

enova

## Energiattest



| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG** | |
| Dato for energimerking<br>**05.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-364470** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**158930846** |
| Gårdsnummer<br>**8560** | Bruksnummer<br>**73** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1982** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**195,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**175,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Bio-energi, Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**156,22** |

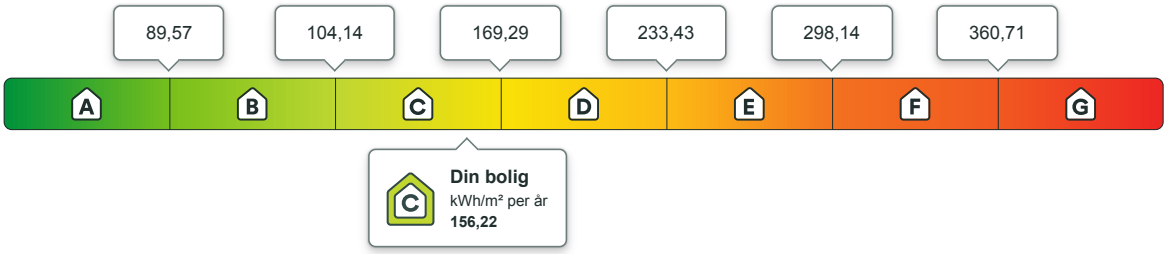
# Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **42 396,67** | **172,89** |

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




## Kemner Ruuds vei 11, 3610 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<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




## Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: 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: 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 11: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
KONGSBERG kommune
gnr. 8560, bnr. 73

## Markedsverdi

**5 900 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 182 m²**



**Befaringsdato:** 25.09.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20256-2178 **Eiendomsverdi ref nr:** VF1451

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

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

## Reiersrud Eiendom AS

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

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

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

**Rapportansvarlig**



Jon August Reiersrud
Uavhengig Takstingeniør
jon@reiersrudeiendom.no
920 59 703

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2026

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

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

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en frittstående enebolig over 2 plan. Boligen er oppført i 1982.

Boligen inneholder:
1.etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, gang, bad.
Underetasje: Stue med kjøkkenløsning , 2 soverom, bad, vaskerom, gang, 2x entre, hall, toalettrom, 4x bod.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Varierende alder/ tilstand på bygningsdeler.

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

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

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

**Enebolig - Byggeår: 1982**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater.

Takrenner og nedløp er av metall.

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Vinduer av tre med 3-lags isolerglass. Hovedsakelig fra byggeår.

Det er ytterdører i treverk fra byggeår, og balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass fra 2013.

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på totalt 65 m2. Adkomst fra stue, soverom og terreng. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon/ mur, og har et rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er utført med parkett, laminat, flis og betong.
Veggene er kledd med tapet, trepanel, malte plater, malt strie og fliser. Himlingene er med trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen ligger i et radonutsatt område.

Det er elementpipe og 2x peisovn.

Det er lakkert tretrapp.

Innvendige dører er glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.etasje › Bad
Badet ble oppusset i 2009.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er 2x plastsluk.

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Bad
Badet er fra ukjent alder.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har flis på vegg og tapet i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

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

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerom er oppusset i 2009.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

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

# Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken ble oppusset i 2009.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn og vannstoppsystem.

Åpen løsning mot stue.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:

Tak er belagt med panel
Vegger er belagt med malte plater
Gulv har varmekabler, og er belagt med fliser.

Veggmontert klosett, vask med innredning

Mekanisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innspiserbare vannrør er av kobber og plast.

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

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe, fra 2022 i trappeløp.

Varmtvannsbereder:
Boligen har en varmvannsbereder plassert på vaskerom.

Fabrikkår: 2009
Volum: 300 liter.

Boligen har et skjult/ åpent el-anlegg med automatsikringer.
Skrusikringer på inntak. Sikringsskapet er plassert i hall.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell. Synlig fjell på tomt.

Stedvis synlig fuktsikring av boligen i form av grunnmursplast.
Varierende alder.

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er utført i lettklinkerblokker og naturstein.

Eiendommen ligger i et skrånet terrengforhold.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 236 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 203 m² |
| Totalpris | 5 900 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 200 000

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

**Garasje**

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

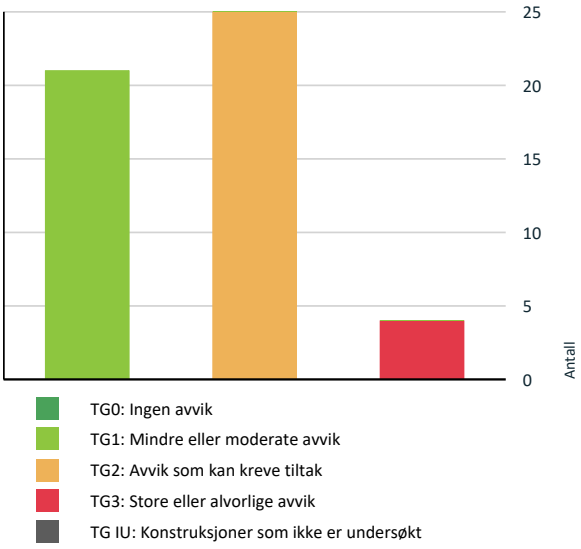
Det foreligger kun svært enkel håndtegnet skisse av elementer av garasjen.

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

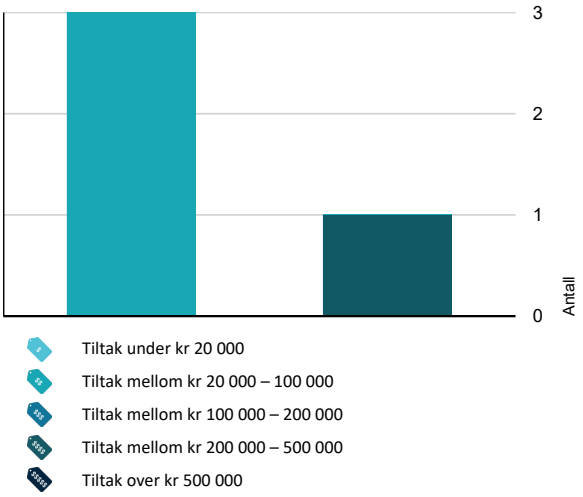
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er ikke fremlagt ferdigattest for bolig eller garasje.

Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/området, samt kommunens info om eiendommen, og sammenligne disse med faktiske forhold. Det anbefales også alltid å lese eiers egenerklæring.

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

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

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

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

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Sammendrag av boligens tilstand


| | | |
|---|---|---|
| ! | **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| ! | **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| ! | **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| ! | **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** | Gå til side |


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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.

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1982

**Kommentar**
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Enebolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med stål-/aluminiumplater. Besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking er lagt som egeninnsats av eier.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Egenerklæring





### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**
Takrenner og nedløp er av metall.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Egenerklæring

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

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





### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Tilstandsrapport

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

Det er i 2026 foretatt utbedringer på takkonstruksjon. Arbeider er utført som egeninnsats av eier, men er kontrollert og bekreftet utført godt fagmessig av tømrermester.

**Vurdering av avvik:**
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Dette ved rørgjennomføringer i tak og loftsluke.

• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.

• Det anbefales å lokalisere og tette skader i dampsperren for å gjenopprette funksjonen og redusere fuktrisiko.

• Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.







## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduer av tre med 3-lags isolerglass. Hovedsakelig fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

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

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

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**
Det er ytterdører i treverk fra byggeår, og balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass fra 2013.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt. Dører fra byggeår har redusert/begrenset normal restlevetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av ytterdørene fra byggeår, da redusert restlevetid medfører økt risiko for funksjonssvikt, varmetap og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Boligen har en dels takoverbygget terrasse på totalt 65 m2. Adkomst fra stue, soverom og terreng. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon/ mur, og har et rekkverk av tre.

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.









## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**
Gulv er utført med parkett, laminat, flis og betong.

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

**Vurdering av avvik:**
• Stedvis skader/ slitasje på overflater. Det er registrert stedvis «bom» i fliser.

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





### TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Tilstandsrapport

Veggene er kledd med tapet, trepanel, malte plater, malt strie og fliser. Himlingene er med trepanel og himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert stedvis slitasje/ skader

**Konsekvens/tiltak**
• Kosmetiske forhold. Utbedring til ønsket tilstand bør påregnes.

## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

## Radon

**Beskrivelse**
Boligen ligger i et radonutsatt område.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

## TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**
Det er elementpipe og 2x peisovn.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på ildsted/ pipe
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å få gjennomført en kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for brann, lekkasjer eller andre skader som følge av slitasje og aldring.
• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.







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

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Gulvet er parkett, laminat og fliser. Veggene har innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt i bod under trapp, og måleresultatet var tørt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging). Det ble registrert at utforet vegg er bygget opp med en feilkonstruksjon, med damsperre (plast), bak panelen. Dette skal ikke benyttes under terreng, og gir en økt fare for kondensering og fuktrelaterte skader.







## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er lakkert tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

• Det er slitasje i trinn.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til 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**

• Kosmetisk. Utbedring etter eget ønske.

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

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

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

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







## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Tilstandsrapport

Innvendige dører er glatte dører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Stedvis slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.



### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**
Det er ikke opplyst om kjente skadedyr.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**
Badet ble oppusset i 2009.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.



### 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

### 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.





### 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Egenerklæring

### 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er 2x plastsluk.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.





1.ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1.ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Hulltaking er foretatt fra gang/kjøkken. Måleresultatet var tørt.



UNDERETASJE > BAD

## Generell

**Beskrivelse**
Badet er fra ukjent alder.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**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.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Våtrommet har flis på vegg og tapet i innvendig tak.

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør påregnes behov for oppgraderinger eller utskiftninger på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og eventuelle følgeskader.

UNDERETASJE > BAD

## TG 3 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





UNDERETASJE > BAD

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av sanitærutstyr og innredning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være redusert funksjonalitet, økt risiko for lekkasjer og fremtidige skader.





UNDERETASJE > BAD

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Tilstandsrapport

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

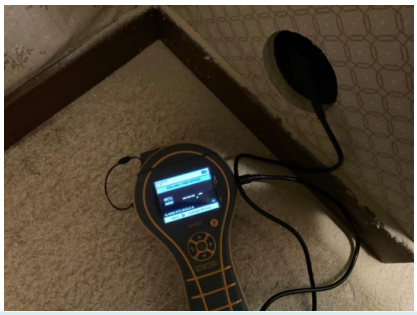
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var tørt.



UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom er oppusset i 2009.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilfredsstillende membran løsning rundt rørgjennomføringer.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det bør etableres en tilfredsstillende membranløsning rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen. Mangelfull tetting medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Tilstandsrapport









UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.



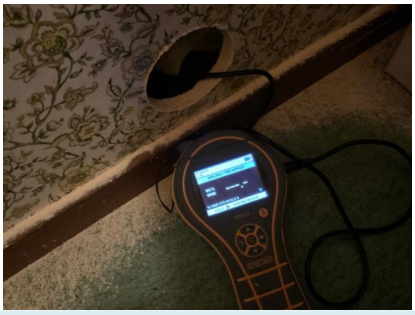
UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var tørt.

Det skal nevnes at hulltaking er foretatt et stykke utenfor den naturlige våtsonen, grunnet manglende adkomstmuligheter.



## KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Kjøkken ble oppusset i 2009.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn og vannstoppsystem.

Åpen løsning mot stue.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Tilstandsrapport

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet.

**Konsekvens/tiltak**
• Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved uhell under matlaging.








1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

**Beskrivelse**
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

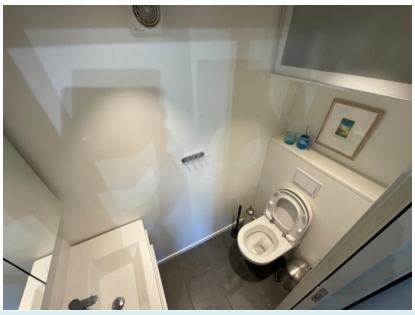
## TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

**Beskrivelse**

Tak er belagt med panel
Vegger er belagt med malte plater
Gulv har varmekabler, og er belagt med fliser.



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Sanitærutstyr**

**Beskrivelse**
Veggmontert klosett, vask med innredning

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Avtrekk/ventilasjon**

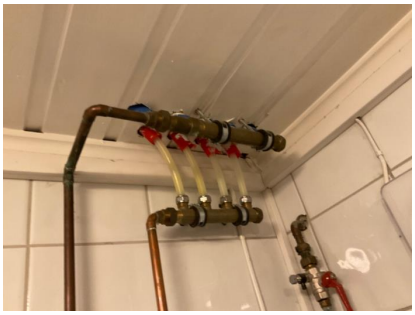
**Beskrivelse**
Mekanisk avtrekk

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Tilstandsrapport





## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Innspiserbare vannrør er av kobber og plast.

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

**Vurdering av avvik:**

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
- Rørkurser er ikke tilknyttet tett rørfordelerskap.

**Konsekvens/tiltak**

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Det anbefales at røropplegget kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

- Rørkurser bør tilknyttes tett rørfordelerskap for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader i konstruksjonen.

Manglende tilknytning kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som kan medføre skjulte skader og økte utbedringskostnader.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

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

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

### TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Det er installert luft-til-luft varmepumpe, fra 2022 i trappeløp.

Service av varmepumpen er utført i 2024.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Tilstandsrapport




### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder:
Boligen har en varmvannsbereder plassert på vaskerom.

Fabrikkår: 2009
Volum: 300 liter.

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

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Egenerklæring



### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Boligen har et skjult/ åpent el-anlegg med automatsikringer. Skrusikringer på inntak. Sikringsskapet er plassert i hall.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Det er mer enn 5 år siden siste el-kontroll.





## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er av fjell. Synlig fjell på tomt.

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Tilstandsrapport





## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Stedvis synlig fuktsikring av boligen i form av grunnmursplast. Varierende alder.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

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

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

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

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

## TG 3 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Forstøtningsmurer er utført i lettklinkerblokker og naturstein.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.

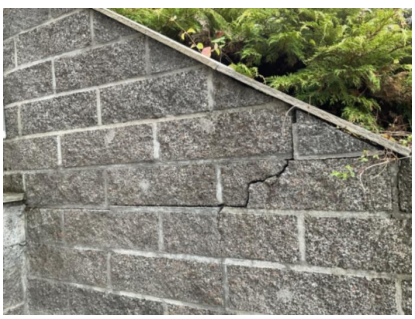
• Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige sikringstiltak eller utbedringer for å stabilisere muren.

• Skaden bør utbedres.

Utbedring til ønsket tilstand må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Tilstandsrapport









## TG 3 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i et skrånet terrengforhold.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Grunnforhold kan spille inn på hvor krevende/ lett det er å etablere godt fall bort fra bygningen på alle sider. Endelig kostnad til dette er derfor usikker.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 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:**

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

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

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

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

• 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.

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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

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

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

203 m²/182 m²

*Enebolig:* 2 Stuer, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Gang, 2 Entré, Hall m/trapp, Vaskerom, 4 Bod, Toalettrom

*Andre bygg:* Garasje
*Bruksareal andre bygg:* 33 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 5 900 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 6 200 000

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** | **5 900 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **5 900 000** |

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

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Avløp | Kr. | | 1 955 |
| Eiendomsskatt | Kr. | | 1 326 |
| Feiing | Kr. | | 729 |
| Renovasjon | Kr. | | 3 874 |
| Vann | Kr. | | 1 552 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **9 500** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 6 350 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 2 100 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **4 250 000** |

### Garasje

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 500 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 300 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **200 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **4 450 000** |

## 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. | | 1 750 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **1 750 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **6 200 000** |

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

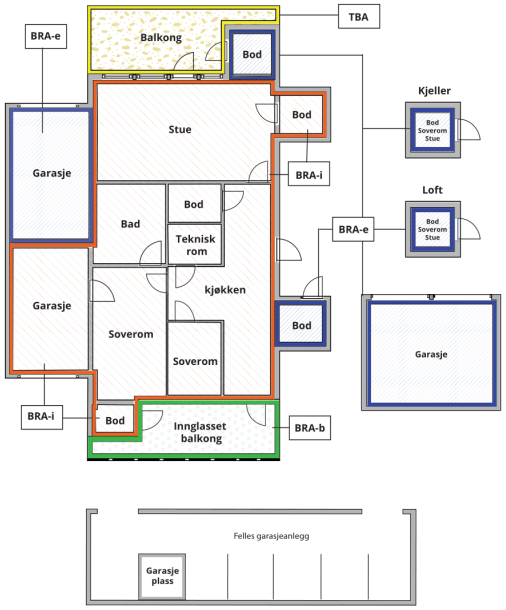
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.etasje | 96 | | | 96 | 65 |
| Underetasje | 86 | 21 | | 107 | |
| **SUM** | **182** | **21** | | | **65** |
| **SUM BRA** | **203** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1.etasje | Stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad, gang | | |
| Underetasje | Stue med kjøkkenløsning, entré 1, bad, entré 2, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, gang, vaskerom, bod 1, bod 2, bod 4 - utvendig adkomst, toalettrom | Bod 3 - utvendig adkomst | |

**Kommentar**

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

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

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se selgers egenerklæring.

**Åpenbare ulovligheter**

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er avvik fra tegninger.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | | 33 | | 33 | |
| **SUM** | | **33** | | | |
| **SUM BRA** | **33** | | | | |

## Romfordeling

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

**Kommentar**

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

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det foreligger kun svært enkel håndtegnet skisse av elementer av garasjen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 25.9.2026 | Jon August Reiersrud | Takstingeniør |
| | | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3303 KONGSBERG | 8560 | 73 | | 0 | 827.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Kemner Ruuds vei 11

**Hjemmelshaver**
Ekrol Bjørn Narve, Rødstøl Nickoline

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende fint til på Gamlegrendåsen i Kongsberg med nærhet til blant annet skole, barnehage, butikk, offentlig kommunikasjon, turområder.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

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

**Om tomten**

Eiendommen ligger i et skrånet terrengforhold.

**Tinglyste/andre forhold**

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold. Det er ikke opplyst om, eller hensyntatt heftelser i taksten.

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Garasje

**Byggeår**
1984

**Kommentar**
Byggeår er hentet fra kommunal info

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**
Enkelt vedlikeholdt. Det er montert el-bil lader. Det er synlig fuktinnsig, og større sprekker i mur. Utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.10.2026 | |
| 2 | 09.10.2026 | |
| 3 | 09.10.2026 | |
| 4 | 16.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 73
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

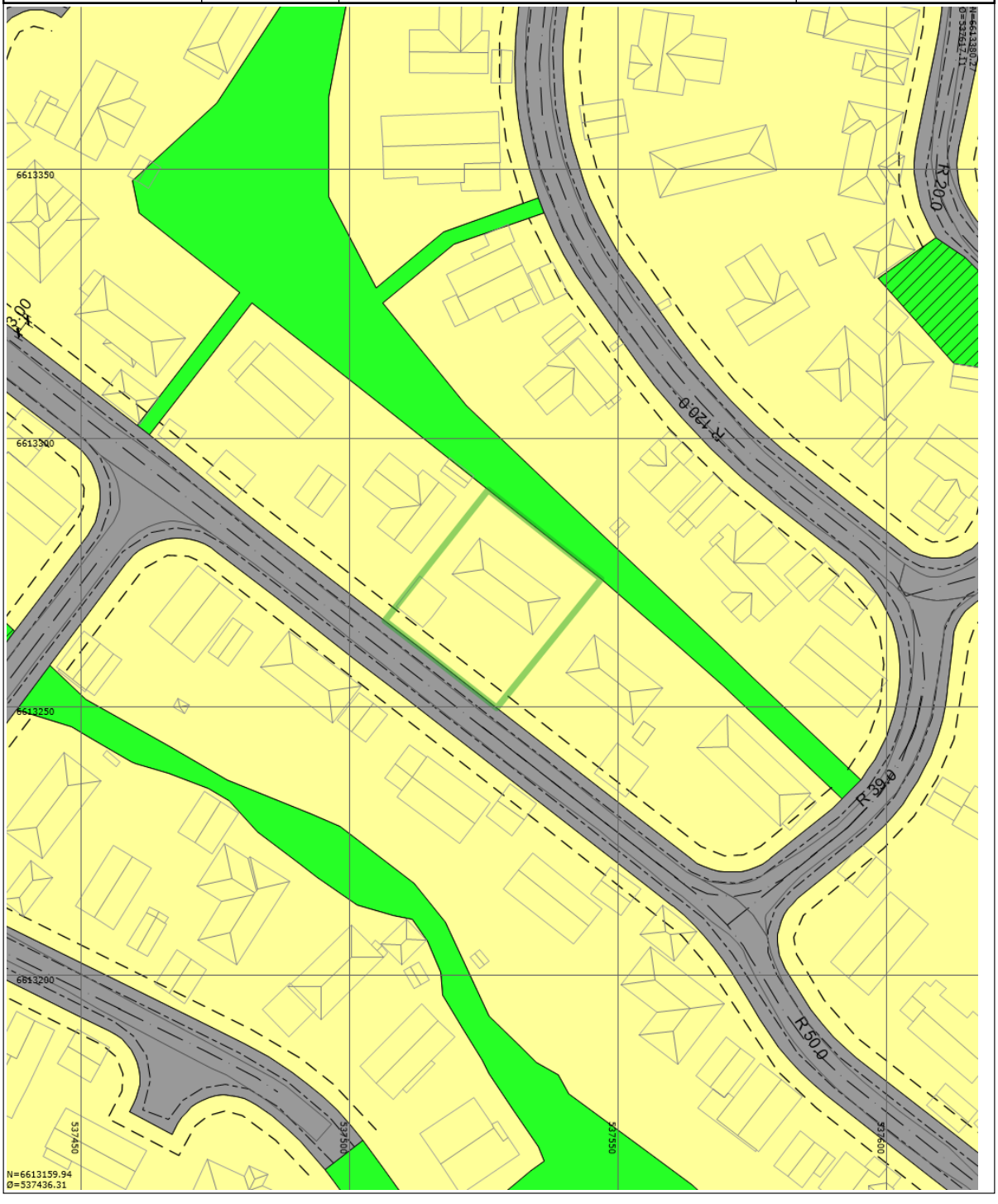
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

| Kongsberg kommune | Reguleringsplan | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 8560 | Bnr: 73 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Kemner Ruuds vei 11<br>3610 KONGSBERG | | | |
| | Annen info: | Gamlegrendåsen, endring av planen | | | |



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring



Kongsberg kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3303 - Kongsberg kommune | **8560** | **73** | **0** | **0** | Kemner Ruuds vei 11, 3610 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) | 827.83m$^2$ |
| fysisk utforming av anlegg | Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022) | 827.83m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|
| Ja | | | |
| 3303 096R1 | Gamlegrendåsen, endring av planen (2.3.1981) | Frittliggende småhusbebyggelse | 827.83m$^2$ |

## RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|---|---|
| 336R | Gamlegrendåsen nord (9.9.2009) |
| 096R0 | Gamlegrendåsen (17.3.1977) |

## BEBYGGELSESPLAN

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

## REGULERING UNDER ARBEID

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

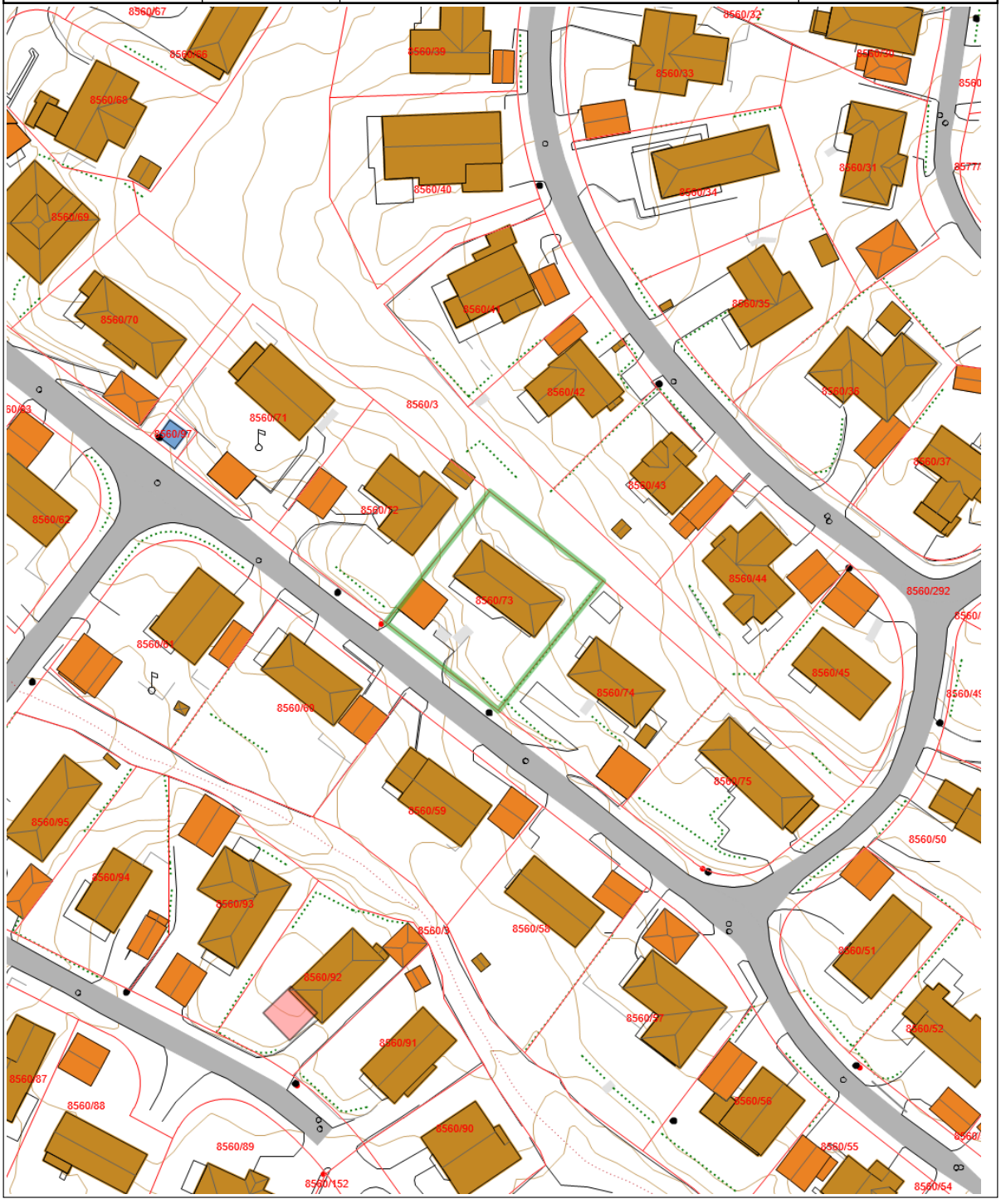
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

| Kongsberg kommune | KARTUTSNITT | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 8560 | Bnr: 73 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Kemner Ruuds vei 11<br>3610 KONGSBERG | | | |
| | Annen info: | | | | |



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kongsberg kommune
**BYGNINGSRÅDET**
Telefon (*31 245) *73 12 45

## BRUKSTILLATELSE

J.nr. 614/80
Ark. nr. 511

for Boligbygg gate/vei: Kemner Ruudsvei 11
på G nr. 8560 bnr. 73 Tomt nr.:
Anmeldt av Buskerud Hus A/S, Bussedalen 7, 3600 KONGSBERG
Eier Truls Nicolaysen
Ansvarshavende byggmester Torstein Torsteinsen, Bussedalen 7, 3600 KONGSBERG
Byggemelding godkjent: 18.11.1980 Kontrollert: 2.6.1982

*Før ferdigattest kan utskrives må følgende mangler utbedres:*

1. Innpuss av kjellervinduer.
2. Noe innfylling til grunnmuren og planering av tomt.
3. Luftelyre i h.h.t. bygningsrådets vedtak av 18.11.1980 pkt. 2.
4. Plate av ubrennbart materiale må monteres foran peis i stue.
5. Utluftningskanal på loft fra bad må ha noe mere fall.
6. Isolasjon på loft justeres.

HYBELLEILIGHET

Ingen merknader.

Disse arbeider som må utføres i samsvar med bygningsforskriftene og håndverksmessig standard, må være ferdig innen 1.7.1983

Kongsberg bygningsråd, den 11. januar 1983

Odd Kahrs
Bygningssjefen

Ole Sørensen
Bygningskontrollen

Gjenpart sendt:
Ligningskontoret/folkregisteret
Overbrannmesteren
Torstein Torsteinsen

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**KONGSBERG KOMMUNE**
**PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN**

Vår saksbehandler
Trygve Rhoden tlf. 32866454

Dato:
03.05.2011
Deres ref.

Arkivsak:
11/1647-3
Arkivkode
MAT 8560/73

Narve Ektrol
Kemner Ruuds vei 11

KOPI

**158930846**

3610 KONGSBERG

**A-SAK NR: BYG 148/11**

**TILBYGG - BOLIGBYGG - KEMNER RUUDS VEI 11 - TILTAKSHAVER NARVE EKTROL - GODKJENNING -**

Det vises til søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-2 datert 28.03.2011 mottatt 30.03.2011.

Søknaden gjelder tillatelse til utvidelse av veranda med ca 15m$^2$

Området omfattes av reguleringsplan med bestemmelser, 096-1 - gamlegrendåsen.

Varslede naboer og gjenboere har samtykket til tiltaket.

På bakgrunn av ovenstående fattes følgende

**VEDTAK:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 godkjennes søknaden på følgende vilkår:

1. Det godkjente tiltaket eller deler av det kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. jfr. plan- og bygningsloven § 21-10. Søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse må sendes kommunen.

**ORIENTERING OM KLAGEADGANG - ANDRE OPPLYSNINGER**
Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningsloven § 1-9, jfr. forvaltningsloven kap. VI. Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak følger vedlagt.

Det er verd å merke seg at tiltakshaver selv er ansvarlig for at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Tiltakshaver er også ansvarlig for at arbeidene utføres i samsvar med annen lovgivning.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengere tid enn 2 år.

Eventuelle spørsmål rettes til vårt servicekontor, **tlf 32 86 64 30**. Vennligst oppgi arkivsaknr. ved alle henvendelser. Regning for behandling av søknaden, kr 4.810,- blir sendt i egen ekspedisjon.

Med vennlig hilsen

Heidi Marhaug Sauar
seksjonsleder

Trygve Rhodén
saksbehandler

----------Brev adresseres til Kongsberg kommune, ikke direkte til person.----------

Postadresse:
PB 115
3602 KONGSBERG

Besøksadresse:
Rådhuset Kirkegt. 1

Telefon:
32 866000
e-post postmottak@kongsberg.kommune.no

Telefaks:

Organisasjonsnummer:
NO 942 402 465 MVA
www.kongsberg.kommune.no

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg:
1. Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Kopi u/vedlegg:
Økonomitjenesten v/Mari-Ann, her

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**MØTEBOK** Blad

| Kommune | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested | Møte dato |
|---|---|---|---|
| Kongsberg | Bygningsrådet | Kirkegt. 4 | 4. juni 1984 |

Sak nr.

286/84
B.J.nr. 184/84
Ark.nr. 511 Saksbehandler Steinar Aase

Byggemelding fra Truls Nicolaysen for garasjebygg på g.nr. 8560 - b.nr. 73, Kemner Ruudsvei 11.
Garasjens tak blir i terrenghøyde og skal oppfylles med jord.
Bygget ligger inntil nabogrense.
Byggeavstand fra eiendomsgrense mot veg er 4 m. ifølge byggemeldingen. Minsteavstanden her er 5 m. i følge reguleringsbestemmelsene for vedkommende byplan.
Saksbehandler mener at dispensasjon fra regulert byggegrense bør gis i dette tilfelle på grunn av sterkt stigende terreng der garasjen skal plasseres.

---

FORSLAG TIL VEDTAK:

Bygningsrådet gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for at garasjebygget kan oppføres i henhold til byggemeldingen med 4 m. som minsteavstand fra eiendomsgrense mot veg.

Forøvrig settes følgende betingelser:

1. Garasjen må ventileres i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 38:532.

2. Det må konfereres med bygningskontrollen vedr. dimensjoneringen av ståldrager og opplegg for denne.

Utstikning av bygget og fastsetting av høyde skal foretas av oppmålingsvesenet.

Bygningssjefens forslag vedtatt

Sign. K T Bugge

Utskrift sendt til Nicolaisen

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**MØTEBOK** Blad

| Kommune | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested | Møte dato |
|---|---|---|---|
| Kongsberg | Bygningsrådet | Kirkegt. 4 | 4. juni 1984 |

Sak nr.

286/84
B.J.nr. 184/84
Ark.nr. 511 Saksbehandler Steinar Aase

Byggemelding fra Truls Nicolaysen for garasjebygg på g.nr. 8560 - b.nr. 73, Kemner Ruudsvei 11.
Garasjens tak blir i terrenghøyde og skal oppfylles med jord.
Bygget ligger inntil nabogrense.
Byggeavstand fra eiendomsgrense mot veg er 4 m. ifølge byggemeldingen. Minsteavstanden her er 5 m. i følge reguleringsbestemmelsene for vedkommende byplan.
Saksbehandler mener at dispensasjon fra regulert byggegrense bør gis i dette tilfelle på grunn av sterkt stigende terreng der garasjen skal plasseres.

---

FORSLAG TIL VEDTAK:

Bygningsrådet gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for at garasjebygget kan oppføres i henhold til byggemeldingen med 4 m. som minsteavstand fra eiendomsgrense mot veg.

Forøvrig settes følgende betingelser:

1. Garasjen må ventileres i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 38:532.

2. Det må konfereres med bygningskontrollen vedr. dimensjoneringen av ståldrager og opplegg for denne.

Utstikning av bygget og fastsetting av høyde skal foretas av oppmålingsvesenet.

NB! Tillegg. Gjerde på garasjetak

Sign. K. Berggaard

Utskrift sendt til Nicolaisen

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**MØTEBOK** Blad

| Kommune | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested | Møte dato |
|---|---|---|---|
| Kongsberg | Bygningsrådet | Kirkegt. 4 | 4. juni 1984 |

Sak nr.

286/84
B.J.nr. 184/84
Ark.nr. 511 Saksbehandler Steinar Aase

Byggemelding fra Truls Nicolaysen for garasjebygg på g.nr. 8560 - b.nr. 73, Kemner Ruudsvei 11.
Garasjens tak blir i terrenghøyde og skal oppfylles med jord.
Bygget ligger inntil nabogrense.
Byggeavstand fra eiendomsgrense mot veg er 4 m. ifølge byggemeldingen. Minsteavstanden her er 5 m. i følge reguleringsbestemmelsene for vedkommende byplan.
Saksbehandler mener at dispensasjon fra regulert byggegrense bør gis i dette tilfelle på grunn av sterkt stigende terreng der garasjen skal plasseres.

---

FORSLAG TIL VEDTAK:

Bygningsrådet gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for at garasjebygget kan oppføres i henhold til byggemeldingen med 4 m. som minsteavstand fra eiendomsgrense mot veg.

Forøvrig settes følgende betingelser:

1. Garasjen må ventileres i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 38:532.

2. Det må konfereres med bygningskontrollen vedr. dimensjoneringen av ståldrager og opplegg for denne.

Utstikning av bygget og fastsetting av høyde skal foretas av oppmålingsvesenet.

Bygningssjefens forslag vedtatt

Sign. K. Bugseth

Utskrift sendt til Nicolaisen

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**MØTEBOK** Blad

| Kommune | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested | Møte dato |
|---|---|---|---|
| Kongsberg | Bygningsråd | Kirkegt. 4 | 18. november 1980 |

Sak nr.

811/80
B.J.nr. 614/80
Ark. 511 Saksbehandler: Halvor Jæger.

Truls Nicolaisen. Søknad om oppførelse av boligbygg på del av eiendommen h.nr. 1560, e.nr. 3, tomt nr. 78, Gamlegrendåsen.

---

VEDTAK:

Søknaden godkjennes på følgende betingelser:

1. Husets beliggenhet godkjennes slik som prøvestikning. Topp murkrone må legges 2 m lavere enn uk. panel for nabo på tomt nr. 79.

2. Loftet må luftes via luftelyre plassert nærmest mulig mønet.

3. Det tillates ikke innsatt dør mellom stue og soverom i hybelleiligheten.

Forøvrig gjelder vedlagte godkjenningsbetingelser for bygget.

Sign.

Utskrift sendt til Nicolaisen
Buskerud Bus

Nr 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-78

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**MØTEBOK** Blad

| Kommune | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested | Møte dato |
|---|---|---|---|
| Kongsberg | Bygningsråd | Kirkegt. 4 | 18. november 1980 |

Sak nr.

811/80
B.J.nr. 614/80
Ark. 511 Saksbehandler: Halvor Jæger.

Truls Nicolaisen. Søknad om oppførelse av boligbygg på del av eiendommen h.nr. 1560, e.nr. 3, tomt nr. 78, Gamlegrendåsen.

---

VEDTAK:

Søknaden godkjennes på følgende betingelser:

1. Husets beliggenhet godkjennes slik som prøvestikning. Topp murkrone må legges 2 m lavere enn uk. panel for nabo på tomt nr. 79.

2. Loftet må luftes via luftelyre plassert nærmest mulig mønet.

3. Det tillates ikke innsatt dør mellom stue og soverom i hybelleiligheten.

Forøvrig gjelder vedlagte godkjenningsbetingelser for bygget.

Sign.

Utskrift sendt til Nicolaisen
Buskerud Fus

Nr 2549 Forlag: Sem & [illegible]sen A/S, Oslo. 10-78

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**BYGGEMELDING 1**
**for nybygg og større arbeider**

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

J.nr. 614/80
02. 10. 80
Kongsberg Bygningsråd
A.nr. 511

Fremlagt for Bygningsrådet i møte den:
18. 11. 80
Kongsberg bygningsråd

Til bygningsrådet i: Kongsberg

| Arbeidssted | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. paresellnr |
|---|---|
| Gamlegrendåsen | tomt 78 |

| Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.) | Adresse | Tlf. |
|---|---|---|
| Truls Nicolaysen | Korsveien 7, Drammen | |

| Byggherre (navn) | Adresse | Tlf. |
|---|---|---|
| — " — | — " — | |

| Anmelder (navn) | Adresse | Tlf. |
|---|---|---|
| Buskerud Hus | Bussedalen 7, Kongsberg | 733188 |

**1. Arbeidet art** (L. § 93, F. kap. 14)
☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

**2. Bygningens art** (L §§ 70 - 86)
☒ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlings-lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet

**3. Vedlegg til søknaden** (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)
☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☐ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☐ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

**4. Dispensasjonssøknad** (L. § 7)
Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Regulerings-plan

## BEBYGGELSEN

**5. Minste avstander** (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)
Til eiendomsgrense: 4 m | Til veimidte: m | Til annen bygning på samme eiendom: m
☐ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei

**6. Bebyggelsen** (L. §§ 70 - 77. F. kap. 26)

| | Eldre bygg | Nybygg | I alt |
|---|---|---|---|
| Bebygd grunnflate: | m² | 120 m² | m² |
| Brutto gulvflate: | m² | m² | m² |

| Antall etasjer | Antall leiligheter | Tomteareal | Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): |
|---|---|---|---|
| 1+U | 1 | 830 m² | kr |

**7. Innretning** (F. kap. 31, 56)
På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☒ Romvolum ☒ Lysflate ☐ Bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav
Vedlagt ☐ godkjennelse | Fra

Nr 2121 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## BYGGETOMTA

**8. Regulering. Oppmåling** (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)

Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei

Er tomta oppmålt? ☐ Ja ☐ Nei

For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)

**9. Atkomst** (L. § 66)

a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg) — Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

b. ☒ Tomta har atkomst til kommunal veg

c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☐ Ja ☐ Nei

**10. Vann** (L. § 65)

Vannforsyning fra: ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen /felles brønn ☐ Sisterne — Annet

Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei — ☐ Kopi vedlagt

**11. Kloakk** (L. § 66, nr. 2)

Kloakk tilknyttes: ☒ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg ☐ Vannklosett skal installeres

Annen ordning — ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag

**12. Byggegrunn. Drenering** (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)

Grunnens beskaffenhet: ☒ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire — Annet — ☐ Rapport er vedlagt

Drenering ved: ☐ Rør — Antall rader — Rørdiameter — ☐ Kultgrøft ☐ Selvdrenering

Drensvann føres til: ☒ Off. avløpssystem ☐ Terreng — Overvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☐ Terreng

## BYGGEBESKRIVELSE

**13. Kjellergulv. Gulv på terreng** (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Støpes

Dokumentasjon — Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**14. Kjellerytterveggar** (F. kap. 42:3, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Mures i 25 cm Leca.

Dokumentasjon — Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**15. Yttervegger** (F. kap. 43:1, 54:3, 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

7/8 kledning 12 mm asfalt vindtett 2x4 bindingsverk 10 cm isolasjon, plast og 12 mm spon

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk. type

Dokumentasjon — Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**16. Dører. Vinduer** (F. kap. 43:2, 54:3)

Materialer, konstruksjoner

Nor-Dan vinduer trippelglass

Teak dører i furu karm.

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene — f=vindus-, dørflater (F=Total ytterveggflate)

Dokumentasjon — Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**17. Innvendige bærevegger**
(F. kap. 43, 53, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**18. Andre innvendige vegger**
(F. kap. 43,53,55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

36 x 66 mm med 12 mm spon på begge sider.

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**19. Etasjeskiller**
(F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**20. Tak**
(F. kap. 45, 54:3, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims

Tre. Selvbærende 20 cm isolasjon 20° spaltegesims.

Tekning
☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur-skifer ☐ Metall-plater | Annet

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner | Fabrikk, type

Takets, loftets ventilasjon m.v.

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**21. Oppbygg over tak**

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

**22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring**
(F. kap. 44:2.)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.

Terasse i impregnert tre

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**23. Trapper**
(F. kap. 46.)

Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.

Åpen trapp i furu m/ eik forkant.

Dokumentasjon | Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

| | |
|---|---|
| **24. Sanitæranlegg** (Meldes særskilt) L. § 75) | Klossetter, bad, sluk etc, |
| **25. Ventilasjon** (L. § 106, F. kap. 47) | Beskrivelse<br>Naturlig avtrekk<br>☐ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes) |
| **26. Søppelnedkast, -rom, -plass** (F. kap. 31:33, 48) | Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m. |
| **27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder** (Meldes særskilt til brannsjefen) L.§ 106, F. kap. 49) | ☐ Ovns-fyring ☐ Elektrisk oppvarming Type ☐ Peis<br>☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel<br>☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene |
| **28. Brannvern** (F. kap. 55) | Annet<br>Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☐ Trebygning<br>For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse brannventilasjon, brannisolasjon m.v. |
| **29. Særskilt søknad** (L. § 93. F. kap. 46:2) | ☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg |
| **30. Tilleggsopplysninger** | |
| **31. Underskrifter** | Kongsberg den 26/9-80<br>Truls Vinslagen. Buskerud Hus A/S<br>Byggherrens underskrift Anmelders underskrift |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

GODKJENNELSESBETINGELSER KNYTTET TIL BYGGETILLATELSE GITT AV KONGSBERG BYGNINGSRÅD.

1. Byggets takverk og øvrige bærende konstruksjoner må dimensjoneres for en snølast på min. 200 kg/m2.

2. I hver leilighet og etasje må anbringes en brannkran med påskrudd brannslange av sådan lengde at den løst henlagt når inntil midten av lengst bortliggende rom. Slangen skal være av godkjent type og kvalitet og skal være forsynt med strålerør og ha kupling i begge ender.

3. I henhold til Elektrisitetsverkets bestemmelser skal det for hvert nybygg nedgraves en jordelektrode av kobber. Denne må utføres som fundamentjording med blank kobberledning av dimensjon 25 til 50 mm2 tverrsnitt, 25 mm2 for vanlige villabygg. Ledningene som skal legges før fundamentene ( sålene ) støpes, og endene må føres frem til byggets hovedtavle.

4. Det må opparbeides oppstillingsplasser for biler på egen tomt, minimum 2 oppstillingsplasser for eneboliger og 1½ oppstillingsplass pr. leilighet for 2 mannsboliger og flerfamiliehus, hybelleiligheter iberegnet.

5. Melding til fylkesforsyningsnemnda må innsendes før byggearbeidet påbegynnes. Meldingsskjema fås på bygningssjefens kontor.

6. Før bygget tillates igangsatt må avkjørsel til tomten være utført. Avkjørselen må ha samme høyde som veien minst 1m innenfor eiendomsgrensen og må om nødvendig ha stikkrenne.

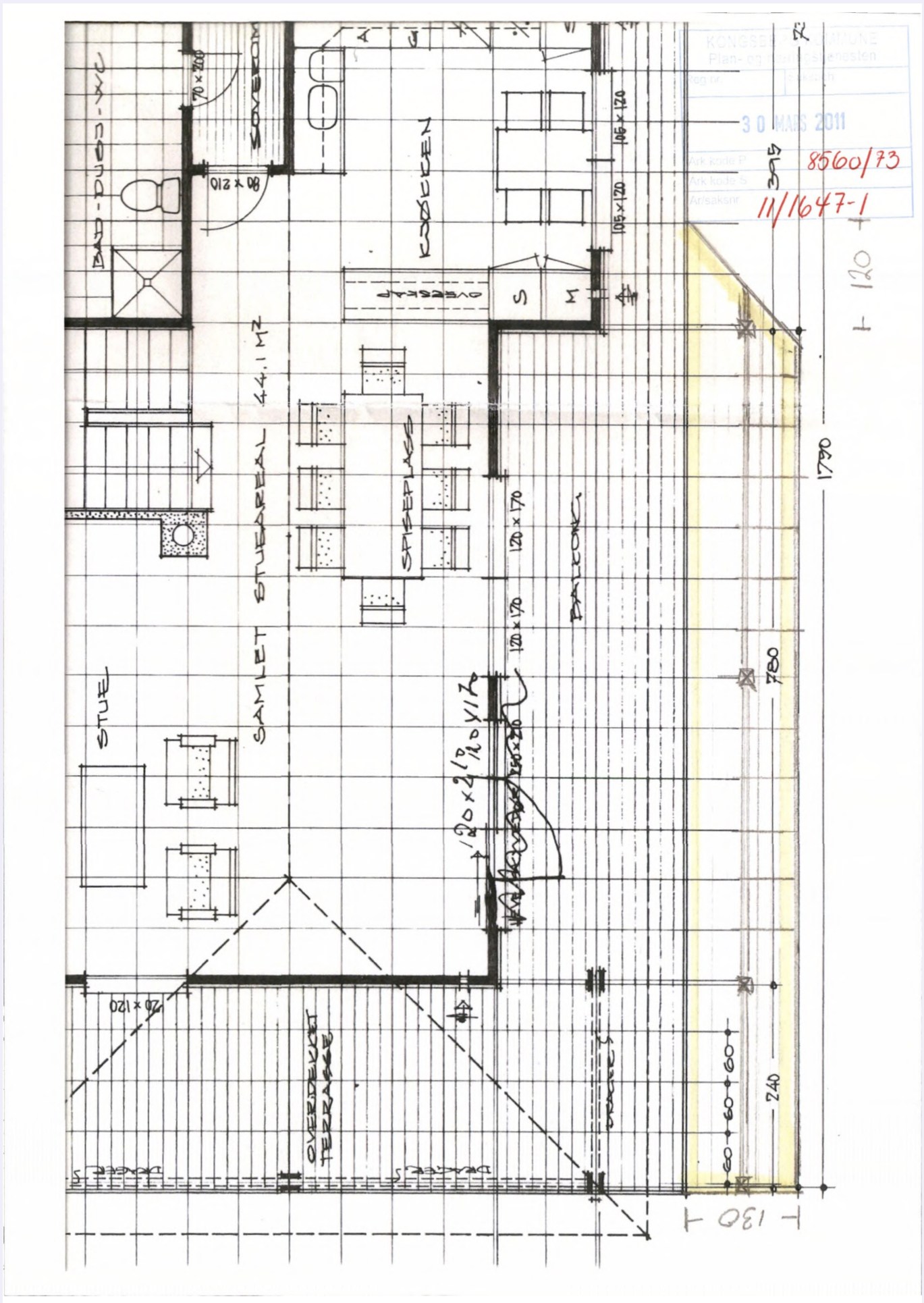
7. Før ferdigattest gies, må alle skader på offentlig vei med kummer, sluk, grøfter og skråninger være utbedret og godkjent av ingeniørvesenet.

8. I byggetiden plikter entreprenører, samt representanter for huseierne, tomteselskapet og boligbyggelag å rette seg etter anvisning fra parksjefen med hensyn til beskyttelse av inntilliggende områder så som nabotomt, friareal, lekeområde, gangveier etc.
Omnevnte områder får ikke benyttes som opplagsplass eller på annen måte ødelegges.

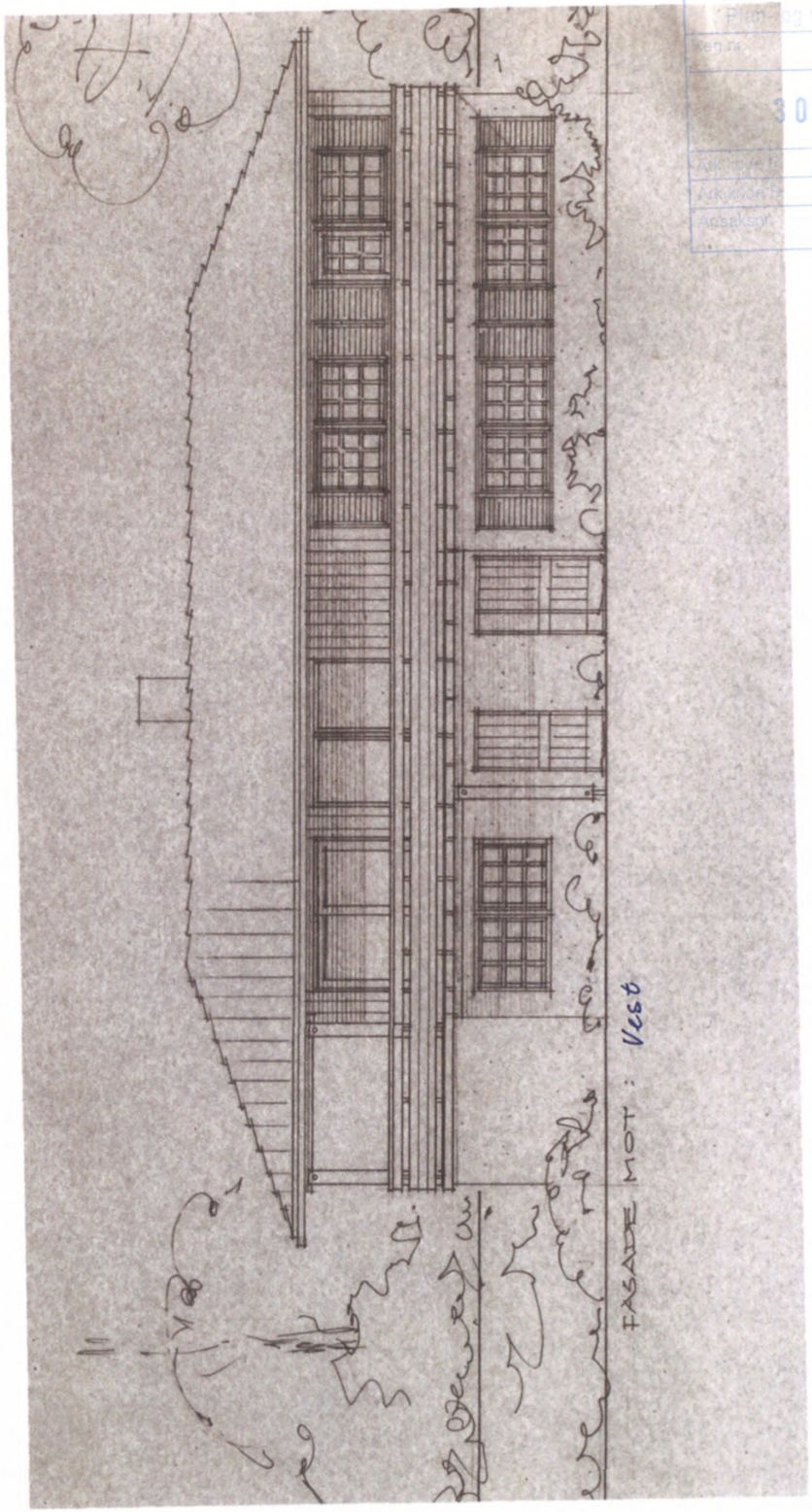
9. Bygningen skal utstikkes og sokkelhøyde bestemmes av bygningskontrollen før byggearbeidet kan igangsettes.

Kongsberg bygningsråd.

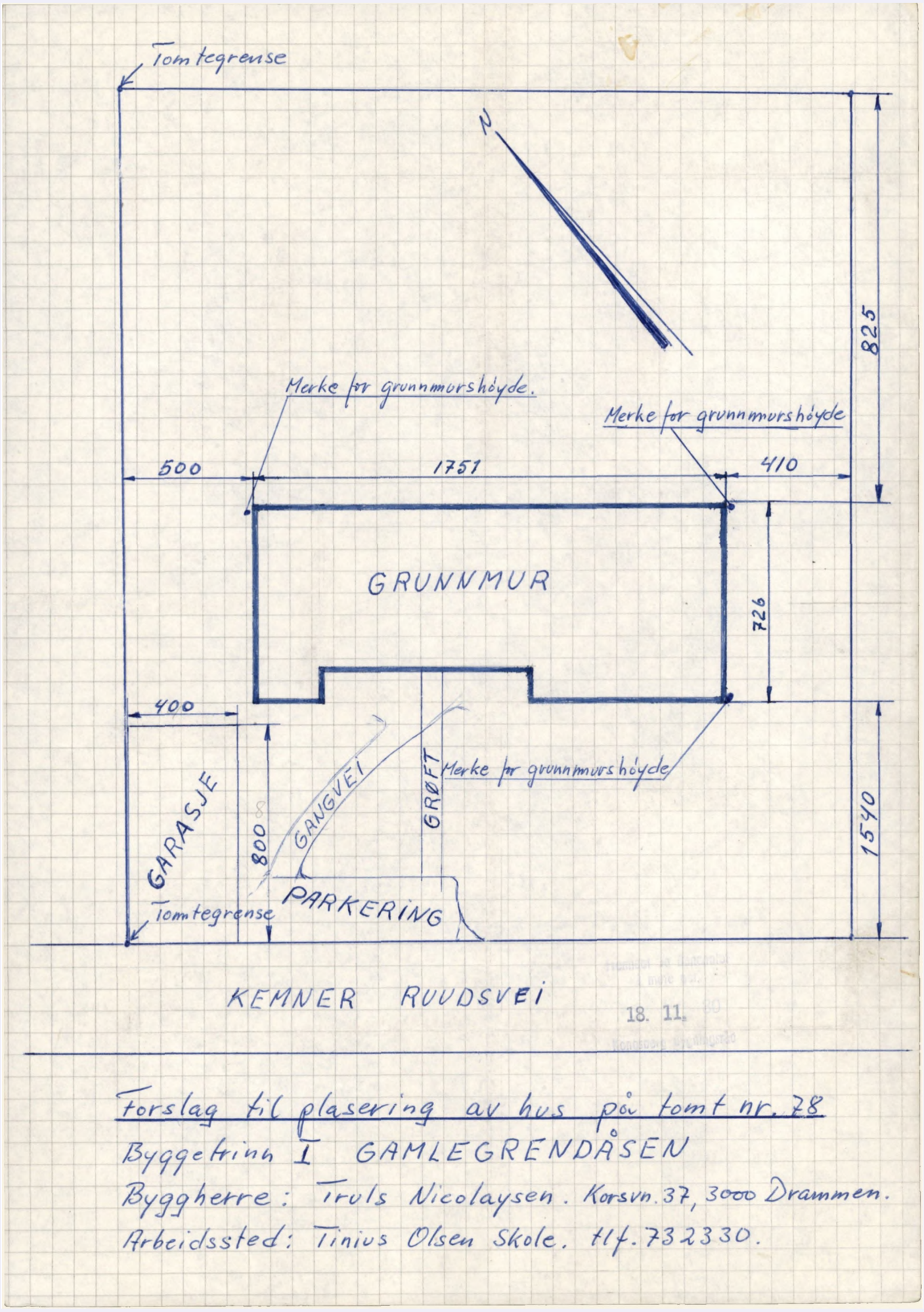
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



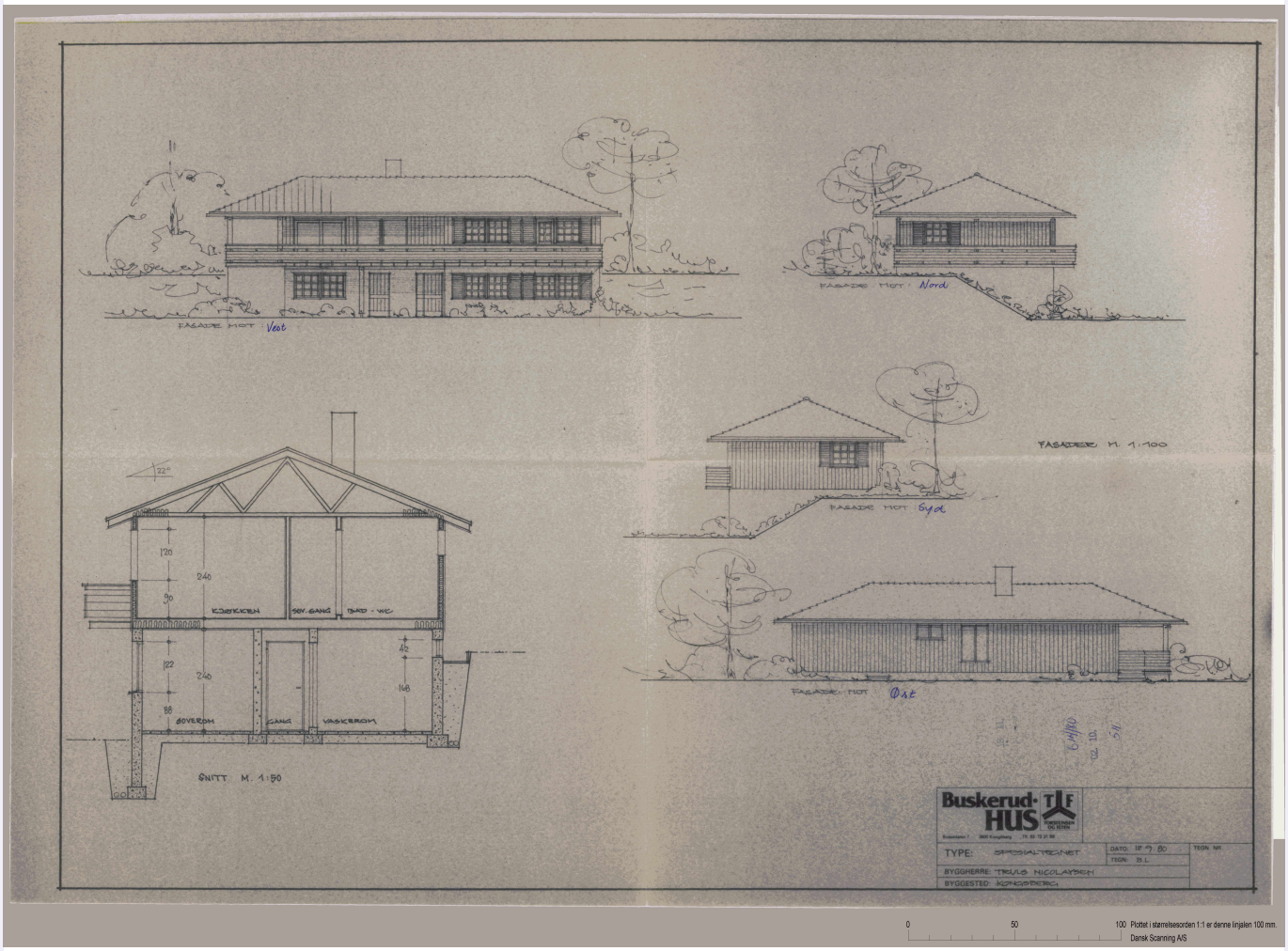
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



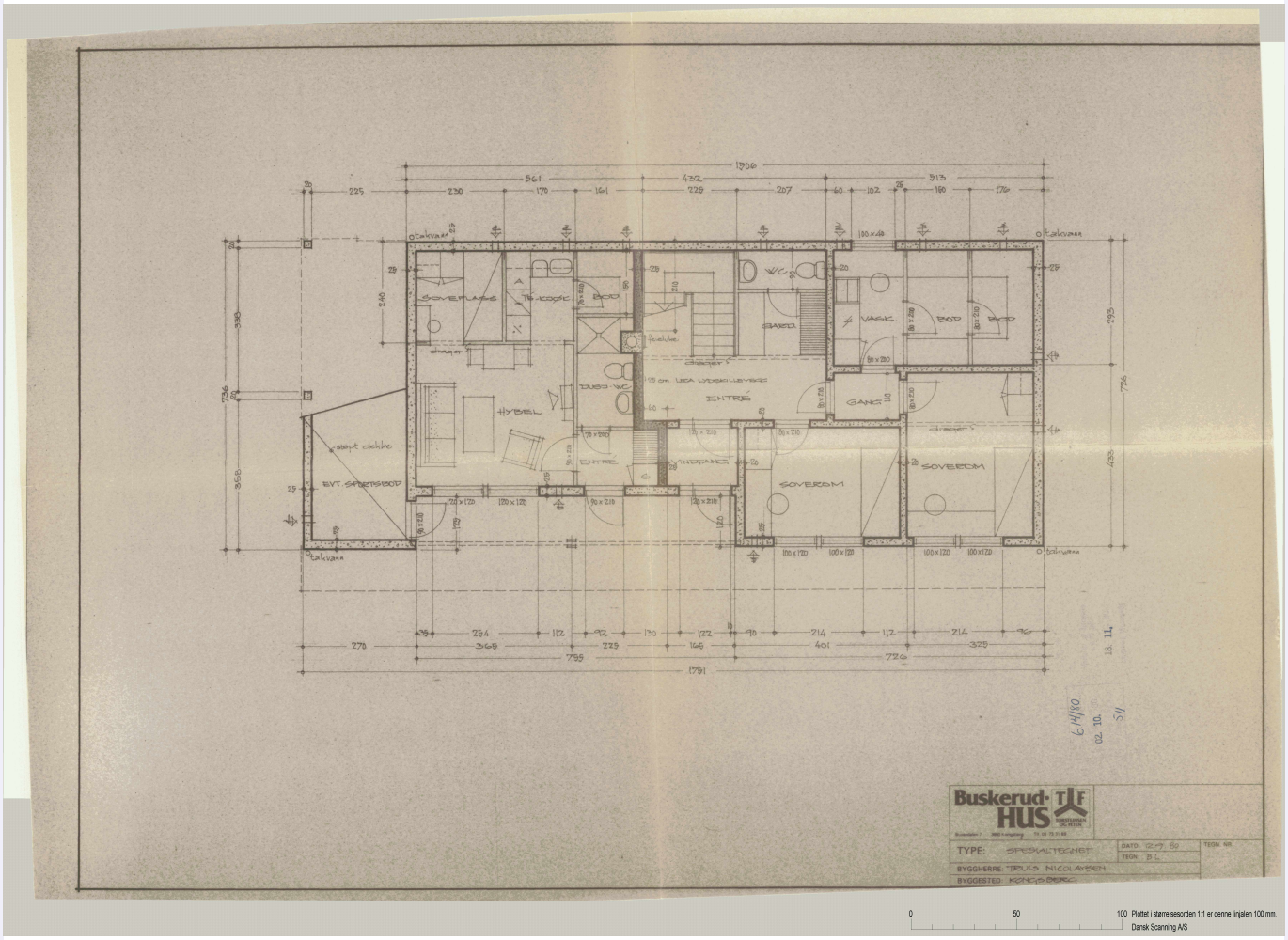
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



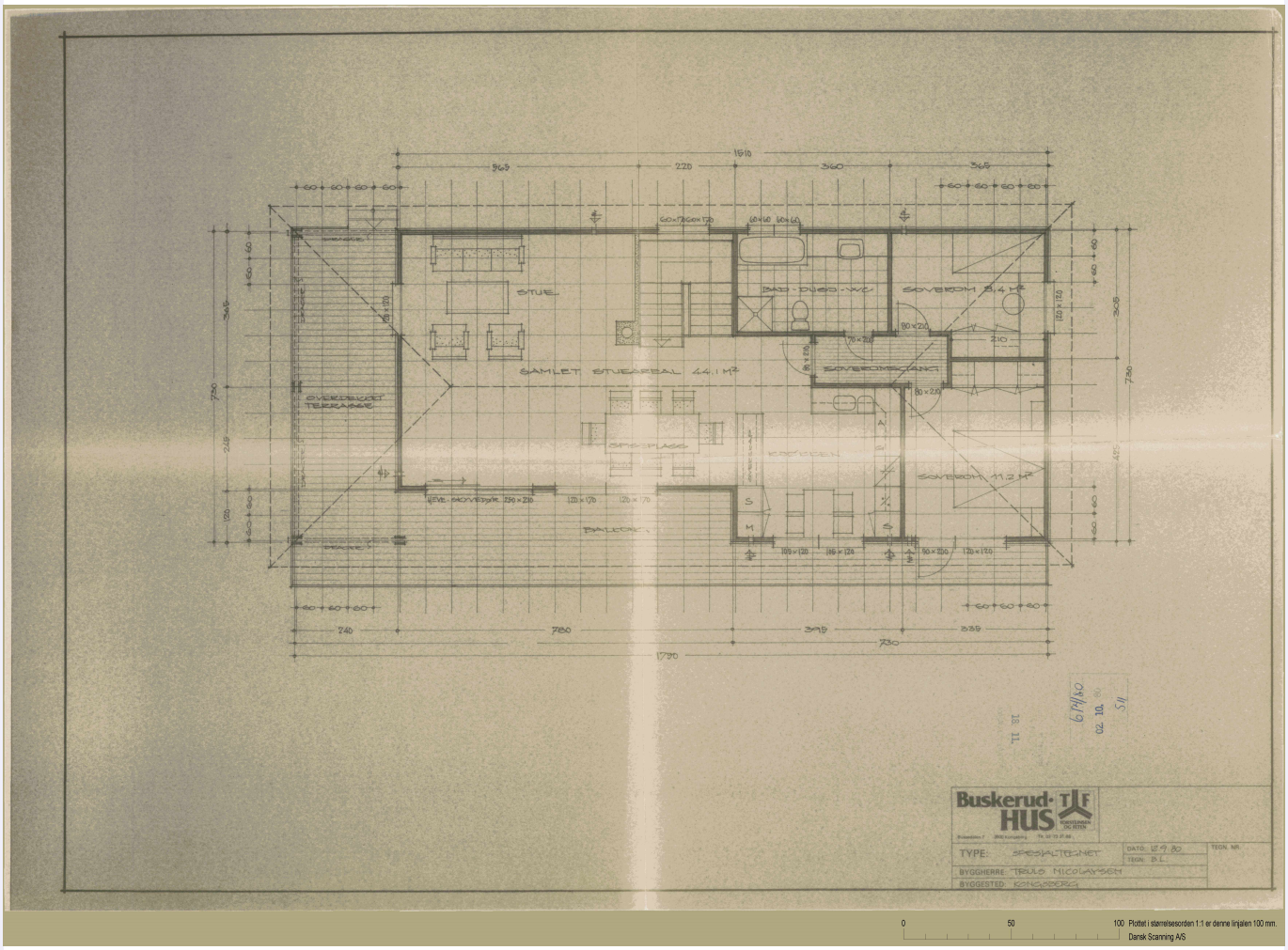
# Vedlegg: Kommunalinformasjon

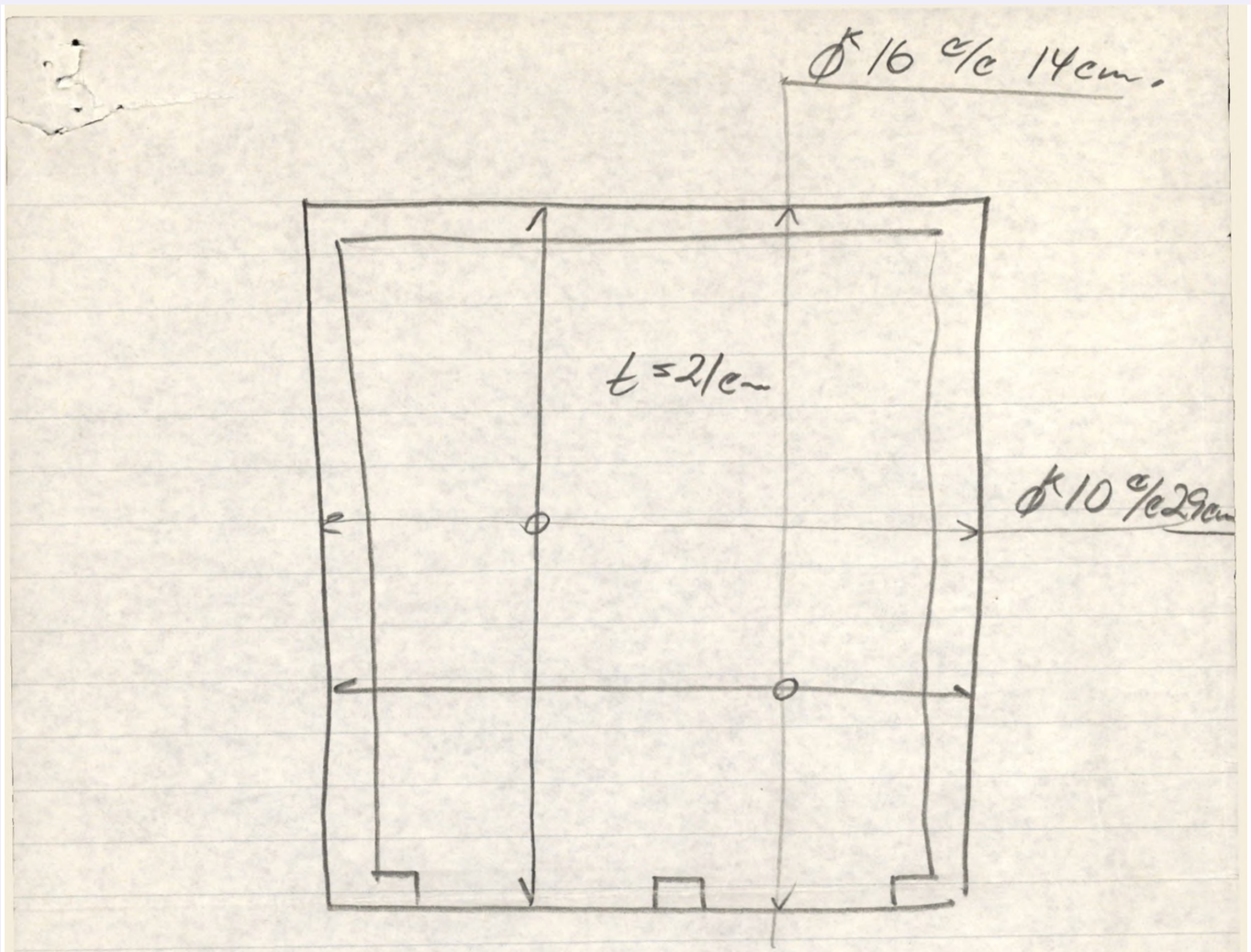


# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

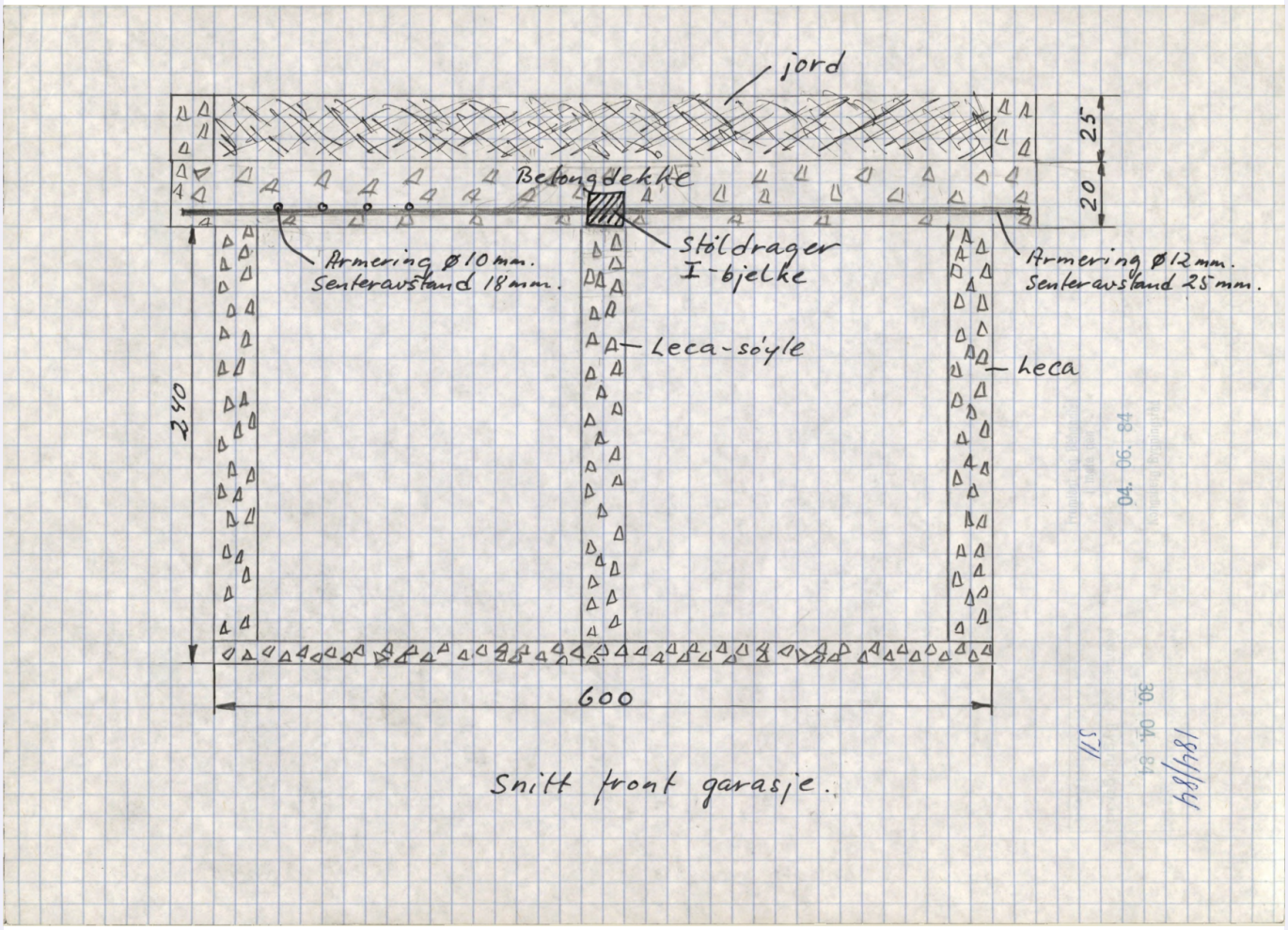





Betong C 25
armering kv s 40
betongoverdekning 1.5 cm.

21/6-84

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3303-8560/73, Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG

### Risiko

**Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen**

### Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Radonutsatt område | 21.09.2026 | Vær oppmerksom |

### Ikke oppdaget på eiendommen

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

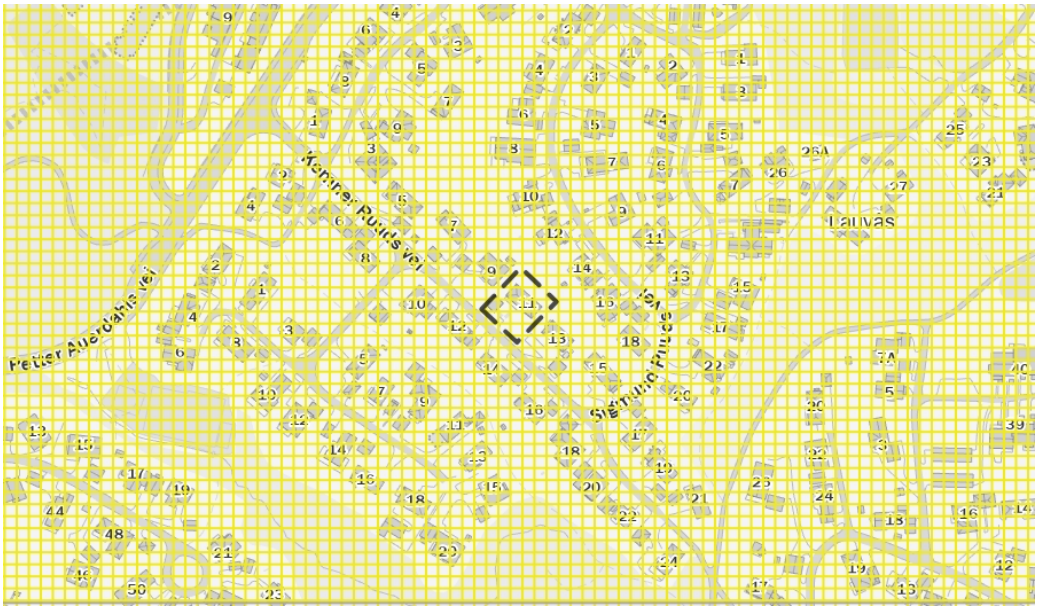
| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|---|---|---|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 21.09.2026 | Ikke funnet | 0.14 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Ikke funnet | 0.37 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 1.9 km |
| Flomfaresoner | 21.09.2026 | Ikke funnet | 0.08 km |
| Forurenset grunn | 31.08.2026 | Ikke funnet | 0.72 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 26.09.2026 | Ikke funnet | 0.31 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 14.09.2026 | Ikke funnet | 0.36 km |
| Kvikkleire | 21.09.2026 | Ikke funnet | 0.45 km |
| Skredfaresoner | 21.09.2026 | Ikke funnet | 25.4 km |
| Stormflo | 08.09.2026 | Ikke funnet | 14.4 km |
| Støysoner | 31.08.2026 | Ikke funnet | 0.3 km |

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

ambita

## Radonutsatt område

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 21.09.2026 | | | |
| **Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen** | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |




### Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 29.09.2026

## 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.** | 8560 | **Bruksnr.** | 73 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG | | | | | | | | |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **32461898** | 2867 | 31.12.2025 | Stipulert forbruk | 109 |

| | |
|---|---|
| **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: 29.09.2026

## 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.** | 8560 | **Bruksnr.** | 73 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Kemner Ruuds vei 11, 3610 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 | 1 955,46 kr |
| Eiendomsskatt | 1 326,47 kr |
| Feiing | 729,96 kr |
| Renovasjon | 3 874,92 kr |
| Vann | 1 552,50 kr |
| **Sum** | **9 439,31 kr** |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt bolig | 0% | 417200 Prom | 2.00 | 1/1 | 0 % | 834,00 kr | 622,64 kr |
| Standard renovasjon | 25% | 1 stk | 3875.00 | 1/1 | 0 % | 3 875,00 kr | 2 906,21 kr |
| Tilsyns- og feieavgift, pr pipe | 0% | 1 Stk | 730.00 | 1/1 | 0 % | 730,00 kr | 547,47 kr |
| Forskudd vannavgift | 15% | 109 m3 | 23.00 | 1/1 | 0 % | 2 507,00 kr | 1 867,68 kr |
| Forskudd kloakkavgift | 15% | 109 m3 | 47.36 | 1/1 | 0 % | 5 161,91 kr | 3 845,50 kr |
| Målerleie, hus | 15% | 1 stk | 598.00 | 1/1 | 0 % | 598,00 kr | 445,46 kr |
| | | | | | **Sum** | **13 705,91 kr** | **10 234,96 kr** |

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 29.09.2026

## Kongsberg kommune

**Adresse:** Postboks 115, 3602 KONGSBERG

**Telefon:** 32 86 60 00

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

| Kommunenr. | 3303 | Gårdsnr. | 8560 | Bruksnr. | 73 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 508073179 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 158930846 | **Bruksenhetsnummer** | U0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 508073179.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 376787345 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 158930846 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Meldingssak registrer tiltak | **Bruksenhetsadresse** | Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 376787345.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 103395490 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 158930846 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Kemner Ruuds vei 11, 3610 KONGSBERG |

### Situasjon

| Røykvarslere | | Slukkerutstyr | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 4 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 |

### Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|---|---|---|---|

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. etg | Pelletskamin | Ukjent | Ukjent |
| Stue 1.etg | Vedovn | Jøtul AS | Jøtul F 370 Advance-serien |

## Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 09.04.2025 | Tilsyn | 09.04.2025 | Feiing av røykrør |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 103395490*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 103290374 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 7837941 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103290374.

**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.

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



# SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

**Ta kontakt med oss i dag!**

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**

Oppdragsnr: 2863260443 / Anita Furuholt, tlf. 47874148
Kemner Ruuds vei 11, 3610 Kongsberg
Gnr. 8560, bnr. 73 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

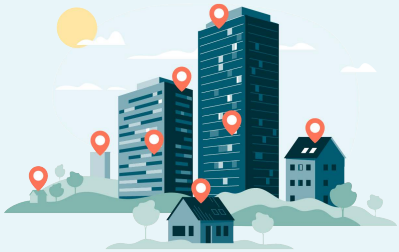
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2863260443
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.10.2026

**Anita Furuholt**
Eiendomsmegler

478 74 148
anita.furuholt@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg
Postboks 404, 3604 KONGSBERG

eiendomsmegler1.no