

aktiv.

Hansteens gate 9, 3616 KONGSBERG

Sentralt beliggende enebolig med nærhet til teknologiparken og Krona - Oppgraderte overflater, kjøkken og nytt tak!



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.

TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 91 090,-
Total ink omk.: Kr 3 691 090,-
Selger: Kongsgrunn Eiendom

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1849
BRA-i/BRA Total 131/131 kvm
Tomtstr.: 829.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7271, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1305260003

Velkommen til Hansteens gate 9!

Eiendommen ligger i et sentrumsnært og etablert boligområde på Vestsida og befinner seg i et koselig nabolag som er bestående av eldre trehusbebyggelse som stammer fra sølvverkets storhetstid. Her får du gangavstand til alle sentrums fasiliteter som bl.a. butikker og kaféer. Teknologiparken får du like i nærheten og hvis du ønsker turer i skog og mark er det kort avstand til Kongsberg Skisenter hvor du har et svært godt aktivitetstilbud både sommer og vinter. Meget ideell beliggenhet også i forhold til "Krona", som huser både universitet, kino og bibliotek.

Verdt å bemerke:

- Nytt tak 2025
- Oppgradert kjøkken 2025
- Oppgradert el-anlegg 2026
- Oppgraderte innvendige overflater 2026
- Skiftet vinduer i 2009

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	36
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	65
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 kvm

BRA totalt: 131 kvm

TBA: 29 kvm

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 48 kvm

1. etasje

BRA-i: 83 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

829.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig og flat tomt opparbeidet med plen og diverse beplantning. Ved siden av huset sto det tidligere et gammelt uthus som ble revet i 2025. I området hvor uthuset sto er det ikke sådd plen eller gjort noen ytterligere opparbeidelser.

Beliggenhet

Hansteens gate 9 ligger i et sentrumsnært og etablert boligområde på Kongsbergs vestside. Eiendommen befinner seg i et koselig nabolag som er bestående av mye eldre trehusbebyggelse som stammer fra sølvverkets storhetstid på 1600/1700 -tallet. Her får du gangavstand til alle sentrums fasiliteter som bl.a. butikker og kaféer. Teknologiparken befinner seg og like i nærheten og hvis du ønsker turer i skog og mark er det kort avstand til Kongsberg Skisenter hvor du har et svært godt aktivitetstilbud både sommer og vinter. Meget ideell beliggenhet også i forhold til "Krona", som huser både universitet, kino og bibliotek.

Adkomst

Se kartskisse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Jon August Reiersrud

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Reiersrud Eiendom AS:

Eneboligen er en eldre bygning, opprinnelig oppført på 1800-tallet med et anslått byggeår til 1849. Boligen ble renoveret og ombygget i perioden 1956–1969, hvor det også ble etablert kjeller under deler av bygget. Bygningen er oppført på en støpt ringmur. Det er ukjent byggegrunn. Grunnmuren er en støpt ringmur. Det er ingen synlig form for fuktsikring av boligen. Det har tidligere vært vanlig med påsmøringsmembran av typen Gudron, en asfaltlignende masse. Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden består av stående bordkledning. Panelet på langveggene ble skiftet i 2012, mens panelet på gavlveggene er fra 1956 og 1972. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Taktekkingen består av betongtakstein. Renner og nedløp er av plastbelagt stål, og takvannet ledes til rør i grunn. Etasjeskillerne består av trebjelkelag over en grovkjeller og en uinnspiserbar krypkjeller. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdøren er av tre med isolerglass. Boligen har en terrasseplattning på boligens gavl og en ved inngangspartiet. Begge terrassene er konstruert med trekonstruksjon.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Innvendige trapper

Avvik: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Bad

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

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Noe sverte-/ overflatesopp på utvendig kledning. Aldringsslitasje. Stedvis røffe detaljer.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Eldre konstruksjon. Ut fra alder og type konstruksjon er det påregnelig med avdekking av noe skader. Loft er kun inspisert fra luke, grunnet begrenset adkomst (stige).

- Utvendie dører

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt. Dør har slitasje.

- Terrasse 1 og 2

Avvik: Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

- Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det bemerkes at avstanden mellom brennbart materiale og pipe er stedvis for kort i forhold til gjeldene brannkrav.

- Rom Under Terreng

Avvik: Kjeller har noe begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er saltutslag på overflater, og tegn på at det tidvis er fuktgjennomgang på vegger, og fuktoppsug på gulv. Normale fuktverdier ved befaring, ved stikkprøver.

- Innvendige dører

Avvik: Enkelte dører subber i karm. Slitasje på dører.

- Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

- Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Registrert røff utførelse og detaljer. Lufting av kloakk er kun via vakum ventil.

- Ventilasjon

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

- Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det ble registrert synlig fuktinnslag og saltutslag i kjeller, spesielt på områder der det utvendig er taknedløp. Uviss tilstand på eventuell gammel drenering. Det er påregnelig med diffusjonsoppsug fra byggegrunn som følge av manglende diffusjonssperre mot grunn.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det ble registrert enkelte mindre sprekker/riss, og dette kan tyde på at det er/har vært noe bevegelser/settninger.

- Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsgrad IU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

- Kryp kjeller

Avvik: Det er kun noe visuell tilgang til kryptkjeller via små åpninger i mur. Kryptkjeller er kun inspisert fra liten åpning i mur i kjeller. Normale fuktverdier i tilgjengelig trevirke ved befaring. Kryptkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 3 600 000

Innhold

1. etasje: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad.

Kjeller: 4 x boder

Standard

Eneboligen ble opprinnelig oppført på 1800-tallet, anslagsvis omkring 1849. I perioden 1956-1968 ble boligen renovert og tilbygget/ombygget. Det ble samtidig etablert kjeller under deler av boligen.

Utvendig:

Det er gjennomført et komplett takbytte på boligen i 2025. Dette inkluderte fjerning av eksisterende taktekking og sløyfer/lekter, samt utskifting av takpapp/undertak. Det ble deretter montert nye sløyfer og lekter etter gjeldende standard, og taket ble tekket med nytt tak av takstein. Det ble også installert beslag, ventilasjonsletter samt takrenner og nedløp. I 2012 ble det etablert ny utvendig kledning og etterisolert på 2 langvegger. Alle vinduer ble skiftet ut i 2009. Revet gammelt uthus i 2025, fjernet grunnmur og fylt jord over der uthuset sto (søkt og godkjent av kommunen). Anlagt gruset parkeringsplass mot inngangsparti.

Innvendige overflater:

Veggene har panel, panelplater, malte plater, baderomspanel. Gulv har laminat og belegg. Himling har panel og takess som har blitt helsparklet. De innvendige overflatene ble i 2026 oppgradert med nye gulv, maling, gips og sparkling. Overflatene er malt i fine tidsriktige farger.

Elektrisk:

Full oppgradering av det elektriske anlegget i boligens hovedetasje. Dette inkluderer utskiftning av gamle ledninger, brytere og stikkontakter i alle rom i hovedetasjen. Det ble lagt nye kabler i henhold til gjeldende forskrift (NEK400), og alle kontakter og brytere er erstattet med nye komponenter. Arbeidet ble utført av faglært elektriker og dokumentert i samsvar med kravene for elektriske installasjoner. Lagt opp nye kurser, blandt annet: ny kurs til varmtvannsbereder. Sikringsskapet ble skiftet ut i 2006.

Bad:

Baderommet ble totalrenovert i 1999, som igjen ble noe fornyet med nye våtromsplater på vegger i 2008. På grunn av badets alder må det påregnes oppgraderinger av dette. Badet er innredet med toalett, dusjkabinett, vask med innredning og opplegg til vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble oppgradert i 2025. Her ble gammel kjøkkeninnredning revet, og satt inn ny kjøkkeninnredning på veggen mot endevegg. Nye benkeplater på hele kjøkkenet. Ny integrert komfyr og platetopp. Revet veggpanel på alle vegger, satt opp gips, sparklet og malt. Lagt nytt gulv og helsparklet og malt taket. Flyttet opplegg til vaskemaskin fra kjøkken og inn på bad. Fjernet og plagget rørene som gikk til kjøkken.

Diverse:

Ny peisovn i stue 2024. Installert varmepumpe i 2023. Innlagt fiber. Boligen har en stor kjeller med god plass til lagring.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

De integrerte hvitevarene på kjøkken medfølger (plattetopp, komfyr og oppvaskmaskin).

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Gruset parkeringsplass.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold gjennom dagen.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på vedfyring og elektrisitet. To nyere vedovner i stuene og ny varmepumpe (2023).

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 600 000

Omkostninger kjøper

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

91 090 (Omkostninger totalt)

107 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 691 090 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 707 990 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 710 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 135 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer gebyrer for vann og avløp, eiendomsskatt, renovasjon, feiing og branntilsyn. Oppgitt sum er årsprognose for 2026.

Formuesverdi primærbolig

Kr 704 981 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 819 924

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7271, bruksnummer 1 i Kongsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/7271/1:

28.05.1888 - Dokumentnr: 903415 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:7449 Bnr:1

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1975 - Dokumentnr: 2 - Bestemmelse om veg

(Denne bestemmelse gjelder utskilt nabotomt hvor naboene har veirett over den utskilte nabotomten, gnr. 7271 bnr. 2)

Kopi av tinglyst bestemmelse kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Det foreligger byggetegninger i kommunens arkiver for enebolig. Planløsning i tegningene har noen mindre avvik. Mottatte byggetegninger kan fås ved henvendelse til megler.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område og kommuneplanens bestemmelser vil være gjeldende.

Kommuneplan:

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.06.2022

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:

Bevaring av kulturmiljø - 785,63 m²

Boligbebyggelse, nåværende - 829,84 m²

Fysisk utforming av anlegg - 829,84 m²

Gul sone iht. T-1442 (støysone) - 371,3 m²

Rød sone iht. T-1442 (Støysone) - 1001,24 m²

Ubebygget nabotomt er fradelt med hensikt om å utvikle tomten. Det må derfor påregnes at det vil bli bygget på nabotomten (gnr. 7271 bnr. 2) i fremtiden.

Plankart ligger vedlagt salgsoppgaven og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler eller på kommunens hjemmesider.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen. Bygningen er ikke fredet. Det anbefales å ta kontakt med kommunen dersom man har spørsmål rundt dette.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Harald Elveseter
Eiendomsmegler
harald.elveseter@aktiv.no
Tlf: 975 54 903

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177
Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

Salgsoppgavedato

20.03.2026





















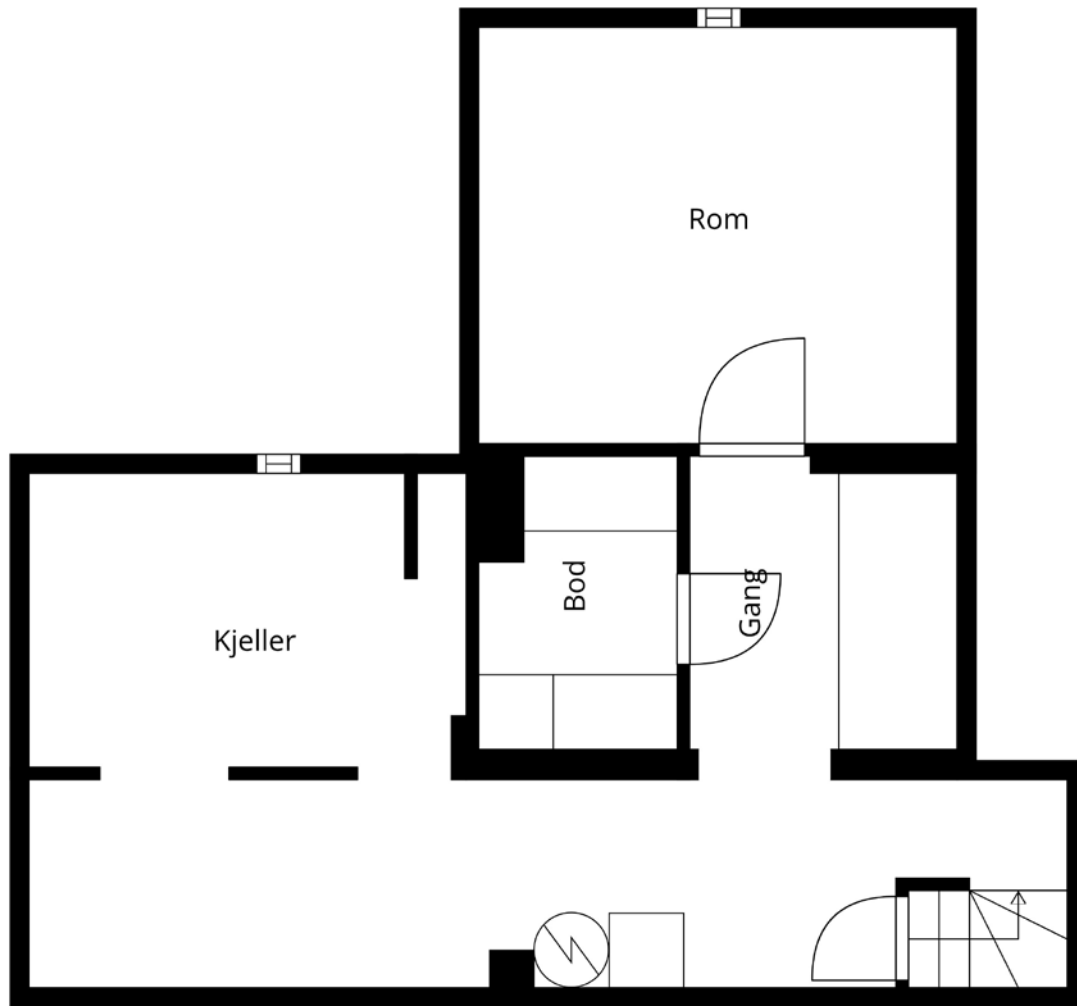






Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

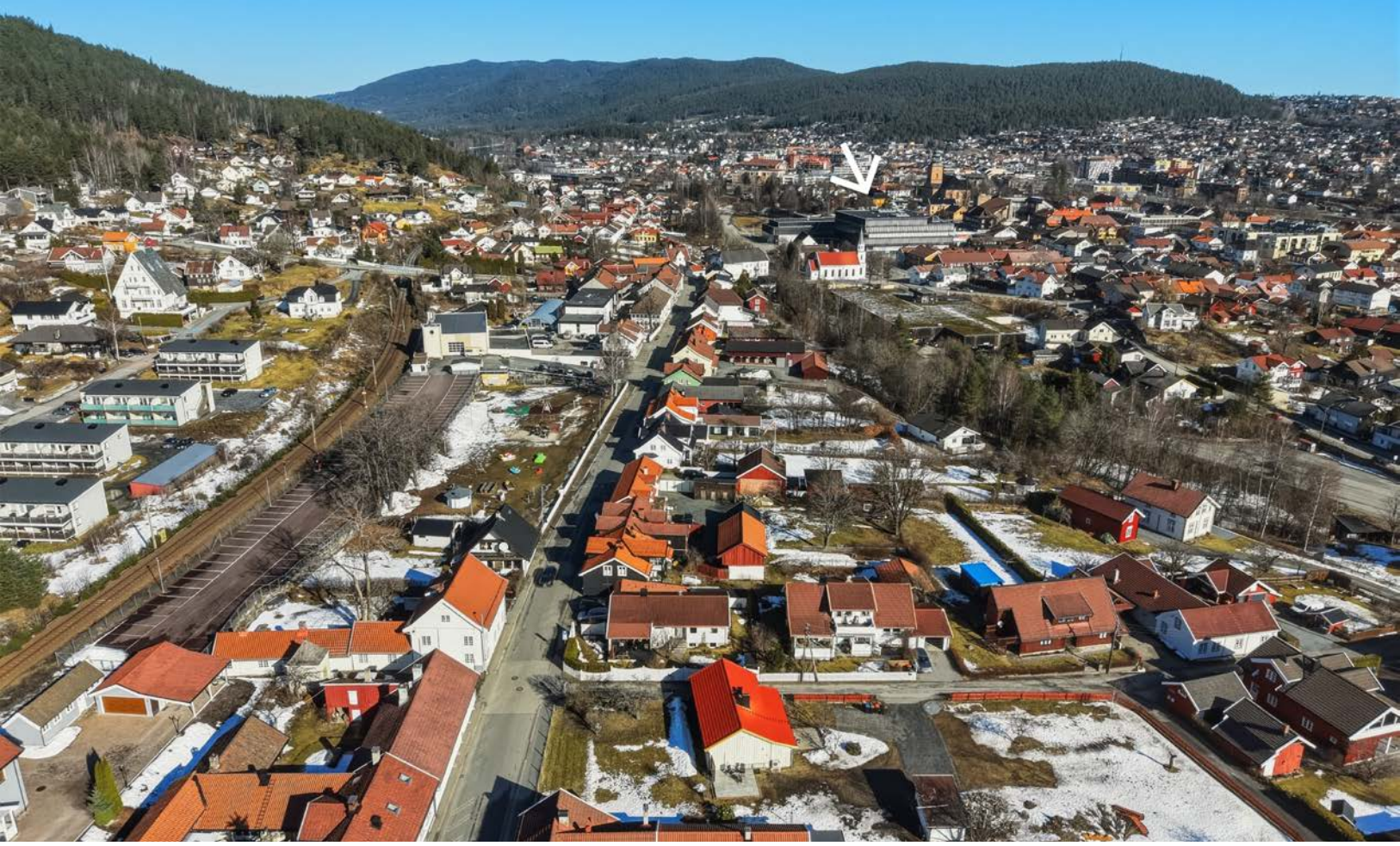
Plantegning 1. etasje



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning kjeller









Vedlegg

Nabolagsprofil

Hansteens gate 9 - Nabolaget Kongsberg sentrum vest/Sandsværmoen østre - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Familier med barn
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Steenstrups gate Totalt 8 ulike linjer	2 min 0.2 km
🚶 Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	22 min 1.8 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 18 min
✈ Oslo Gardermoen	1 t 41 min

Skoler

Wenersborg skole (1-7 kl.) 192 elever, 10 klasser	11 min 1 km
Kongsberg International School (1-10 kl.) 187 elever, 10 klasser	6 min 2.4 km
Skavanger skole (1-7 kl.) 198 elever, 14 klasser	6 min 2.9 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	13 min 1.2 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	19 min

«Rolig boområde med kort avstand til servicetilbud (kommunale og private) og forretninger.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

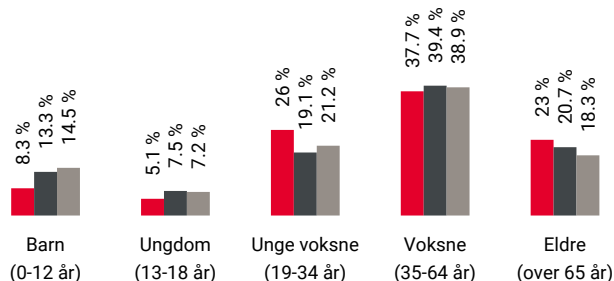
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Venåsløkka barnehage (1-5 år) 43 barn	3 min 0.2 km
Sølvstuppen barnehage (0-5 år) 39 barn	9 min 0.7 km
Kragsgate barnehage (1-5 år) 26 barn	11 min 0.9 km


Dagligvare


Kiwi Hasbergsveien	7 min
Coop Extra Kongsberg Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

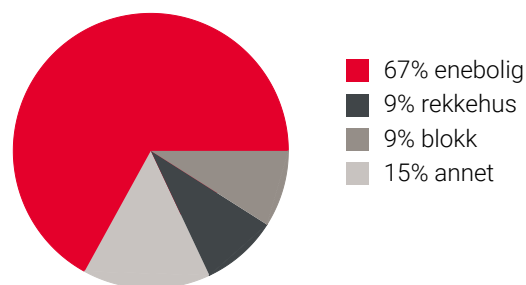
 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

Sport

-  Haspa sandvolleyballbane 9 min 
Sandvolleyball 0.8 km
-  Wenersborg skole 11 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1 km
-  EVO Kongsberg 21 min 
-  Kongsberg Idretts- og svømmehall 22 min 

Boligmasse



«Sentralt, lettvent i forhold til handling, rolig»

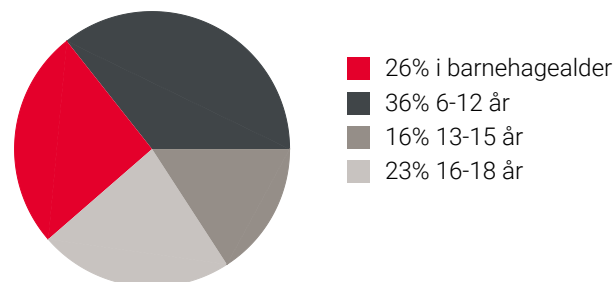
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Stortorvet Senter 17 min 
-  Apotek 1 Mynten 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

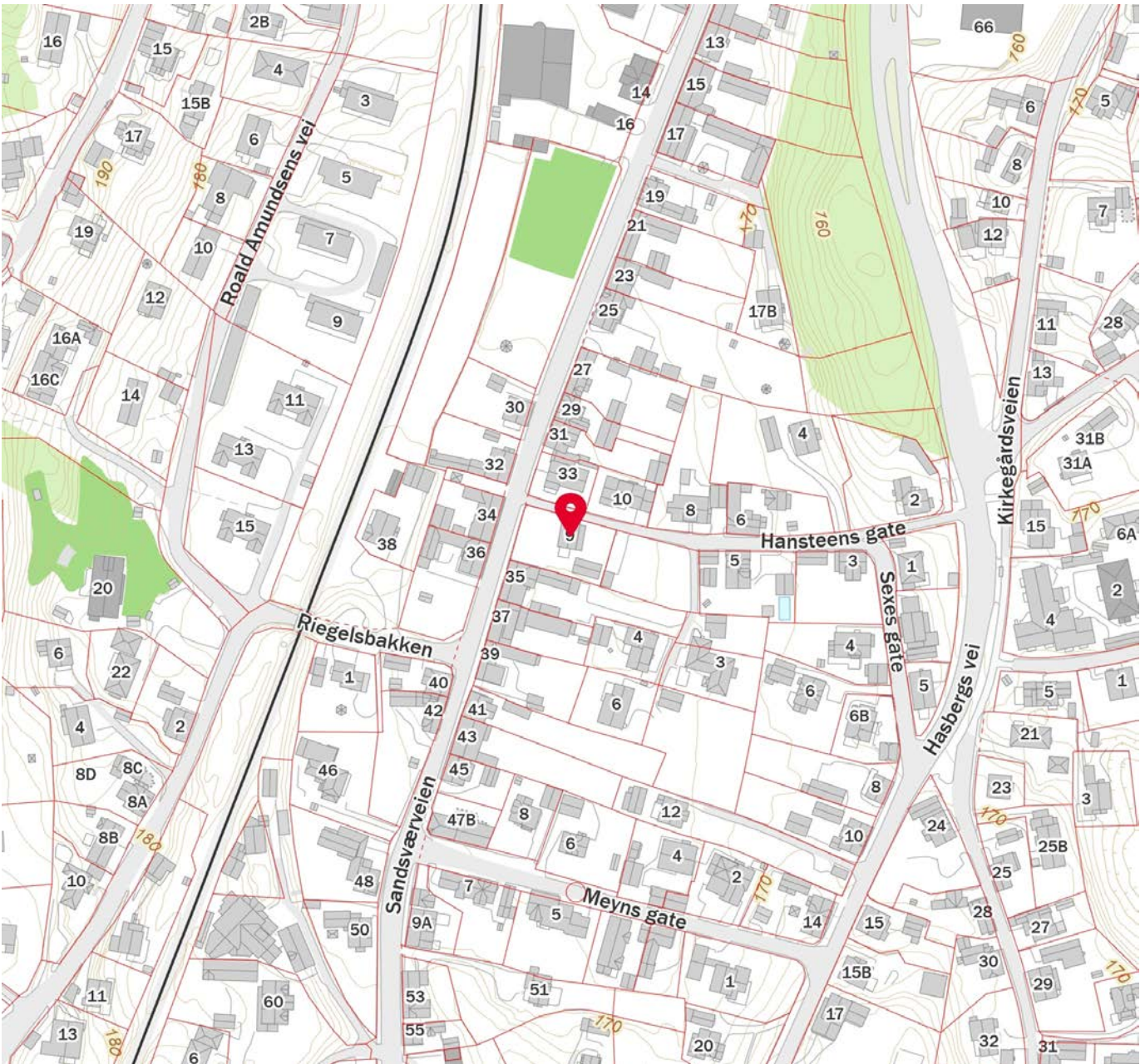
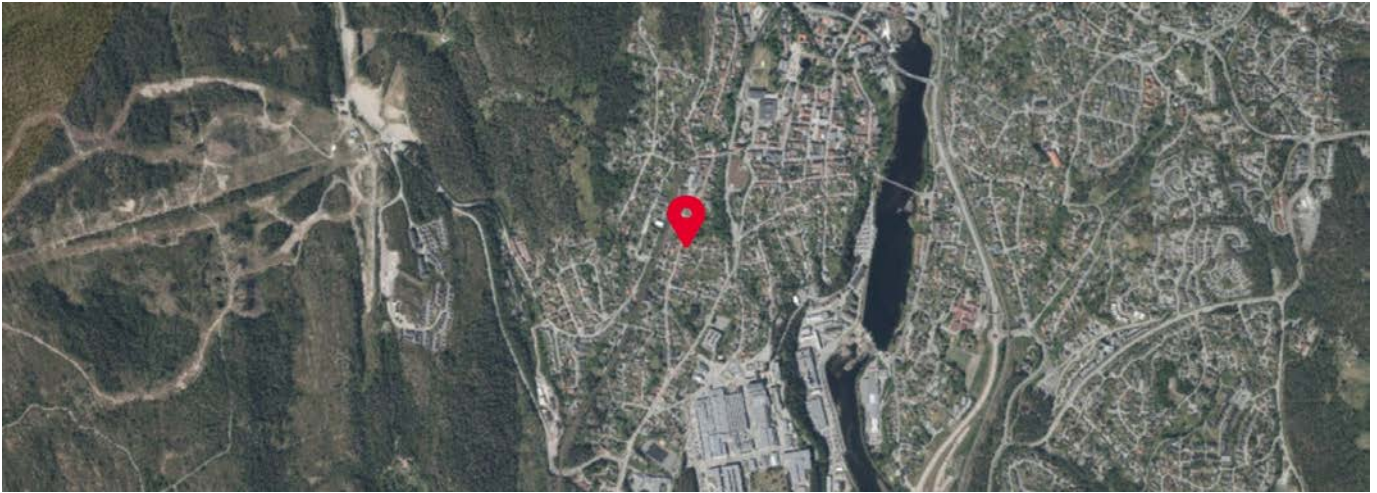


0% 61%

-  Kongsberg sentrum vest/Sandsværmoen østre
-  Kongsberg
-  Norge

Sivilstand

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



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

Tilstandsrapport



Enebolig



Hansteens gate 9 , 3616 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 7271, bnr. 1

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 20256-2016

Eiendomsverdi ref nr: VO1992

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon August Reiersrud



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

Reiersrud Eiendom AS

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

Vi utfører blant annet:

Bolig-/tomtetaksering

Verdi-/tilstandsrapporter

Skadetaksering

Husinspeksjoner

Bistand ved skader

Ferdigbefaring av nybygg

Arealmåling

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



Rapportansvarlig

Jon August Reiersrud

jon@reiersrudeiendom.no

920 59 703

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



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 for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en eldre enebolig oppført på 1800-tallet. Byggeår er ikke kjent. Kommunen anslår byggeår å være en gang mellom 1825-1849. 1849 er da valgt å settes som byggeår. Dette er da kun et anslag. Boligen er renoverert, og tilbygget/ombygget i perioden 1956-1969. Det ble da også etablert kjeller under deler av boligen.

Boligen går over 1 plan. Grovkjeller under deler av boligen.

Boligen inneholder:

Kjeller 4x boder.

1.etasje: Stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, entre, trapperom

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Boligen er av eldre dato, men er stedvis oppgradert. Sist med nytt taktekke, oppgradert kjøkken, el-anlegg, og overflater innvendig i 2025. 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 besiktigelsen.

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

Enebolig - Byggeår: 1849

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp er av plastbelagt stål, og takvannet ledes til rør i grunn.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Panel på langvegger ble skiftet i 2012. Panel på gavlvegger er fra 1956, og 1972. Kledningen opplyses å være overflatebehandlet i 2012 og 2020.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tilkomst til loft via luke i gavlvegg.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har en inngangsdør av tre med isolerglass, av ukjent alder

Boligen har en terrasseplattning på 16m², på boligens gavl. Adkomst fra hage. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon

Boligen har en terrasseplattning på 13m², ved inngangsparti.

Terrassen er konstruert med trekonstruksjon

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har panel, panelplater, malte plater, baderomspanel.

Gulv har laminat, belegg.

Himling har panel, takess.

Overflater er dels fornyet i 2025.

Boligen har etasjeskiller bestående av trebjelkelag over grovkjeller, og over uinnspiserbar krypkjeller

Pipe:

Boligen har murt teglpipe fra byggeår/1956, som er heltekket over tak.

Ildsted:

Boligen har en nyere peisovn på stue og i spisestue.

Boligen har en enkel grovkjeller, med boder. Murte/ støpte vegger, og støpt gulv. Det er krypkjeller del av kjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen glatte dører, som antas å være fra 1956.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er av ukjent/ varierende alder. Gulv og sluk er fra 1956. Sanitærutstyr og dusjkabinett er fra 1999. Vegger er fra 2008.

Badet inneholder klosett, vask med innredning, dusjkabinett, og enkelt opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med takess.

Vegger er belagt med baderomspanel.

Gulvet er belagt med belegg.

Badet har sluk av støpejern.

Rommet er mekanisk ventilert i vegg.

Badet er dels noe oppusset i 2008, som egeninnsats av tidligere eier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken er fra 2010 og 2025

Kjøkkeninnredningen har glatte speil fronter, laminert benkeplate, vaskesum, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin.

Himling er belagt med malte plater.

Vegger er belagt med malte plater.

Gulv er belagt med laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Varmepumpe:

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannsbereider:

Boligen har en varmtvannsbereider plassert på bod.

Fabrikkår: 2003

Volum: 200 liter.

El-anlegg:

Boligen har et åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappegang til kjeller. Nytt sikringskap i 2006. Anlegget er fornyet i 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Boligen er oppført på støpt ringmur, med trebjelkelag beliggende over krypkjeller/ grovkjeller

Bygningen er beliggende på relativt en flat tomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	131 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

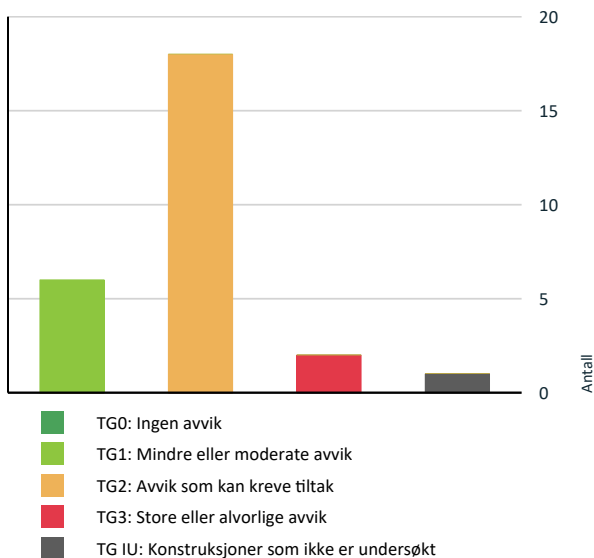
[Gå til side](#)

Enebolig

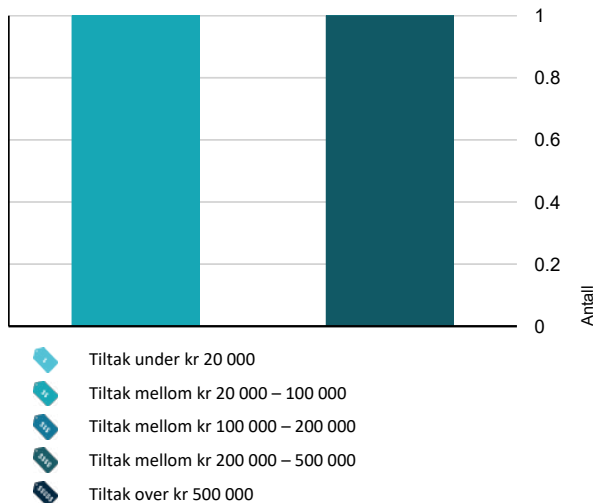
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det legges til grunn for rapporten at søknadspliktige arbeider utover nevnte avvik, er byggesøkt og godkjent av kommunen. Selv om det generelt sett er gitt ferdigattest på en bolig, kan det være endringer på boligen som ikke er fanget opp av denne. 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.

Eiendommen og taktekket var snødekt ved befaring, med de begrensninger det gir for besiktigelsen.

Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for originalt bygg. Eiendommen er SEFRAK registrert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1849

Kommentar
Byggeår er hentet fra tidligere salgsannonse.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Bygget har en enkel eldre standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt. Nylig oppgradert med nytt taktekke, oppgradert kjøkken, el-anlegg og overflater.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp er av plastbelagt stål, og takvannet ledes til rør i grunn.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Uvisst hvor vannet er ført. Må evt undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å lede vannet fra taknedløp til dremskum eller tilsvarende godkjent løsning.

Uavklart bortledning av vann kan medføre risiko for fuktskader på grunnmur og fundament, samt overbelastning av dressystemet. Det bør undersøkes nærmere hvor vannet faktisk ledes for å unngå fremtidige skader.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Panel på langvegger ble skiftet i 2012. Panel på gavlvegger er fra 1956, og 1972. Kledningen opplyses å være overflatebehandlet i 2012 og 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Noe sverte-/overflatesopp på utvendig kledning. Aldringsslitasje. Stedvis røffe detaljer.

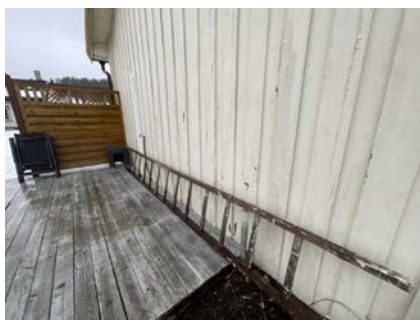
Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør utføres lokal utbedring av råteskadet og værslitt kledning, samt overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre nedbrytning. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen og ettermontere musesperre for å redusere risiko for fuktskader, råte og inntrenging av skadedyr.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for ytterligere råteskader, soppvekst og redusert levetid på fasaden.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tilkomst til loft via luke i gavlvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen. Eldre konstruksjon.

Ut fra alder og type konstruksjon er det påregnelig med avdekking av noe skader. Loft er kun inspisert fra luke, grunnet begrenset adkomst (stige).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det anbefales jevnlig kontroll av loft og dampsperre for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.

Punktert dampsperre kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for mugg- og råteskader over tid.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Jevnlig vedlikehold må påregnes.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har en inngangsdør av tre med isolerglass, av ukjent alder

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt. Dør har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør vurderes for utskifting eller utbedring for å oppnå ønsket tilstand og standard, da slitasje og oppbrukt brukstid medfører økt risiko for varmetap, redusert funksjon og eventuelle sikkerhetsutfordringer.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en terrasseplattning på 16m², på boligens gavl. Adkomst fra hage. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for følgeskader på konstruksjonen. Skjevheter og værslitt/oppsprukket trevirke kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Boligen har en terrasseplattning på 13m², ved inngangsparti. Terrassen er konstruert med trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for følgeskader på konstruksjonen. Skjevheter og værslitt/oppsprukket trevirke kan medføre redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Veggene har panel, panelplater, malte plater, badromspanel.
Gulv har laminat, beleg.
Himling har panel, takess.

Overflater er dels fornyet i 2025.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller bestående av trebjelkelag over grovkjeller, og over uinnspiserbar krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

Grenser mot en TG:3

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

Det skal nevnes at trebjelkelag mot krypkjeller er en type risikokonstruksjon som er ekstra utsatt for fukt og fuktrelaterede skader. Krypkjeller bør derfor kontrolleres jevnlig. Det er også ekstra fare for fuktrelaterede skader i bjelkeender som ligger ann på grunnmur.

Stedvis tegn på at det har vært/ er tidsvis noe fuktighet i trevirket.

Målingene på viste på befaringsdagen akseptable fuktverdier.

Fuktnivået i trevirket er normalt på 10-12vekt%, og bør ikke overstige 16vekt%. Ved fuktinnhold på over 16vekt% kan fuktrelaterede skader utvikles. Trevirket er mettet med fuktighet, ved fuktinnhold over 26 vekt%.

Det ble registrert stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det anbefales å jevnlig kontrollere krypkjeller og bjelkelag for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader eller skadedyrangrep, samt vurdere tiltak for å redusere fuktbelastning.

Tiltak for å utbedre høydeforskjeller og knirk bør vurderes, spesielt ved fremtidig oppussing, for å unngå videre deformasjon og redusere risiko for sopp, råte og ytterligere skader på konstruksjonen.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:

Boligen har murt teglpipe fra byggeår/1956, som er heltekket over tak.

Ildsted:

Boligen har en nyere peisovn på stue og i spisestue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det bemerkes at avstanden mellom brennbart materiale og pipe er stedvis for kort i forhold til gjeldene brannkrav.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å utbedre avstanden mellom brennbart materiale og pipe slik at den tilfredsstiller gjeldende brannkrav.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for brannspredning og redusert brannsikkerhet i boligen.

Endelige kostnader vil avhenge av ytterligere undersøkelser og behov for utbedringer.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har en enkel grovkjeller, med boder.

Murte/ støpte vegger, og støpt gulv. Det er krypkjeller del av kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller har noe begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er saltutslag på overflater, og tegn på at det tidvis er fuktgjennomgang på vegger, og fuktoppsug på gulv. Normale fuktverdier ved befaring, ved stikkprøver.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ikke å lagre organiske materialer i kjelleren, da dette kan øke risikoen for mugg- og råteskader.

Kjelleren bør kontrolleres jevnlig for å oppdage eventuelle endringer i fuktforholdene, og ventiler bør holdes åpne for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Organisk materiale bør fjernes, og det anbefales å vurdere etablering av et avfuktersystem spesielt tilpasset kjellere, for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



- Det er ikke adgang til deler av krepkjelleren. Krepkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krepkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krepkjelleren.

Det er kun noe visuell tilgang til krepkjeller via små åpninger i mur.

Krepkjeller er kun inspisert fra liten åpning i mur i kjeller. Normale fuktverdier i tilgjengelig trevirke ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere bedre adgang for jevnlig kontroll av krepkjeller.

Det anbefales å rydde bort organisk materiale, samt å dekke til grunn med plast. Det anbefales også å etablere avfuktersystem beregnet spesielt for krepkjellere.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.



TG U Krepkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krepkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

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

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Det anbefales å montere rekkverk og håndløper for å redusere risikoen for fallskader, samt å vurdere tiltak for å minske åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Trappen er bratt og lite egnet for bruk mellom boligrom, noe som øker risikoen for ulykker. Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Endelige kostnader vil avhenge av ytterligere undersøkelser og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte dører, som antas å være fra 1956.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber i karm.

Slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som subber i karm bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på både dørbblad og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og skade på dørene over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent/ varierende alder. Gulv og sluk er fra 1956. Sanitærutstyr og dusjkabinett er fra 1999. Vegger er fra 2008.

Badet inneholder klosett, vask med innredning, dusjkabinett, og enkelt opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med takess.
Vegger er belagt med baderomspanel.
Gulvet er belagt med beleg.

Badet har sluk av støpejern.

Rommet er mekanisk ventilert i vegg.

Badet er dels noe oppusset i 2008, som egeninnsats av tidligere eier.

Utførte arbeider fremstår med røff utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

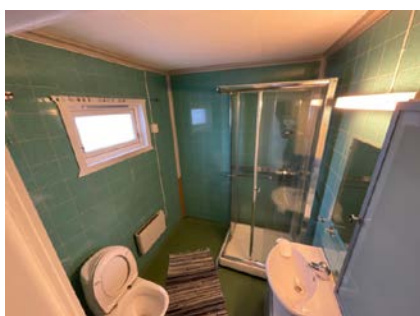
Tilstandsrapport

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg mot bad, fra tilstøtende gang. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke avdekket tegn til skader. Målingene viste på befaringsdagen normale fuktverdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er fra 2010 og 2025

Kjøkkeninnredningen har glatte speil fronter, laminert benkeplate, vaskecum, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin.

Himling er belagt med malte plater.

Vegger er belagt med malte plater.

Gulv er belagt med laminat.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Det anbefales også at veggen bak vasken fuktsikres, for å hindre fuktskader på veggkonstruksjonen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å få røropplegget kontrollert av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av aldrende rør, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Registrert røff utførelse og detaljer.

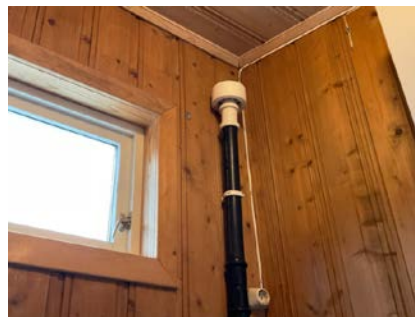
Lufting av kloakk er kun via vakum ventil

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av røropplegget av fagperson for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er registrert røff utførelse.

Lufting av kloakk bør etableres over tak for å redusere risiko for luktproblemer og feilfunksjon i avløpssystemet. Manglende tilfredsstillende lufting kan føre til undertrykk i rørsystemet og fare for tilbakeslag eller lukt i boligen.



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet, kondens og risiko for mugg- og råteskader.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



T02 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder:
Boligen har en varmtvannsbereder plassert på bod.

Fabrikkår: 2003
Volum: 200 liter.

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

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker, og utskifting bør påregnes for å unngå risiko for lekkasje og påfølgende vannskader.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.



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 åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappegang til kjeller. Nytt sikringsskap i 2006. Anlegget er fornyet i 2025.

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig form for fuktsikring av boligen. Det har tidligere vært vanlig med påsmøringsmembran av typen Gudron. Dette er en asfaltlignende masse, vanlig fram til 60/70- tallet. Disse membrantypene slites relativt raskt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble registrert synlig fuktinnslag og saltutslag i kjeller, spesielt på områder der det utvendig er taknedløp.

Utvendig fuktsikring er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Uviss tilstand på eventuell gammel drenering.

Det er påregnelig med diffusjonsoppsug fra byggegrunn som følge av manglende diffusjonssperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å lede vannet bort fra bygningskroppen i egne drenerør ved samtlige nedløp for å redusere fuktbelastningen. Dette vurderes som viktig.

Videre bør det etableres tilfredsstillende utvendig fuktsikring og eventuelt ny drenering, da manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til økt risiko for fuktskader, saltutslag og redusert bruksmulighet av kjeller.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og dårligere innelima.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt ringmur, med trebjelkelag beliggende over krypkjeller/ grovkjeller

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det ble registrert enkelte mindre sprekker/riss, og dette kan tyde på at det er/har vært noe bevegelser/ setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen er beliggende på relativt en flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslrutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslrutstyr.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m²/131 m²

Enebolig: Stue, Spisestue, Kjøkken, 2 Soverom, Gang, Entré, Bad, Trapperom, 4 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

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.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Avløp	Kr.	6 589
Eiendomsskatt	Kr.	2 161
Feiing	Kr.	729
Renovasjon	Kr.	3 874
Vann	Kr.	4 223
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 450 000

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.	1 150 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	83			83	29
Kjeller	48			48	
SUM	131				29
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue, spisestue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, gang, entré, bad, trapperom		
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4		

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, og fordelingen av disse som P-rom/ S-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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Jon August Reiersrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7271	1		0	829.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hansteens gate 9

Hjemmelshaver

Kongsgrunn Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Sandsværmoen, et rolig og etablert boområde på vestsiden. Kun få minutters gange til sentrum, midt mellom Teknologiparken og Krona.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Flat tomt. Snødekt ved befaring.

Tinglyste/andre forhold

Det er nylig skilt ut del av opprinnelig tomt. Det må påregnes bebyggelse her. Uvisst form og størrelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (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.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: 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).

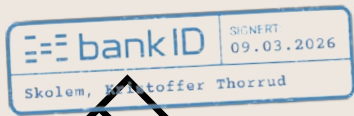
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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



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

Kristoffer Thorrud Skolem

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Hansteens Gate 9

3616 Kongsberg

3303-7271/1/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det har vært en lekkasje på avløpet på badet til sluket.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Rørlegger Strand og co

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger utbedret feilen

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?:** 2025

Firmanavn: Rørlegger Strand og Co

Beskrivelse av arbeidet: lagt opp til opplegg for vaskemaskin på badet

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Rørsenteret i Kongsberg

Beskrivelse av arbeidet: Nyrenoveret i 1999 av fagfolk, fjernet badekar, nytt dusjkabinett og våtromstapet på vegger. 2008 Fibo våtromsplater på vegg (privat) (Opplysninger fra tidligere egenerklæringsskjema)

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det er gjennomført et komplett takbytte på boligen. Dette inkluderte fjerning av eksisterende takteking og sløyfer/lekter, samt utskifting av takpapp/undertak. Det ble deretter montert nye sløyfer og lekter etter gjeldende standard, og taket ble tekket med nytt tak av takstein. Det ble også installert beslag, ventilasjonsletter samt takrenner og nedløp.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Informasjon fra forrige eiers egenerklæring:

2024, i det ene hjørnet av kjelleren kom det inn noe fukt under kraftig regn.

Tegn til saltutslett på betongveggene i kjelleren.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Etter vanninntrengning i 2024 rensset tidligere eier takrennene og nedløpsrør, slik at vannet fra taket ble korrekt drenert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Lekkasje på avløpsrør på badet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Rørlegger strand og co

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger utbedret feilen

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Spylevakta AS Vestfossen

Beskrivelse av arbeidet: informasjon fra forrige eiers egenerklæring: spylt opp tett kloakk fra bad/kjøkken og til offentlig kloakk.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Rørsenteret AS Kongsberg

Beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra forrige eiers egenerklæring: Ny elvestadledning fra an boring hovedvannledning til kjeller

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Elektrikeren Kongsberg

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elskap og deler av elanlegg

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

Firmanavn: Forenede montører AS kongsberg

Beskrivelse av arbeidet: Nytt EI-anlegg etter renovering av stuene

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

Firmanavn: Elektrikeren Kongsberg

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmepumpe, heatpump Uwano 7000

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Olafsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: I 2025 ble det gjennomført en full oppgradering av det elektriske anlegget i boligen. Dette inkluderte utskifting av gamle ledninger, brytere og stikkontakter i alle rom i hovedetasjen. Det ble lagt nye kabler i henhold til gjeldende forskrifter (NEK 400), og alle kontakter og brytere ble erstattet med nye komponenter. Arbeidet ble utført av faglært elektriker og dokumentert i samsvar med kravene for elektriske installasjoner.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Montering og maling av deler av kjøkken, utskifting av benkeplate, legging av nye gulv, montering av gips på vegger samt maling av vegger og himling.

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?
























♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker
	Eiendomsteig	▪	Gatelys (belysningspunkt)	○	Kumlokk
●	Mast	•	Skap		Kabelkanal
	Hekk	⚑	Flaggstang		Gjerde
	Loddrett mur		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
■	Trapp	■	Svømmebasseng		Godkjente byggetiltak
■	Takoverbygg	■	Udefinerte bygg	■	Bolig
■	Garasje og uthus	■	Annen næring	■	Gang- og sykkelveg
■	Veg		Forskningskurve Kongsberg		Høydekurve Kongsberg
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7271	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hansteens gate 9, 3616 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	6 589,44 kr
Eiendomsskatt	2 161,57 kr
Feiing	729,96 kr
Renovasjon	3 874,92 kr
Vann	4 223,94 kr
Sum	17 579,83 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	573300 Prom	2.00	1/1	0 %	1 147,00 kr	0,00 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr	645,82 kr
Feie- og tilsynsavg.	0%	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr	121,66 kr
Vann etter areal	15%	88 m2	46.00	1/1	0 %	4 048,00 kr	654,34 kr
Kloakk etter areal	15%	88 m2	94.71	1/1	0 %	8 334,83 kr	1 347,27 kr
Sum						18 134,83 kr	2 769,09 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Kongsberg
kommune

Kommuneplan

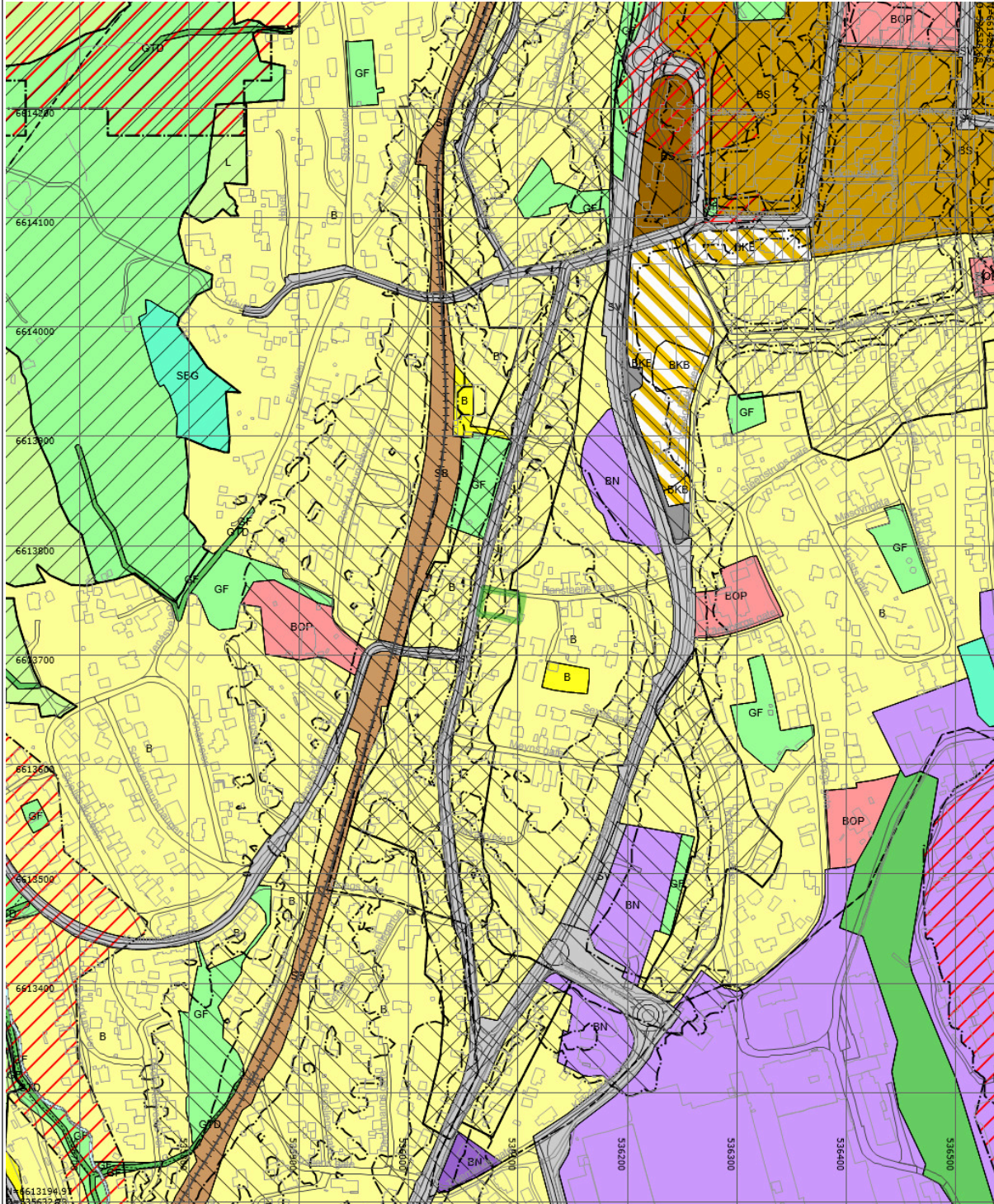
Eiendom: Gnr: 7271 Bnr: 1 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hansteens gate 9
3616 KONGSBERG




















































Annen info: Kommuneplanens arealdel 2022 -2030



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



DOK-analyse for område

Dato for analyse	03.03.2026 kl.12:33	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	9	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	4	Ikke berørte datasett	5
Kommunens valgte	79	Utelatte datasett	16

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeieende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

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.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS



Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Brannvern	Riksantikvaren	27.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	25.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: SEFRAK-bygninger Kongsberg kommune	Kongsberg kommune		16.12.2025
Kulturminner: Temaplan bevaring Kongsberg kommune	Kongsberg kommune		12.12.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	0.6 km	Riksantikvaren	26.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	0.2 km	Riksantikvaren	26.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	0.3 km	Riksantikvaren	03.03.2026	23.02.2026
Kulturminner: Løkkelandskap verdivurdering Kongsberg	0.2 km	Kongsberg kommune		15.12.2025
Kulturminner: Steingjerder Kongsberg kommune	0.2 km	Kongsberg kommune		20.02.2026

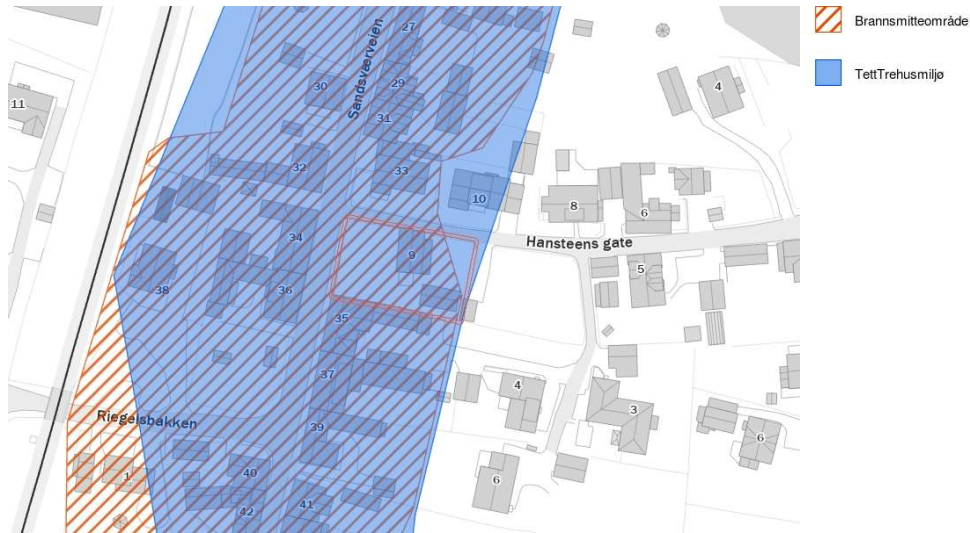
Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak
------	-------	-------



Kulturminner: Kulturminner - Brannvern

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	27.02.2026
Antall treff	2	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Datasettet inneholder områder som Riksantikvaren definerer som tette trehusmiljøer. Områder der det må tas særskilte brannvern hensyn. I tillegg inneholder det brannsmitteområder, dvs. områder i, eller i nærhet til, et tett trehusmiljø der det er spesielt stor fare for at brann i en bygning skal smitte over på de øvrige.

Tett bebyggelse med trehus er spesielt sårbar om det skulle oppstå brann. De største områdene med sammenhengende, gammel trehusbebyggelse har vi i byer, for eksempel i Halden sentrum, gamle Stavanger og i store deler av Trondheim. Tette trehusmiljøer finnes imidlertid også på større gårdstun, som Havråetunet i Hordaland, og i gamle fiskevær, som Sør-Gjæslingan i Nord-Trøndelag.

...

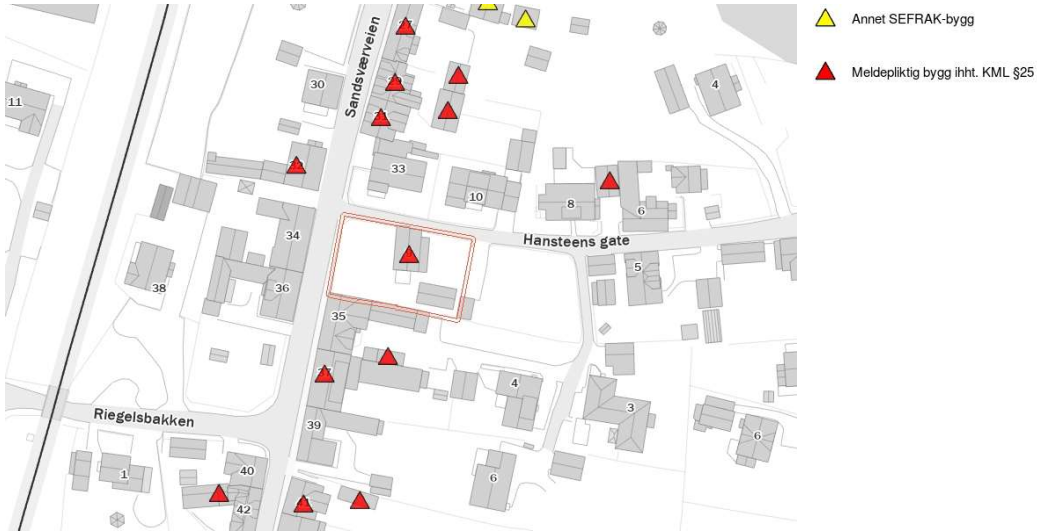
Flater

OBJTYPE	NAVN	VERN
TettTrehusmiljø	Sandsvæveien/Spenningsgata	-
Brannsmitteområde	Sandsvæveien/Spenningsgata	-



Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	25.02.2026
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektene verneverdi.

...

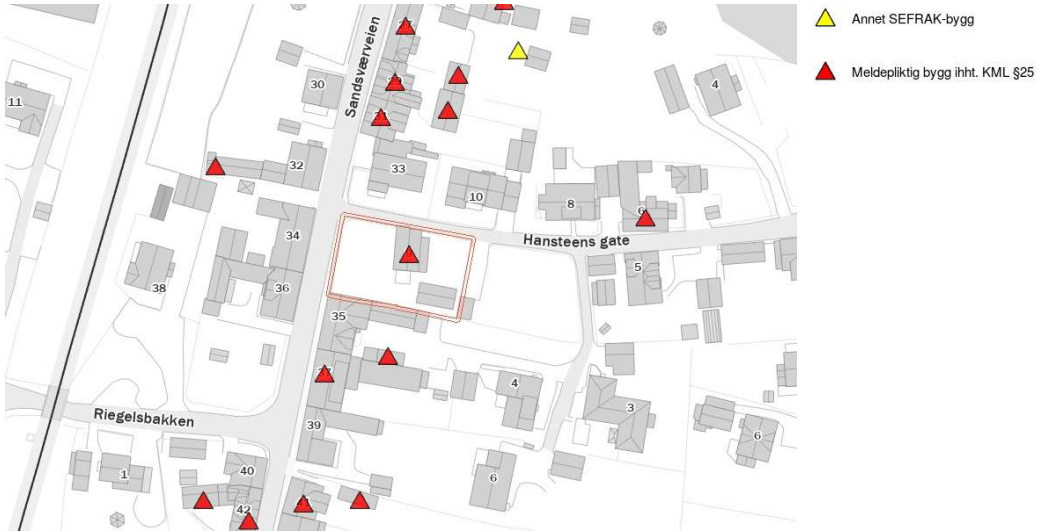
Punkter

SEFRAKSTATUS	BYGGTYPE	BYGGNR	TIDSANGIVELSE	SEFRAK_FUNK_STAT	SEFRAK_FUNK_KODE	FORHOLDANDREHUS
2	Frittliggende bygning med kun en boligenhet.	159030105	184	-	-	AF



Kulturminner: SEFRAK-bygninger Kongsberg kommune

Kilde	Kongsberg kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Datasettet inneholder SEFRAK-bygninger i Kongsberg kommune. SEFRAK er et register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektene verneverdi.

Datasettet inneholder en rekke bygninger som mangler i det landsdekkende datasettet over SEFRAK-bygninger fra Riksantikvaren. Dataene i datasettet ble i hovedsak samlet inn tidlig på 1990-tallet. I ettertid er det gjort sporadiske korrigeringer, men det er viktig å merke seg at datasettet inneholder en del feil (f.eks. bygninger som har blitt revet). Det forekommer også tilfeller der samme bygning har ulik plassering i dette datasettet og SEFRAK-datasettet fra Riksantikvaren. På bakgrunn av dette må datasettet benyttes kritisk.

Datasettet inneholder lenker til feltskjemaene som ble benyttet ved registrering av bygningene i SEFRAK-registeret.

...

SEFRAKSTATUS	BYGGNR	TIDSANGIVELSE	VERNTYPE
2	159030105.00000000	182	-



Kulturminner: Temaplan bevaring Kongsberg kommune

Kilde	Kongsberg kommune	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	12.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.02.2026



Beskrivelse

Temaplanen er først og fremst ment å være et verktøy for kommuens saksbehandlere og andre som søker kunnskap om Kongsbergs kulturminner. Planen er en kulturminneregistering og -klassifisering. Juridisk er planen en temaplan til kommuneplan og er dermed retningsgivende, men ikke juridisk bindende. Innholdet i planen blir først juridisk bindende når/hvis kulturminnene innarbeides i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan.

I bevaringsplanen gjøres det prioriteringer av kulturminner. Resultatet er at det synliggjøres at noen områder, bygninger og anlegg er viktigere som kulturminner enn andre. Kulturminnene i temaplanen er inndelt i tre vernekategorier: Svært høy verneverdi (A), høy verneverdi (B) og verneverdig (C). Men disse prioriteringene er ikke vektet mot andre samsfunnsinteresser. En slik vektning gjøres når det utarbeides kommuneplan/reguleringsplaner og ved behandling av enkeltsaker.

...

OBJTYPE	KM_BETEGN	KM_DAT	KM_FUNK_N A	KM_FUNK_O P	KM_VERNEV ERDI	VERN_LOV	VERN_PARA
Kulturmiljø	Sandsværmoe n-Korpemoen	-	-	-	B	-	-
Bygning	Registrert alder er usikker.	170	-	-	B	-	-
Bygning	Registrert alder er usikker.	170	-	-	C	-	-





Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7271	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	103457458	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	159030105	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hansteens gate 9, 3616 KONGSBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1.etg	Vedovn	Dovre AS	Dovre ukjent
Stue 1.etg	Vedovn	Nordpeis AS	Nordpeis Vega

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.03.2024	Tilsyn	19.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet

Beskrivelse	Det mangler røykvarsler i kjeller, og i stue 1. etg. Du må sørge for at det er minimum en detektor i hver etasje, og følgende områder skal ha deteksjon: kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Vi anbefaler seriekoblede røykvarslere.
--------------------	---

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Pulverapparatet har ikke hatt 10- års service. Du må sørge for å utføre service på apparatet eller anskaffe nytt godkjent slukkemiddel. Du kan lese mer om krav, kontroll og vedlikehold av slukkeutstyr her: https://brannvernforeningen.no/gode-rad/brannvern-i-hjemmet/Slokkeutstyr/

Informasjon for bruksenhetId 103457458

BruksenhetId	103457520	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	159030113	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning godkjent for riving/brenning	Bruksenhetsadresse	

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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 4 000 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Hansteens gate 9
3616 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter

Telefon: 975 54 903
E-post: harald.elveseter@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre