



aktiv.

Sukkertoppen 3, 3612 KONGSBERG

Pen enebolig med en meget god beliggenhet på Sukkertoppen - Sol og utsikt - Sentrumsnær i et barnevennlig bomiljø



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.
TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 390,-
Total ink omk.: Kr 4 306 390,-
Selger: Heidi Omholt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 190/210 kvm
Tomtstr.: 828.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 8552, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1305260009

Sol og utsikt

Sentrumsnær Barnevennlig

Velkommen til denne sjarmerende eneboligen på Sukkertoppen. Boligen ligger i et rolig og etablert område, perfekt for barnefamilier. Her har du gangavstand til sentrums fasiliteter, skoler og barnehager, samt gode turmuligheter i nærliggende skog og mark. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplasser og togstasjon i nærheten.

Eneboligen er fra 1978 og har et bruksareal på 210 m². Den består av entré, stue/kjøkken, tre soverom, to bad, garasje og kjellerrom. Badene ble renovert i 2019, og kjøkkenet har moderne innredning fra 2015.

Uteplassen inkluderer verandaer i trevirke, og det er lagt belegningsstein ved inngangspartiet. Boligen har også en garasje med elbillader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	94
Andre vedlegg	97
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 190 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 210 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 92 kvm Bod, teknisk rom/bod, uinnredet kjellerrom og 2 ganger

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Entré, trapperom, stue/kjøkken, gang, 2 bad og 3 soverom

BRA-e: 20 kvm Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Bygningen er fullt møblert under oppmåling, dette gjør at deler av oppmålingen foregår høyere opp på veggen enn normalt, noe avvik må påregnes.

Det registreres enkelte skjevheter på bygningen, noe som kan føre til litt avvik i areal målingen.

Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring.

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

1 etg.: Wc-rom er gjort om til bad. Vaskerom er gjort om til å bli en del av entre. Enkelte vegger er flyttet.

Kjeller: Enkelte vegger er flyttet. Rommene blir i hovedsak brukt som bod/lagring istedenfor det de er søkt om. Det er lagd en

dør inn til kjelleren på yttervegg, denne er ikke tegnet. Halve kjelleren er et stort rom som ikke er innredet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

828.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er meget pent opparbeidet med plan, trær, gruset innkjørsel og belegningsstein.

Flere gode uteplasser med meget gode sol- og utsiktsforhold.

Beliggenhet

Sukkertoppen 3 ligger i det etablerte boligområdet Kapermoen/Sukkertoppen, som er kjent for sin sentrale beliggenhet og rolige atmosfære.

Området er spesielt anbefalt for familier med barn.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som går fra Tislegård, og Kongsberg stasjon.

For de som reiser ofte, er Sandefjord lufthavn Torp og Oslo Gardermoen henholdsvis 1 time og 17 minutter og 1 time og 39 minutter unna.

Nabolaget har et godt utvalg av skoler og barnehager. Madsebakken skole og Gamlegrendåsen skole ligger begge innen 22 minutters gangavstand, mens Tislegård ungdomsskole er kun 10 minutter unna. For de yngste er Risteigen barnehage en kort spasertur på 10 minutter.

Dagligvarehandelen er praktisk med Joker Risteigen og Rema i nærheten. Søndagsåpent hos Joker Risteigen gir ekstra fleksibilitet.

For den aktive, tilbyr Tislegård ungdomsskole en aktivitetshall og ballspillmuligheter bare 9 minutter unna, mens Gamlegrendåsen Nord aktivitetspark ligger 15 minutter unna. Sense trening og helse er tilgjengelig innen 22 minutter.

Området er også ideelt for friluftsliv med nærhet til skog og mark, og har turmulighet sommer som vinter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Dokken Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1978.

Byggegrunnen er av ukjent materiale.

Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker.

Dreneringen er fra 2008 og består av knotterplast.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret. Fasaden har stående og liggende bordkledning i gavlveggene.

Takkonstruksjonen er bygget med W-takstoler i tre og er luftet i gesimsene.

Taktekkingen består av pappshingel.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt metall.

Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hvorav noen er fra 2008, mens andre har ukjent alder. Ytterdørene inkluderer en malt hovedytterdør, en malt ytterdør i kjelleren, en malt dobbel balkongdør i garasjen og to malte balkongdører i tre.

Eiendommen har verandaer i trevirke, samt trapper i trevirke og betong.

Garasjen har singel på gulvet, med vegger og tak av plater. Den er utstyrt med en treport/vippeport.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/svertesopp i undertak/takkonstruksjon. Det registreres ingen unormale fuktverdier under befaringen.

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Det er avvik:

Kledningen/lister går helt ned på vannbrettet.

Det registreres enkelte bruksmerker/skader på vinduer/foringer/lister.

- Dører

Avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er avvik:

Det registreres enkelte skader/bruksmerker.

Under døren i kjelleren er det lite isolasjon.

Døren i garasjen er i dårlig stand.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Det registreres enkelte skader/bruksmerker på overflater.

Det mangler enkelte lister i huset.

- 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.

• 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 registreres litt knirk i gulv.

- Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er avvik:

Det registreres fuktskjolder på trevirke, under befaringen registreres det ikke unormalt høye fuktverdier her.

Det registreres sprekker i betonggulv.

- Innvendige trapper

Avvik: • Det er liten frihøyde i trappeløp

- Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Det er avvik:

Dører har enkelte skader/bruksmerker.

- Andre innvendige forhold

Avvik: • Det er avvik:

Det er montert opplegg for vaskemaskin og samlestocker for rør-i-rør system på dette rommet.

Rommet har sluk, men ikke noen form for membran på gulv vegger. Skal rommet vurderes som et våtrom så må dette etableres.

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er avvik:

Det registreres at enkelte plater i hjørner er løse (hjørne lister er ikke limt riktig).

Det er enkelte glipper mellom veggplater.

- Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er avvik:

Se avvik under overflater vegger.

- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det registreres litt svelling på benkeplate.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

• Det er irr på rør.

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Samlestokker er ikke montert i et rørskap med avrenning til våtroms gulv.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

• Det er avvik:

Lufterør for avløp på kaldtloft er ikke isolert.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekke-dannelser.

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Tomteforhold > Oljetank

Avvik: • Det er avvik:

Rørøplegg inne i huset er ikke fjernet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer kjeller

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Flere vinduer er svært fuktige og det er is på innsiden av dem.

Det registreres bruksmerker/skader på vinduer.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Andre utvendige forhold

- Terrengforhold

- Andre tomteforhold

Verditakst

Kr 4 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Svein Løken A/S, 2019

Beskrivelse: Rehabilitering av Bad og WC

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

Ja

Firmanavn: Blikkenslager Haukjem, 2019

Beskrivelse: Beslag og utbedringer ble gjort

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

Ja

Firmanavn: Byggmester Olaf Særsland A/S, 2015

Beskrivelse: Ny takshingel

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

Ja

Beskrivelse: økt varme i rom

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

Ja

Beskrivelse: satt inn en eldre verandadør på yttervegg av garasje

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

Ja

Firmanavn: Terje Sollid AS, 2008

Beskrivelse: Drenering

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

Ja

Firmanavn: Terje Sollid AS, 2008

Beskrivelse: Drenering

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

Ja

Beskrivelse: Tiltak: Temperaturen i rommene er økt for å sikre jevn oppvarming, og det er lagt til rette for bedre luftsirkulasjon mellom møbler og vegg.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: El-Da installasjon, 2019

Beskrivelse: nytt sikringsskap

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

Ja

Beskrivelse: Ny innkjørsel

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

Ja

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Firmanavn: Rune Eek, 2025

Beskrivelse: Grunnarbeid før belegningsstein utført av faglært entrepenør.

Belegningsstein utført av anleggsgartner Rune Eek

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Innhold

Etasje:

BRA-i 98 kvm: Entré, trapperom, stue/kjøkken, gang, 2 bad og 3 soverom

BRA-e 20 kvm: Garasje

TBA 20 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 92 kvm: Bod, teknisk rom/bod, uinnredet kjellerrom og 2 ganger

Standard

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
- Avløpsrør: Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
- Oljetank: Det har vært en oljetank på eiendommen som er fjernet. Røropplegg inne i huset er ikke fjernet.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Lagt belegningsstein.

2023:

- Satt inn eldre verandadør i garasje.

2022:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2021:

- Oppgradert en del overflater innvendig og noen vegger har blitt flyttet. I stuen er yttervegger vegger opplyst etterisolert og kledd med nye plater. Det er lagt eikeparket med varmefolie under. Montert varmepumpe.

2019:

- Rehabilitering av Bad og WC (begge disse rommene er vurdert som bad).
- Montert nytt sikringsskap.
- Boligen har elementpipe med stål innsats fra 2019, vedovn og sotluke/feieluke.

2015:

- Ny kjøkkeninnredning.
- Taklekasje ved luftekannal i 2015, det ble byttet ut beslag ved pipehatt og luftekanal på taket ved badet.
- Byttet takteking.

2008:

- Drenert rundt huset.

Parkering

Garasje, ellers god plass på egen tomt

Solforhold

Meget gode.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 330385521000

Radonmåling

<30

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Luft-til-luft varmepumpe. Boligen har også elektriske varmekabler på badene.

Energimerke

Ikke angitt

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 4 200 000

Omkostninger kjøper

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

106 390 (Omkostninger totalt)

123 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 306 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 323 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 326 090 (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 19 647 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt bolig: kr 1647,00

Standard renovasjon: kr 3875,00

Feie- og tilsynsavg.: kr 730,00

Vann etter areal: kr 4416,00

Kloakk etter areal: kr 9092,54

Totalt: kr 19760,54

Formuesverdi primærbolig

Kr 794 444 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 177 774 for år 2024

Informasjon om vannavgift

Vann etter areal, vurder måler

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 8552, bruksnummer 10 i Kongsberg kommune.

Offentligrettslig pålegg

Ingen kjente pr dato.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/8552/10:

15.12.2003 - Dokumentnr: 7262 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1989 - Dokumentnr: 5719 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver: Kongsberg komm. elverk

Bestemmelser om el.ledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

20.06.2011 - Dokumentnr: 469557 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Østern Helge Roar

Født: 17/09-1937

Bestemmelse om brensel

Bestemmelse om rydding

26.07.1989 - Dokumentnr: 4577 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:8550 Bnr:1

20.09.1989 - Dokumentnr: 5906 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3303 Gnr:8550 Bnr:36

04.10.1989 - Dokumentnr: 6239 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3303 Gnr:8550 Bnr:33

04.10.1989 - Dokumentnr: 6241 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3303 Gnr:8550 Bnr:35

04.03.1992 - Dokumentnr: 1291 - Målebrev

04.03.1992 - Dokumentnr: 1292 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3303 Gnr:8550 Bnr:32

04.03.1992 - Dokumentnr: 1294 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3303 Gnr:8550 Bnr:34

04.03.1992 - Dokumentnr: 1297 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3303 Gnr:8550 Bnr:37

01.01.2020 - Dokumentnr: 578694 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0604 Gnr:8550 Bnr:31

01.01.2024 - Dokumentnr: 760122 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3006 Gnr:8550 Bnr:31

30.01.2026 - Dokumentnr: 112814 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS
Org.nr: 987 548 177
Elektronisk innsendt

26.04.1978 - Dokumentnr: 1977 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3303 Gnr:8552 Bnr:2

09.12.2003 - Dokumentnr: 7135 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2003 - Dokumentnr: 7262 - Målebrev

15.12.2003 - Dokumentnr: 7262 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 663690 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0604 Gnr:8552 Bnr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 760929 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3006 Gnr:8552 Bnr:10
Eldre servitutter blir ikke innhentet eller slettet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse, datet 01.03.1979.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.03.1979.

Vei, vann og avløp

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.

Over annen eiendom.

Området er under rørfornyelse, ved nytt system anbefales det overføring av vann og avløp til Sukkertoppen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Omr ved Kapermoen - Sukkertoppen (plan-ID 3303 025R1) og Omr Kapermoen - grense mot friområde (plan-ID 3303 025R2). Planene regulerer eiendommen til boligformål (749.86 kvm) og offentlig friområde (75.78 kvm).. Reguleringsplan 3303 025R1 ble vedtatt 28.06.1989, og reguleringsplan 3303 025R2 ble vedtatt 13.11.2002.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2022-2030, med ikrafttredelse 22.06.2022. I kommuneplanen er delarealer av eiendommen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende (753.8 kvm), Flomfare (290.98 kvm), Friområde - Nåværende (75.79 kvm) og fysisk utforming av anlegg (829.59 kvm).

I henhold til planstatus-dokumentet er det ikke igangsatt planleggingsarbeid eller planforslag som berører eiendommen.

Adgang til utleie

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

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 avtale

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. 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.

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- markedsføringspakke kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 1 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 886,-. Utleggene omfatter foto, opplysninger og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Henning M. Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
henning.sorensen@aktiv.no
Tlf: 907 06 628

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.03.2026















































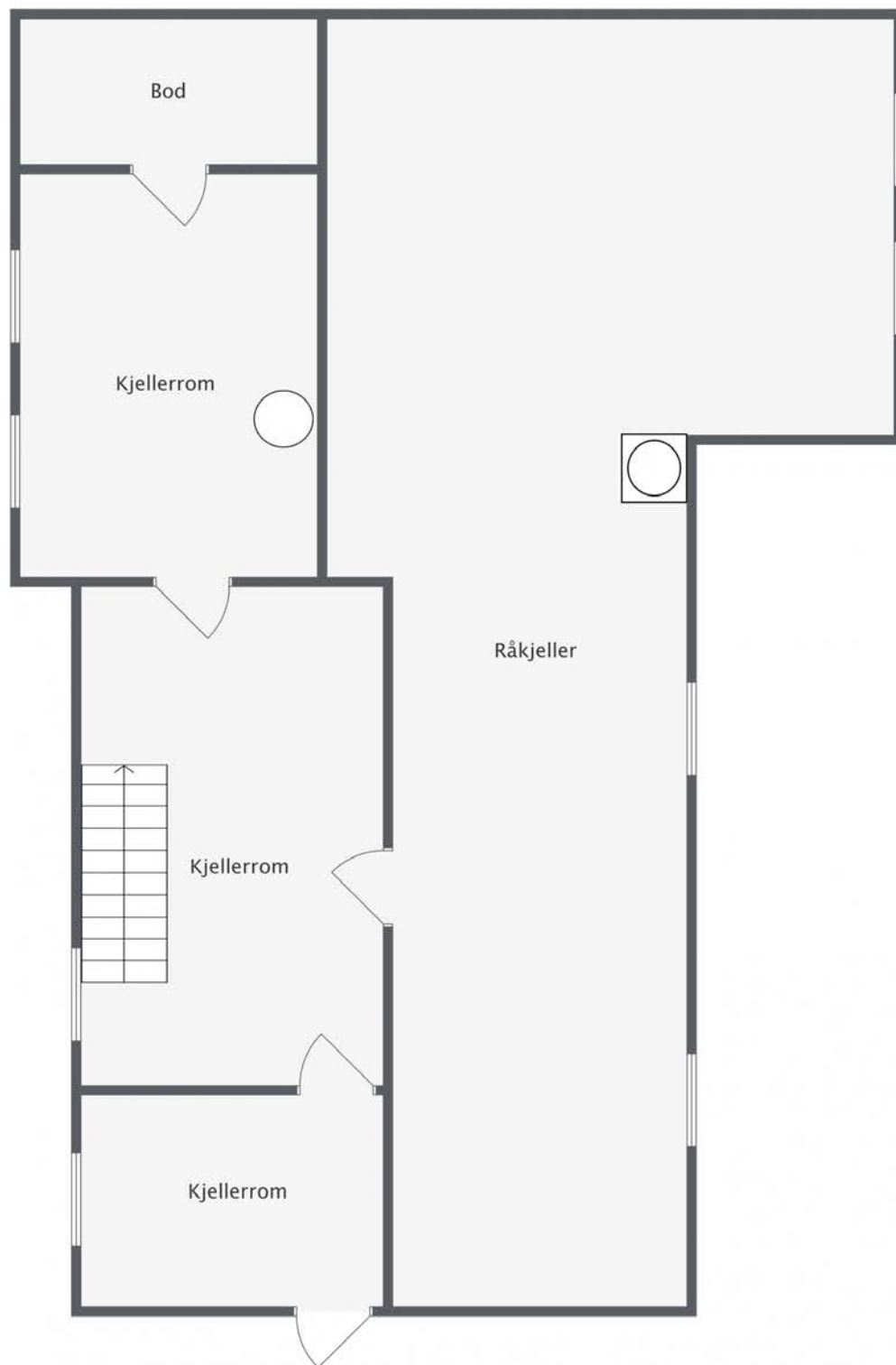


1. etasje



Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggesedkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Kjeller



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Sukkertoppen 3 , 3612 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 8552, bnr. 10

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 21685-1515

Eiendomsverdi ref nr: LI8362

Autorisert foretak: Dokken Takst AS

Vår ref: Heidi Omholt



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.

Rapportansvarlig



Torbjørn Rua Dokken
Uavhengig Takstingeniør
post@dokkentakst.no
905 02 899

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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 strakstiltak 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

Boligen har en sentral beliggenhet på Kapermoen med gangavstand til alle sentrums fasiliteter

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og i normal stand iht. alder. Blant annet er badene renoveret i 2019.

Det må påregnes kostnader til vedlikehold/oppgraderinger. Blant annet er flere vinduer i kjelleren klar for utskiftning.

For mer informasjon om bygget se tilstandsvurderingen.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var snødekt ved befaring, tilstandsgrad er kun basert på alder. Det må gjøres nærmere undersøkelser når taket er snøfritt for og avdekke eventuelle avvik.

Takrenner og nedløp er i plastbelagt metall. Takstige, snøfangere og beslag på taket er ikke vurdert da taket er snødekt. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende bordkledning i gavl vegger.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Konstruksjonen er luftet i gesimser.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen er fra 2008, andre har ukjent alder. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt ytterdør i kjelleren, malt dobbel balkongdør i garasjen og 2 stk malte balkongdører i tre.

Verandaer i trevirke. Deler av verandaer er snødekt og ikke vurdert, det kan dermed være avvik som ikke er synlig pga. dette.

Det er trapper i trevirke og betong. Betong trappen og deler av tretrapper er ikke vurdert da den er snødekt. Det kan dermed være avvik her som ikke er synlig pga. dette. Det er avvik under Hms.

Garasje. Det er singel på gulvet. Vegger og tak har plater. Det er treport/vippeport. Det er montert elbil lader.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke målt høydeforskjell på kjellergulv.

Boligen har elementpipe med stål innsats fra 2019, vedovn og sotluke/feieluke.

Rom under terreng: Gulvet er av betong og sprengstein. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da yttervegger er av murkonstruksjon. Det er målt etter fukt i synlig trevirke uten at det ble registrert unormalt høye verdier under befaringen. På teknisk rom/bod står det en avfukter under befaringen.

Boligen har tretrapp. Det registreres avvik under hms.

Innvendig har boligen malte glatte dører, fyllingsdører, finner dører og dør med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 25mm, det er oppkant ved dørterskel på ca 14mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med servant og badekar. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 25mm, det er mest fall lokalt rundt dusj sonen. Det er oppkant på belegget ved dørterskel på ca 20mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Samlestokker og stoppekran er montert på teknisk rom. Alder er ukjent, men er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på deler av vannledninger er overskredet.

Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon.

Bygningen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i entre.
Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2008.

Knotteplast er ikke kontrollerte rundt hele huset da terrenget er snødekt.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrenget er snødekt. Dette medfører at fall i terrenget vekk fra bygningen ikke er vurdert. Dette må vurderes når terrenget ikke er snødekt.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det har vert oljetank på eiendommen, denne er fjernet.

Det er lagt belegningsstein ved inngangsparti.

Dette er ikke vurdert da det er snødekt.

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

[Gå til side](#)

Innvendig trapper.

Utvendige trapper.

Veranda.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	210 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

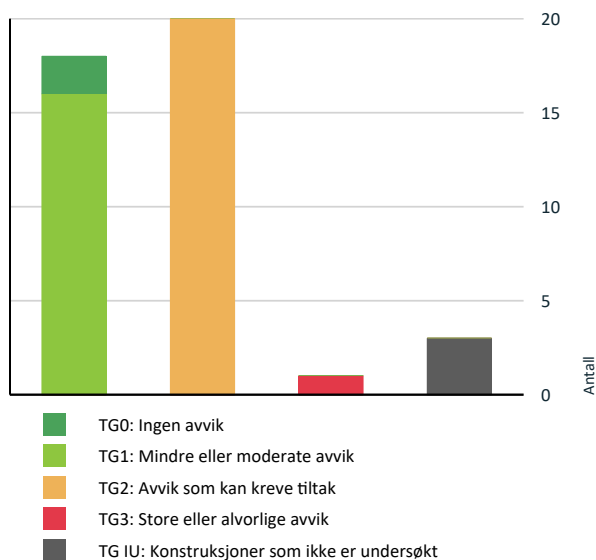
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- 1 etg.: Wc-rom er gjort om til bad. Vaskerom er gjort om til å bli en del av entre. Enkelte vegger er flyttet.
Kjeller: Enkelte vegger er flyttet. Rommene blir i hovedsak brukt som bod/lagring istedenfor det de er søkt om. Det er lagd en dør inn til kjelleren på yttervegg, denne er ikke tegnet. Halve kjelleren er et stort rom som ikke er innredet.

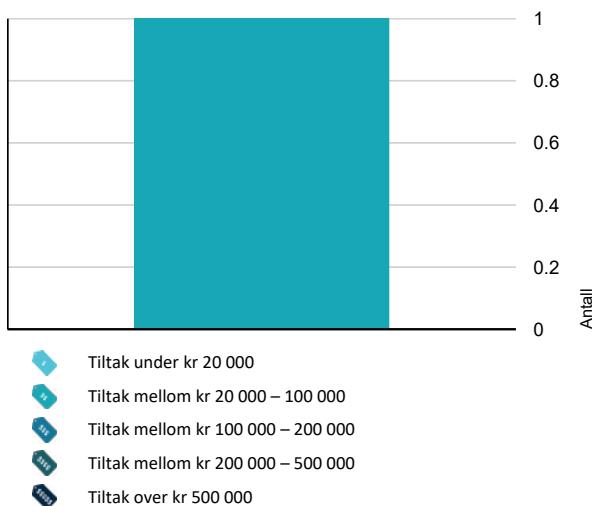
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder på byggedeler/oppusning er gitt av eier og tidligere eiere. Det er snø rundt bygning og på taket, noe som fører til at det kan være avvik som ikke er synlig pga snø.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har binding til kunde/eiere.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer kjeller

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	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](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1978

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Lagt belegningsstein .
2023	Modernisering	Satt inn eldre verandadør i garasje.
2021	Modernisering	Oppgradert en del overflater innvendig og noen vegger har blitt flyttet. I stuen er yttervegger vegger opplyst etterisolert og kledd med nye plater. Det er lagt eikeparket med varmemefolie under. Montert varmepumpe.
2019	Modernisering	Rehabilitering av Bad og WC (begge disse rommene er vurdert som bad). Montert nytt sikringskap
2015	Modernisering	Taklekasje ved luftekannal i 2015, det ble byttet ut beslag ved pipehatt og luftekanal på taket ved badet. Byttet takteking. Ny kjøkkeninnredning.
2008	Modernisering	Drenert rundt huset.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var snødekt ved befaring, tilstandsgrad er kun basert på alder. Det må gjøres nærmere undersøkelser når taket er snøfritt for og avdekke eventuelle avvik.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er i plastbelagt metall. Takstige, snøfangere og beslag på taket er ikke vurdert da taket er snødekt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende bordkledning i gavl vegger.

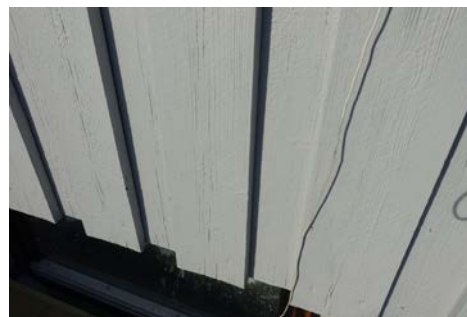
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- 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 er viktig å behandle kledning og utvendig trevirke jevnlig med beis/maling for å unngå unødvendig slitasje på trevirke.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Konstruksjonen er luftet i gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svertesopp i undertak/takkonstruksjon. Det registreres ingen unormale fuktverdier under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fuktskjolder må kontrolleres jevnlig, skulle det oppstå fuktighet her så må tiltak gjøres.
Svertesopp må fjernes, samt grunnen til at det oppstår.



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Noen er fra 2008, andre har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Kledningen/lister går helt ned på vannbrettet.

Det registreres enkelte bruksmerker/skader på vinduer/foringer/lister.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Tiltak:
- Vinduer må justeres.

Det anbefales å lage spalte mellom kledning/lister og vannbrett.

Vinduer fungerer med bruksmerker, tiltak en kan gjøre er å pusse ned rundt skader, sparkle og male.



! TG 3 Vinduer kjeller

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Flere vinduer er svært fuktige og det er is på innsiden av dem.

Det registreres bruksmerker/skader på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må påregnes at flere vinduer må byttes da trevirke er svært fuktig og slitt.

Det er viktig å behandle utvendig trevirke jevnlig med beis/maling.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt ytterdør i kjelleren, malt dobbel balkongdør i garasjen og 2 stk malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det registreres enkelte skader/bruksmerker.

Under døren i kjelleren er det lite isolasjon.

Døren i garasjen er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

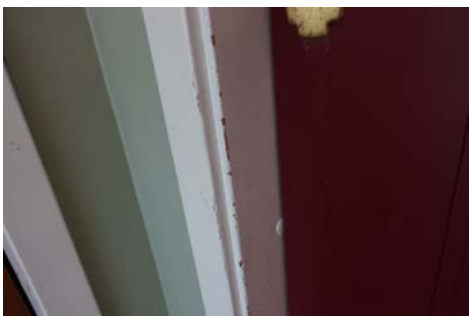
- Dører må justeres.
- Tiltak:

Det er viktig å behandle utvendig trevirke regelmessig med beis/maling. Dørene fungerer med bruksmerker/skader, tiltak en kan gjøre er å pusse ned rundt skader, sparkle og male.

Det bør isoleres mer under døren i kjellere for å unngå kuldebru.

Døren inn til garasjen fungerer til sitt bruk, men den er ikke i god stand.

Tiltak vil være å skifte den ut.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaer i trevirke.

Deler av verandaer er snødekt og ikke vurdert, det kan dermed være avvik som ikke er synlig pga. dette.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det er viktig å behandle terrassebord/rekkverk jevnlig med olje/lakk/beis eller maling.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapper i trevirke og betong.

Betong trappen og deler av tretrapper er ikke vurdert da den er snødekt. Det kan dermed være avvik her som ikke er synlig pga. dette.

Det er avvik under Hms.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje.

Det er singel på gulvet.

Vegger og tak har plater.

Det er treport/vippeport.

Det er montert elbil lader.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte skader/bruksmerker på overflater.

Det mangler enkelte lister i huset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen fungerer med skader/bruksmerke da dette kun er kosmetisk. Tiltak vil være å reparere overflater eller skifte de ut.

Montere lister som mangler.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke målt høydeforskjell på kjellergulv.

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 registreres litt knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
 - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke grunnen til knirk.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med stål innsats fra 2019, vedovn og sotluke/feieluke.

Det registreres en skade/sprekk utvendig på en pynte plate på vedovnen, tiltak vil være å skifte ut platen med en ny.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng: Gulvet er av betong og sprengstein. Veggene har panel og betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt, da yttervegger er av murkonstruksjon.
Det er målt etter fukt i synlig trevirke uten at det ble registrert unormalt høye verdier under befaringen.
På teknisk rom/bod står det en avfukter under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det registreres fuktskjolder på trevirke, under befaringen registreres det ikke unormalt høye fuktverdier her.
Det registreres sprekker i betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

Fuktskjolder må kontrolleres jevnlig, skulle det oppstå fuktighet her så må tiltak gjøres.
Betong gulv fungerer med sprekker. Tiltak vil være å støpe nytt betongdekke.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp.
Det registreres avvik under hms.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for å få mer frihøyde vill være å bygge om trappe åpningen, dette kan være en kostbar ombygning.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, fyllingsdører, finner dører og dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Dører har enkelte skader/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Dørene fungerer med bruksmerker/skader da dette kun er kosmetisk, tiltak en kan gjøre er å pusse ned rundt skader, sparkle og male.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Teknisk rom/bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert opplegg for vaskemaskin og samlestocker for rør-i-rør system på dette rommet.
Rommet har sluk, men ikke noen form for membran på gulv vegger. Skal rommet vurderes som et våtrom så må dette etableres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betongen i gulvet kan ta skade av vann påkjenning, tiltak vil være å etablere membran/tettesjikt.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 25mm, det er oppkant ved dørterskel på ca 14mm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med servant og badekar.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

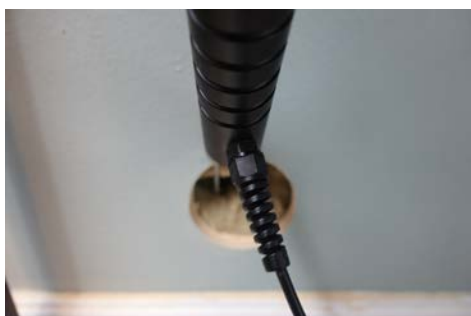
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking er utført av undertegnede.



ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det registreres at enkelte plater i hjørner er løse (hjørne lister er ikke limt riktig).

Det er enkelte glipper mellom veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Tiltak:

Hjørner må festes og hjørne lister må limes riktig etter monterings anvisningen.

Konsekvens er at det kan komme fukt inn i vegg konstruksjonen om ikke plater er montert riktig.

Glipper mellom plater må fylles med godkjent tetnings masse for å hindre at vann kan komme inn i skjøtene.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til ca 25mm, det er mest fall lokalt rundt dusj sonen. Det er oppkant på belegget ved dørterskel på ca 20mm

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se avvik under overflater vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se tiltak under overflater vegger.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

ETASJE > BAD 2

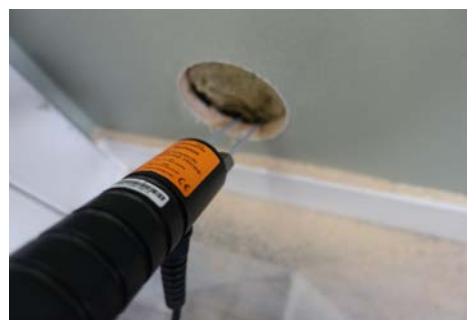
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entre.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking er utført av undertegnede.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det registreres litt svelling på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kjøkkenet fungerer med litt svelling, tiltak vil være å skifte ut deler av benkeplate eller reparere den.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Samlestokker og stoppekran er montert på teknisk rom. Alder er ukjent, men er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på deler av vannledninger er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 - Det er irr på rør.
 - Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Samlestokker er ikke montert i et rørskap med avrenning til våtroms gulv.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Samlestokker må monteres i et rørskap for å hindre faren for skade på feks trevirke ved en lekkasje. Rørskapet skal ha avrenning til godkjent våtromsgulv med sluk.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Lufterør for avløp på kaldtloft er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- 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.
- Tiltak:

Isolere lufterør på kaldtloft.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Bygningen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med automatsikringer er montert i entre.
Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

- 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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1978
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

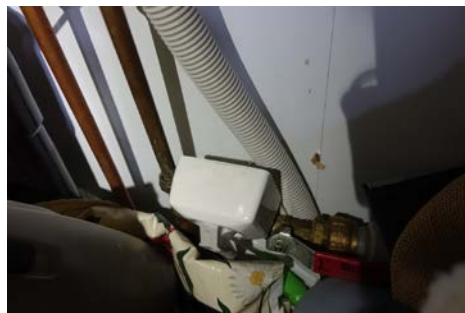
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Deler av anlegget er av eldre dato og mer en halvparten av forventet levetid har passert. Det bør foretas en el-takst for å kontrollere anlegget. Det må påregnes at det kommer frem feil og avvik etter en el-takst og det kommer utgifter på oppgradering.

Generell kommentar

Det registreres en kontakt i kjøkkeninnredningen som er løs, denne må festes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

1 TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2008.
Knotteplast er ikke kontrollerte rundt hele huset da terrenget er snødekt.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng er snødekt. Dette medfører at fall i terrenget vekk fra bygningen ikke er vurdert. Dette må vurderes når terrenget ikke er snødekt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det har vært oljetank på eiendommen, denne er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørøpplagg inne i huset er ikke fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne rørøpplagg inne i huset.

TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er lagt belegningsstein ved inngangsparti.

Dette er ikke vurdert da det er snødekt.

Arbeidet er utført av anleggsgartner Rune Eek sommeren 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

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 bygningssakkynndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendige trapper.

Utvendige trapper.

Veranda.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
210 m²/190 m²

Enebolig: Entré, Trapperom, Stue/kjøkken, 3 Gang, 2 Bad, 3 Soverom, Garasje, Bod, Teknisk rom, Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

Boligen har en sentral beliggenhet på Kapermoen med gangavstand til alle sentrums fasiliteter. Bygget er jevnlig vedlikeholdt og i normal stand iht. alder. Blant annet er badene renoveret i 2019. Det må påregnes kostnader til vedlikehold/oppgraderinger. Blant annet er flere vinduer i kjelleren klar for utskiftning.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sigmund Ruuds vei 7 ,3610 KONGSBERG 108 m ² 1978 3 sov	18-01-2023	4 300 000	4 000 000		4 000 000	37 037
2 Lurdalsveien 4 ,3612 KONGSBERG 128 m ² 1924 2 sov	27-01-2026	4 300 000	4 300 000		4 300 000	33 594
3 Justermester Eriksens vei 13 ,3610 KONGSBERG 95 m ² 1979 3 sov	17-09-2024	4 000 000	4 200 000		4 200 000	28 571

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter.	Kr.	19 647
Årlig vedlikehold. Estimert beløp.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 750 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

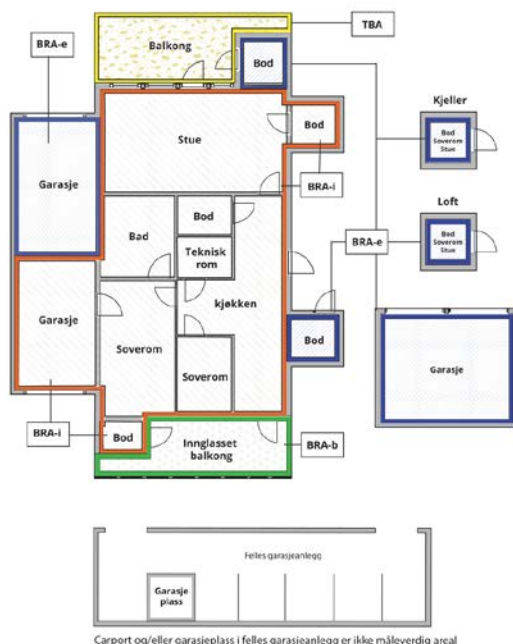
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98	20		118	20
Kjeller	92			92	
SUM	190	20			20
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, trapperom, stue/kjøkken, gang, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje	
Kjeller	Gang, gang 2, bod, teknisk rom/bod, uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Bygningen er fullt møblert under oppmåling, dette gjør at deler av oppmålingen foregår høyere opp på veggen en normalt, noe avvik må påregnes.

Det registreres enkelte skjevheter på bygningen, noe som kan føre til litt avvik i areal målingen.

Arealer er oppmålt av undertegnede under befarings.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1 etg.: Wc-rom er gjort om til bad. Vaskerom er gjort om til å bli en del av entre. Enkelte vegger er flyttet.

Kjeller: Enkelte vegger er flyttet. Rommene blir i hovedsak brukt som bod/lagring istedenfor det de er søkt om. Det er lagd en dør inn til kjelleren på yttervegg, denne er ikke tegnet. Halve kjelleren er et stort rom som ikke er innredet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Torbjørn Rua Dokken	Takstingeniør
	Heidi Omholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8552	10		0	828.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sukkertoppen 3

Hjemmelshaver

Omholt Heidi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Kapermoen.
Gangavstand til alle sentrums fasiliteter

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

For mer informasjon se kommunens hjemmesider.

Om tomten

Tomten var snødekket ved befaring og er dermed ikke kontrollert.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen heftelser som påvirker verdisetningen av denne eiendommen.
Eiendommen grenser mot friområdet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	20.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

Heidi Omholt

Boligen

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

Sukkertoppen 3

3612 Kongsberg

3303-8552/10/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Svein Løken A/S

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av Bad og WC

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?

♦ **Ja**

taklekkasje ved luftekannal i 2015, det ble byttet ut beslag ved pipehatt og luftekanal på taket ved badet

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Blikkenslager Haukjem

Beskrivelse av arbeidet: Beslag og utbedringer ble gjort

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Byggmester Olaf Særslund A/S

Beskrivelse av arbeidet: Ny takshingel

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

♦ **Ja**



I hoved etg. kondens/fugt innvendig på vinduene ved veldig lave kuldegrader ute.
vindu på baderom er punktert.
Kjellervinduer er i fra byggeår, passert sin levetid for lengst.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: økt varme i
rom

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: satt inn en eldre verandadør på yttervegg av
garasje

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

saltutsalg på mur veggene. Det ble drenert i ca 2008 etter dette

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Terje Sollid AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenering

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Terje Sollid AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenering

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

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

♦ **Ja**

Kontor og soverom har over en lengre periode vært lite oppvarmet. I desember/januar ble det avdekket svertesopp på veggflater der møbler hadde vært plassert tett inntil yttervegg.

Konsekvens: Det ble registrert misfarging og skjolder i malingen på berørte veggflater.

Årsak: Lav romtemperatur kombinert med begrenset luftsirkulasjon bak møbler.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Tiltak: Temperaturen i rommene er økt for å sikre jevn oppvarming, og det er lagt til rette for bedre luftsirkulasjon mellom møbler og vegg.

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

♦ **Ja**

tidvis Maur å oppdage ute i hagen ved bjørken.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?:** 2019

Firmanavn: El-Da installasjon

Beskrivelse av arbeidet: nytt sikringsskap

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ny innkjørsel

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Siden byggeår har innkjørselen blitt flyttet fra gamlegrendsåsveien til Sukkertoppen. (Godkjent av Kongsberg kommune)

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Måletid: 2001-11-23 - 2002-03-18

Resultat: <30 Bq/ per kubikkmeter

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rune Eek

Beskrivelse av arbeidet: Grunnarbeid før belegningsstein utført av faglært entreprenør. Belegningsstein utført av anleggsgartner Rune Eek

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

Rek-271-26
CHK

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8552	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sukkertoppen 3, 3612 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	7 188,48 kr
Eiendomsskatt	3 245,88 kr
Feiing	729,96 kr
Renovasjon	3 874,92 kr
Vann	4 608,00 kr
Sum	19 647,24 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	823900	2.00	1/1	0 %	1.647,-	0,00 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr	322,91 kr
Feie- og tilsynsavg.	0%	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr	60,83 kr
Vann etter areal	15%	96 m2	46.00	1/1	0 %	4 416,00 kr	0,00 kr
Kloakk etter areal	15%	96 m2	94.71	1/1	0 %	9 092,54 kr	0,00 kr
					Sum	19.760,54	383,74 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 UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	8552	10	0	0	Sukkertoppen 3, 3612 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	753.8m ²
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	290.98m ²
Frrområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	75.79m ²
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	829.59m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3303 025R1	Omr ved Kapermoen - Sukkertoppen (28.6.1989)		
	3303 025R2	Omr Kapermoen - grense mot friområde (13.11.2002)	Boliger	749.86m ²
	3303 025R2	Omr Kapermoen - grense mot friområde (13.11.2002)	Offentlig friområde	75.78m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
025R0	Kapermoen, endring av planen (22.10.1974)
025R2	Omr Kapermoen - grense mot friområde (13.11.2002)
025R1	Omr ved Kapermoen - Sukkertoppen (28.6.1989)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

26.01.2026 13:50:28

Side 1 av 2

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

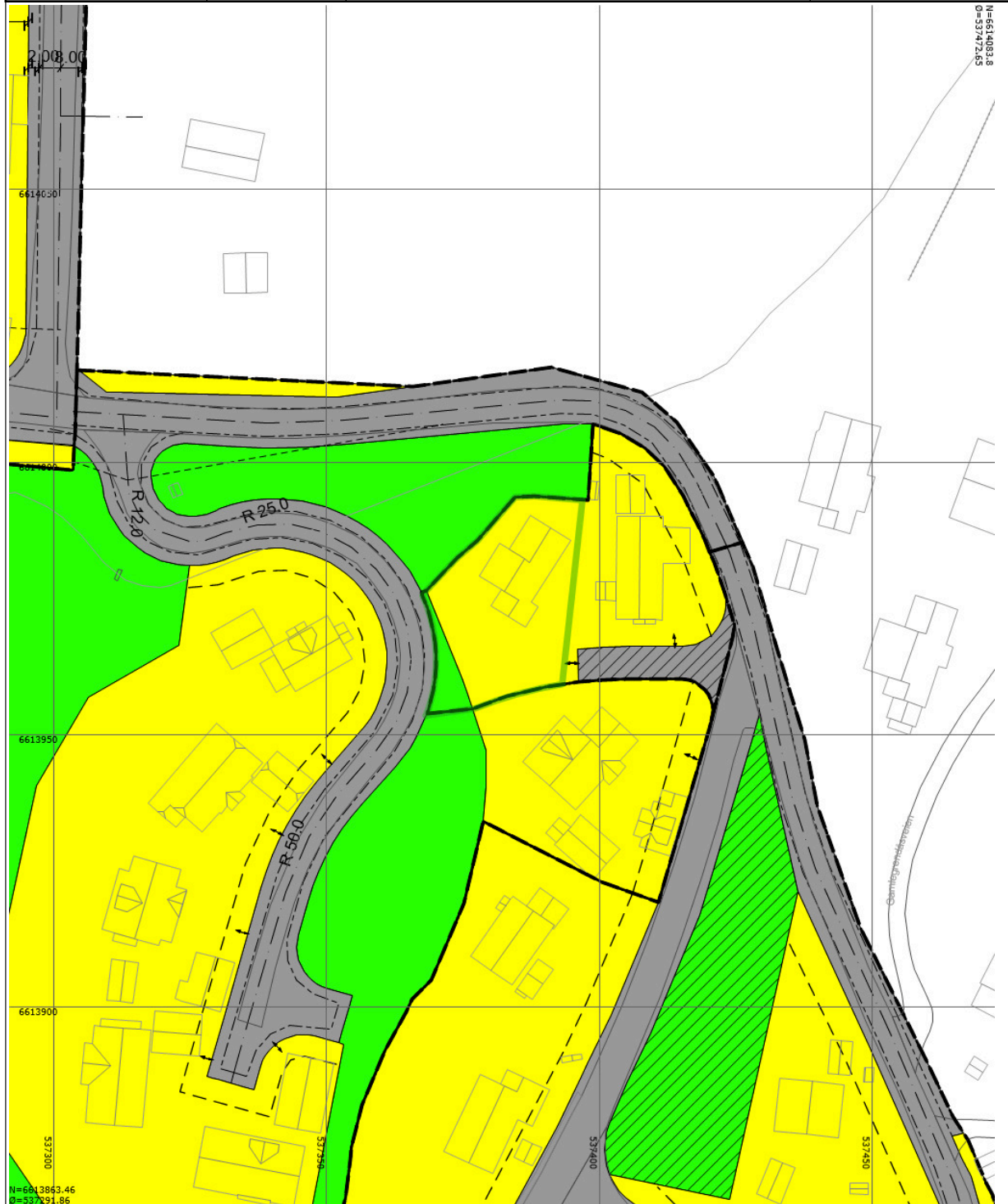
Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

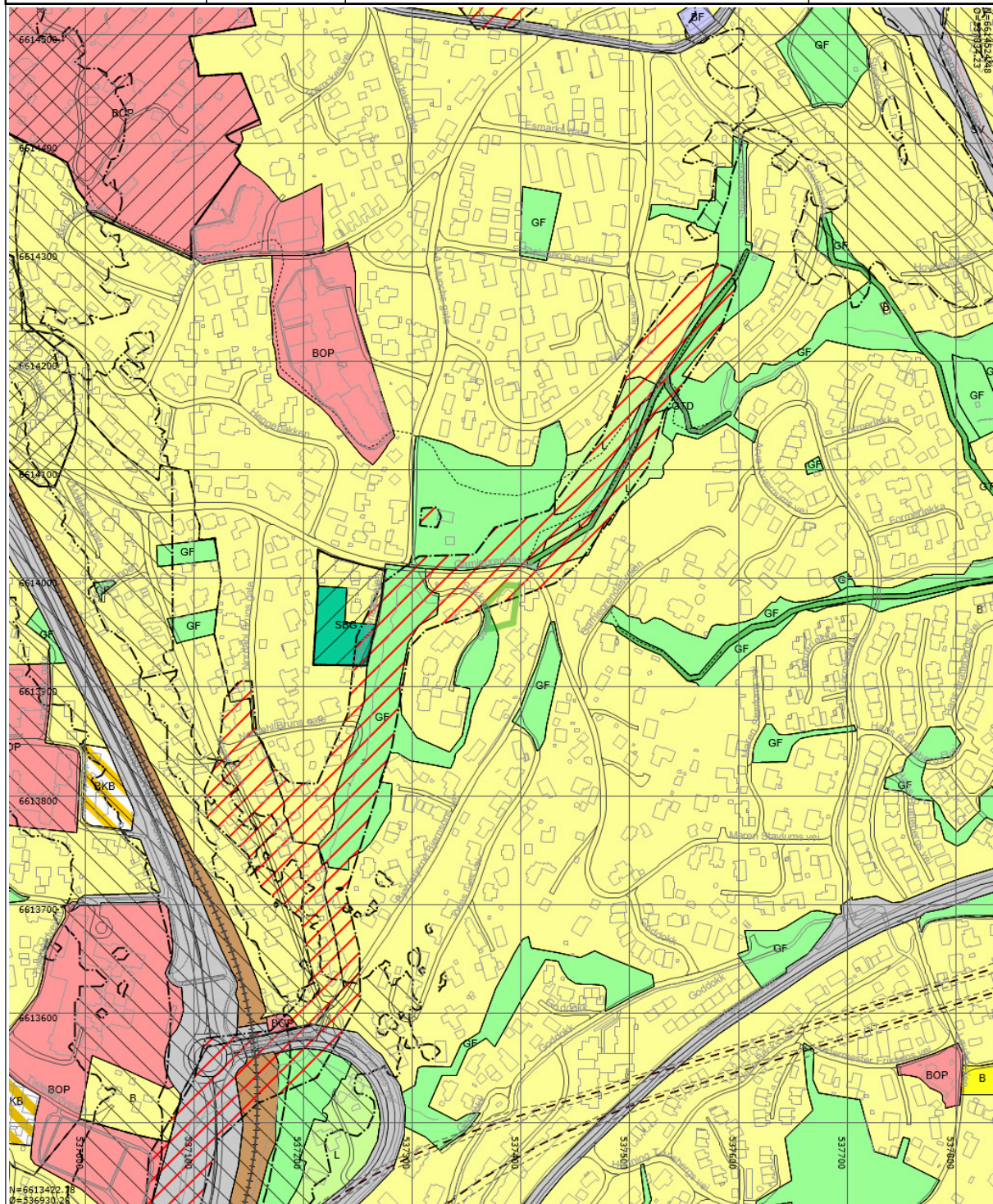
 Kongsberg kommune	Reguleringsplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 8552	Bnr: 10	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Sukkertoppen 3 3612 KONGSBERG				
	Annen info:	Omr ved Kapermoen - Sukkertoppen				



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningslinje		Mønelinje
	Taksprang		Traktorveg midtlinje		Udefinert bygning
	Bygning		Elv og bekk		Gang- og sykkelveg
	Traktorveg		Veg		Bru
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Måle- og avstandslinje		Boligområde		Kjøreveg
	Offentlig friområde		Felles avkjørsel		Felles lekeareal
	Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_		

 Kongsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 8552	Bnr: 10	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Sukkertoppen 3 3612 KONGSBERG				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030				



Tegnforklaring

	TakoverbyggKant		Jernbane		Traktorveg midtlinje
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Kanal og grøft		Elv og bekk		Gang- og sykkelveg
	Traktorveg		Veg		Tunell
	Bru		Elv		Innsjø
	KULTURMINNELINJE		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	Fjernveg - Tunnel - Nåværende		Fjernveg - Tunnel - Fremtidig		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Samleveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig		Gang-/sykkelveg - Bro mv. - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner
	Grense for faresoner		Grense for støysoner		Bevaring kulturmiljø
	Flomfare		Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442
	Boligbebyggelse - Nåværende		Forretninger - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Boligbebyggelse - Fremtidig		Kombinert bebyggelse og anlegg
	Veg - Nåværende		Bane - Nåværende		Friområde - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Fremtidig		Turdrag - Fremtidig		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
Europaveg gatenavn_		Fylkesveg gatenavn_		Kommunalveg gatenavn_	
Privatveg gatenavn_					

Bestemmelser til reguleringsplan Byplan 25 Et område syd for Gamlegrendåsveien i Kongsberg kommune

025R Opprinnelig plan vedtatt

23.08.1965/
22.10.1974

1. Våningshuset må legges innenfor regulert byggelinje. Før planleggingen av bygg i området settes igang, bør byggherrene henvende seg til bygningssjefens kontor for å drøfte prosjektet, (dette vil spare ham for tid og utgifter ved planleggingen).
2. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus på ikke over to fulle etasjer. Plass for garasje skal være inntegnet på situasjonsplanen når bygget anmeldes. Gesimshøyde på våningshuset må ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter.
3. Uthusenes størrelse må ikke overstige 35 kvm.
4. Takoppbygg tillates på en-etasjes hus. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke.
5. Lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende.
6. Bygnings takvinkel og farve, samt farve på gjerder må godkjennes av bygningsvesenet.
7. Mot regulert vei og mot nabo kan settes opp passende gjerder eller hekker som godkjennes av bygningsvesenet. Gjerdene må ikke være over 1 meter og de bør settes ca. 2 meter inn på egen eiendom, da kommunen ikke gir erstatning for gjerder som brytes ned av snøtyngden fremkommet ved brøyting. En pen parkmessig behandling av denne hagestripen vil være med på å gjøre strøket tiltalende.
8. Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke generende for naboer.
9. Parsellselgere er ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
10. Unntak fra disse vedtekters pkt. 3, 4 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for vedkommende sted.



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8552	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sukkertoppen 3, 3612 KONGSBERG								

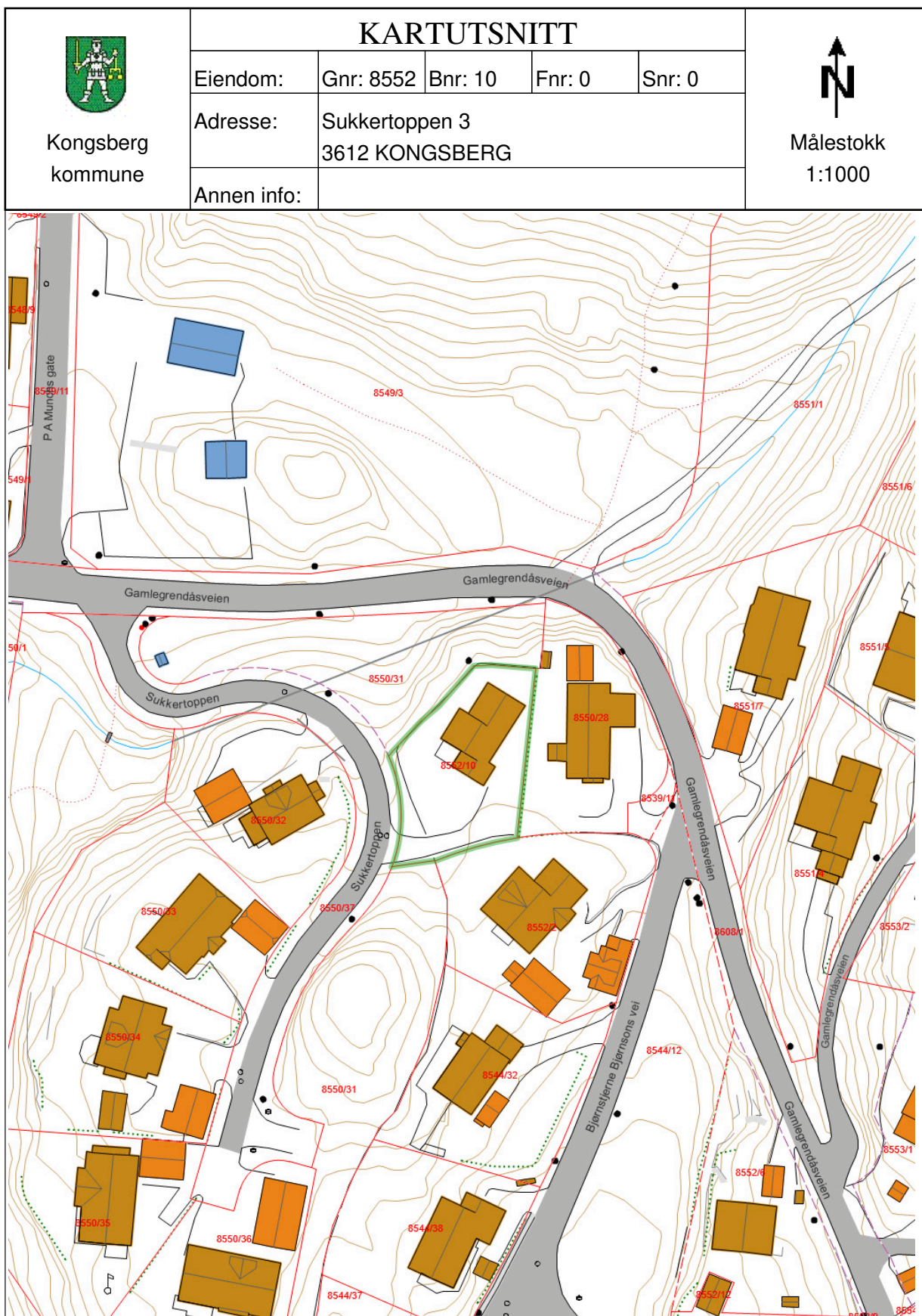
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker
	Eiendomsteig		Sluk		Gatelys (belysningspunkt)
	Kumlokk		Mast		Skap
	Hekk		Flaggstang		Steingjerde
	Gjerde		Loddrett mur		Stikkrenne
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti på bru
	Traktorveg		Sti		Trapp
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Gang- og sykkelveg		Veg
	Bru		Elv og bekk		Høydekurve Kongsberg
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		

Nabolagsprofil

Sukkertoppen 3 - Nabolaget Kapermoen/Skinnarberga - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Tislegård	10 min	0.9 km
Linje 401, 406, 434		
Kongsberg stasjon Baneveien	19 min	1.6 km
Linje F5, R12		
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 17 min	
Oslo Gardermoen	1 t 39 min	

Skoler

Madsebakken skole (1-7 kl.)	21 min	1.8 km
323 elever, 13 klasser		
Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.)	22 min	1.8 km
394 elever, 20 klasser		
Raumyr skole (1-7 kl.)	6 min	2.1 km
394 elever, 20 klasser		
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	0.9 km
373 elever, 26 klasser		
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min	1.9 km
397 elever, 33 klasser		
Kongsberg vgs - Tinius Olsen	17 min	1.4 km
850 elever, 31 klasser		
Kongsberg vgs - Flåtøløkka	18 min	

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

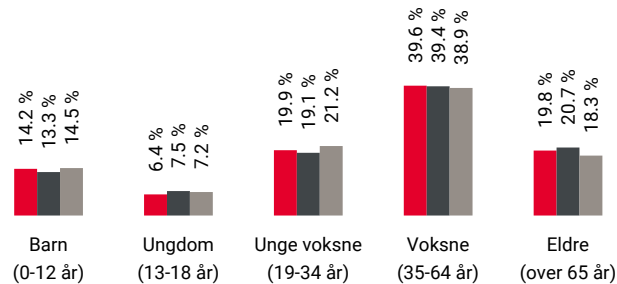
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Risteigen barnehage (1-5 år)	10 min	0.9 km
35 barn		
Løvås barnehage (1-5 år)	13 min	1 km
14 barn		
Hovdeplassen barnehage (0-5 år)	17 min	1.2 km
65 barn		

Dagligvare

Joker Risteigen	11 min	
Søndagsåpent	0.9 km	
Kiwi Sølvparken	13 min	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

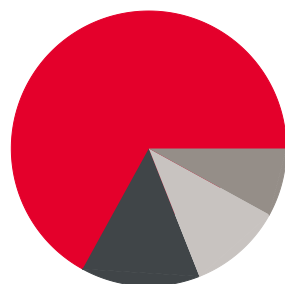
⚽ Tislegård ungdomsskole 9 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.8 km

⚽ Gamlegrendåsen Nord aktivitetspark 15 min
Ballspill 1.2 km

🚴 EVO Kongsberg 20 min

🚴 Sense trening og helse 22 min

Boligmasse



67% enebolig
14% rekkehus
8% blokk
11% annet

«Sentralt, rolig og kort vei til alt av betydning for de aller fleste!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

14 min



Apotek 1 Stortorvet Kongsberg

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
43% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



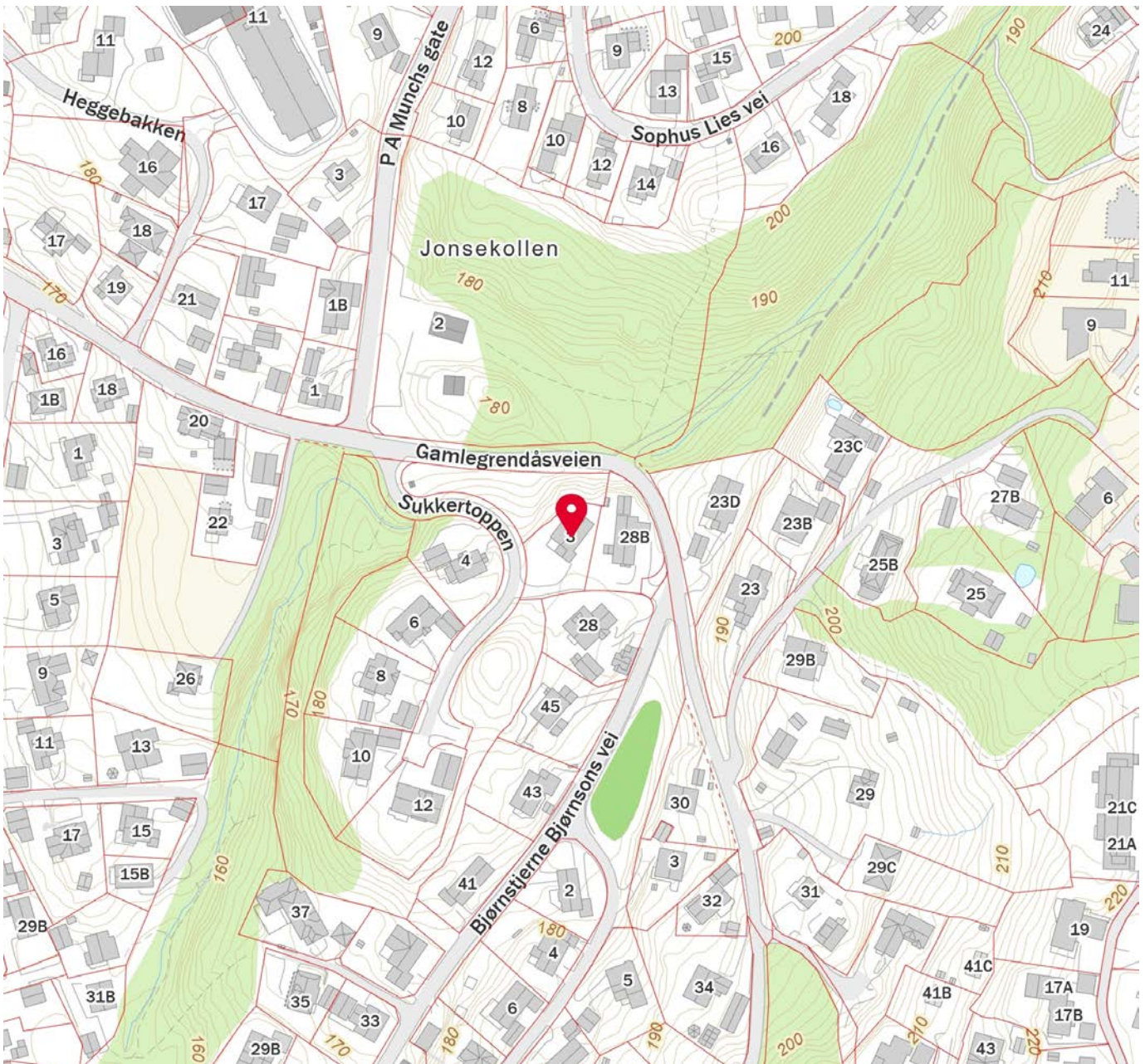
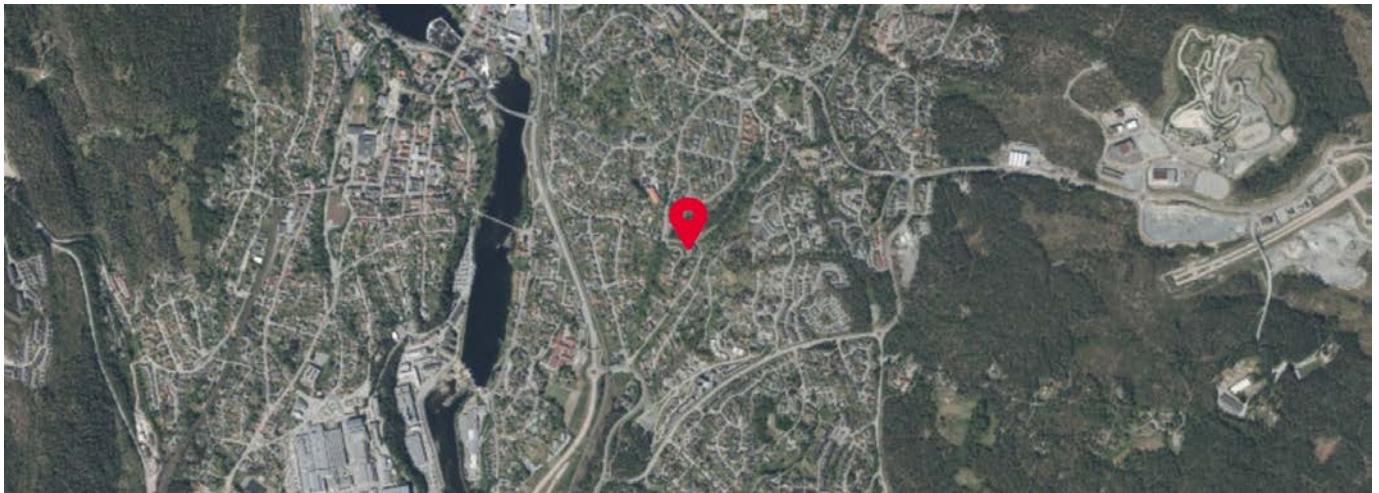
0%

46%

Kapermoen/Skinnaergera
Kongsberg
Norge

Sivilstand

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



Kommune
KONGSBERG

MÅLEBREV	☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
J.nr.	20/2003
Målebrev nr.	14103
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	8552	8	
	Bruksnavn/adresse Gamlegrendåsveien		
Areal	965.6 m ²		

Dagbokstempel
TINGLYST - 9 DES. 2003 KONGSBERG TINGRETT DAGBOKNR.: 7135

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	26.05.2003
Rekvirent	Oddborg Gustavsson/Tore Olav Amundsen
Bestyrer	Bjørn Gomsrud
Forretning	Kartforretning med grensejustering over gnr. 8552 bnr. 8. 173.2 m ² er framålt gnr. 8552 bnr. 10, og tillagt gnr. 8552 bnr. 8. Tidligere målebrev 7208, går med dette ut.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kongsberg	03.10.2003	<i>Per Tore Brunæs</i> Per Tore Brunæs	<i>Bjørn Gomsrud</i> Bjørn Gomsrud

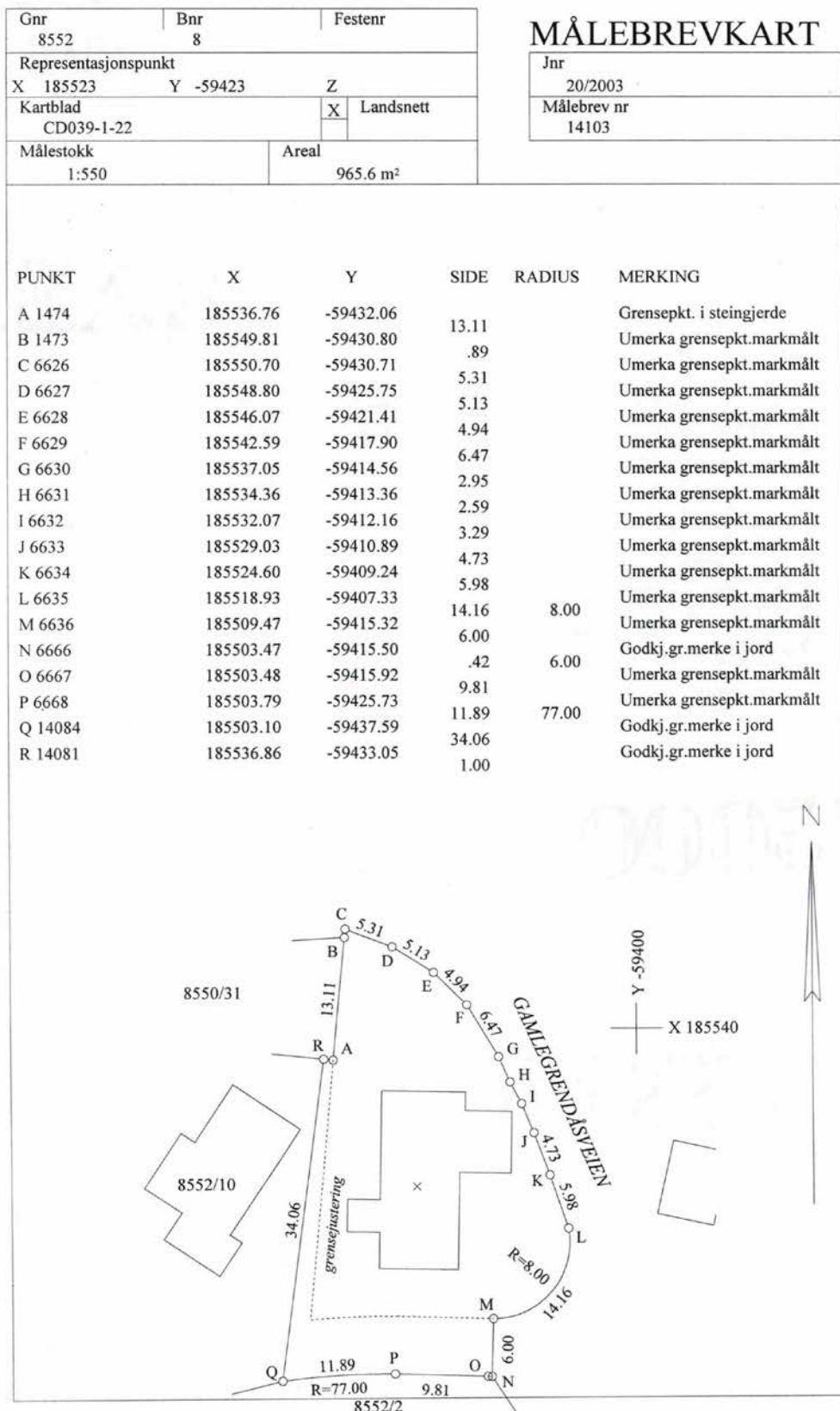
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	TINGLYST 09 DES. 2003 KONGSBERG TINGRETT DAGBOKNR.: 7135

Påtegninger (rettelser o.l)

--


Doknr: 7135 Tinglyst: 09.12.2003 Emb. 026
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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 garderobe-hyller 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 nettkrenkelser
- 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 landbrukseiendom, 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: Sukkertoppen 3
3612 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen

Telefon: 907 06 628
E-post: henning.sorensen@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre