



aktiv.

Daniel Barths vei 2, 3612 KONGSBERG

**Attraktiv leilighet i Sulusåsen med
meget god usikt, gangavstand til
sentrum, skole og barnehage,
samt flott turområde.**



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 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 390,-
Total ink omk.: Kr 5 331 390,-
Selger: Mette Anne Karine Conradi

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 126/148 kvm
Tomtstr.: 991 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 8107, bnr. 58
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1305250143

Flott 3-roms i Sulusåsen Gode sol- og usiktsforhold Gangavstand til sentrum

Eiendommen ligger meget fint til med meget gode sol- og utsiktsforhold over byen og mot Skrim i sør.

Sulusåsen er et populært boområde på Kongsberg med kort vei til sentrum, og skog og mark.

Med sin meget barnevennlig og rolige beliggenhet er dette en bolig hvor du kan føle deg hjemme.

Eiendommen består av 3 seksjoner, denne seksjon har trappefri adkomst fra parkeringsplass foran døren.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	77
Andre vedlegg	84
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 126 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 148 kvm

TBA: 58 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 126 kvm Entré, kjøkken, bad, stue og 2 soverom

BRA-e: 5 kvm Bod med utgang fra utsiden.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 kvm Garasje

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er opplyst at eierne i kjelleretasjen og loftetasjen disponerer arealet foran bygget.

Det er ingen skriftlige avtaler om fellesarealer, og det anbefales å opprette et sameie med klare avtaler om vedlikeholdsansvar og bruk av arealer.

Det er ingen månedlig fellesavgift, og kostnader for vedlikehold av fellesdeler fordeles mellom eierne.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring.

Undertegnede har ikke sett seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester som bekrefter at boden (BRA-e) hører til leiligheten, dette er kun opplyst av eier.

Det er et overbygd rom uten dør som kan fungere som bod, dette arealet er ikke tatt med som BRA-E. Rommet er på ca 7 m².

Garasje

Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

991 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet, og ligger i relativt skrånende terreng.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde i Sulusåsen, med kort vei til skole, barnehage og flotte turområder.

Det er gangavstand til sentrum.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Raumyr skole holdeplass, samt kort vei til Kongsberg stasjon.

Det er også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Skytterløkka barnehage - 14 min gange

Madsebakken barnehage - 15 min gange

Risteigen barnehage - 16 min gange

Skoler

Raumyr skole (1-7 kl.) - 8 min gange

Kongsberg International School (1-10 kl.) - 15 min gange

Madsebakken skole (1-7 kl.) - 18 min gange

Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) - 22 min gange

Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) - 8 min kjøring

Kongsberg vgs - Tinius Olsen (VGS) - 16 min gange

Kongsberg vgs - Maren Handler (VGS) - 16 min gange

Sport og trening

Raumyr stadion - 5 min gange

Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

0.4 km

Tollumløkka nærmiljøanlegg - 17 min gange

Ballspill

1.2 km

EVO Kongsberg - 14 min gange

Sense trening og helse - 16 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Dokken Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1963.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, med en fasade som har liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjonens utførelse er ukjent, da det er en etasje over leiligheten. Taket er tekket med takstein.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, trevinduer med ytterglass og innerglass, samt malte trevinduer med 3-lags glass. Noen av vinduene er fra 1984, mens de resterende har ukjent alder. Ytterdørene inkluderer en malt hovedytterdør, en malt balkongdør i tre og en skyvebalkongdør i malt tre.

Etasjeskiller er konstruert som trebjelkelag.

Eiendommen har verandaer i trevirke som er delvis takoverbygget.

Til eiendommen hører en felles garasje som er oppført i lettklinkerbetong og betong, med grusgulv og treport.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det må påregnes noen skjevheter på vegger da gulvet har skjevheter.

Enkelte plasser mangler det panel bord.

Det må monteres utvendig ventilklaffer for ventilator/lufteventiler

- Utvendig - Vinduer

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Det er avvik:

Kledningen/lister går helt ned på vannbrettet.

Det registreres enkelte bruksmerker/skader på vinduer.

Vannbrett går ikke under vinduene alle plasser.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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 små skader/bruksmerker.

Det er ukjent hvordan det er tettet og isolert rundt dører.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres skjevheter og skader på stolper og annet trevirke på verandaen (noen av stolpene er det bæring i).

Under noen bjelker virker det som det er litt lite understøtte.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Utvendig - Andre utvendige forhold bod

Avvik: Det er avvik:

Det registreres fuktskjolder på vegger og i tak. Under befaringen registreres det ikke fuktighet her.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er avvik:

Gulv glipper litt fra hverandre i enkelte skjøter.

Det registreres bom i enkelte fliser.

Det mangler lister enkelte plasser.

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

- Innvendig - 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.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Det er avvik:

Silikon fuge i overgangen gulv-vegg har sprekker.

Gulvet har ujevnheter/svanke.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

- Våtrom - Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.

Det registreres svertesopp/misfarge på trevike under badekaret.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik:

Det registreres enkelte skader/bruksmerker på innredning og benkeplate.

- Tekniske Installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske Installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er avvik:

Det registreres saltutslag på muren

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det registreres råte i en sperre.

Det registreres fuktskjolder i undertak på verandaer.

Det har vært vannlekkasje fra taket i 2025.

- Utvendig - Lagerplass med tak over.

Avvik: Det er avvik:

Det registreres store sprekker i grunnmuren her.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Det registreres lokale svanker/forhøyninger på gulvet.

Det registreres svikt og knirk i gulv enkelte plasser. Det registreres trinnlyd fra etasjen over.

Rommene er fult møblert under befaringen, dette gjør at plasser er utilgjengelige for måling.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Under servanten mangler det fliser, det er ikke synlig membran på denne veggen. Det er ikke silikonert eller montert tettemansjett i alle rørgjennomføringer i vegg.

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

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Undertegnede klarer ikke å konstatere bruk av membran i sluk.

Under innebygget badekar er det ikke synlig membran.

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det er irr på rør. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Stoppekran er montert i leiligheten i kjelleren.

Verditakst

Kr 5 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Lekket vann inn fra yttertak, det har etter dette blitt målt med fuktmåler i taket på badet, som ikke viser fuktighet.

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

Beskrivelse: Som beskrevet ovenfor.

5. 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: Ett vindu i stue er punktert.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Rentokil, 2018

Beskrivelse: Møll ble oppdaget, tiltak ble gjort av forsikringsselskap.

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

Ja

Firmanavn: Kongsberg kommune, 2021

Beskrivelse: Rør fra vei inn til bolig byttet i 2021.

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

Ja

Firmanavn: Kongsberg elektriske, 2000

Beskrivelse: Byttet sikringsskap, byttet til automatsikringer.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: 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.

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

Ja

Beskrivelse: Det er noe lydgjennomtrengning mellom etasjene.

Innhold

BRA-i 126 kvm: Entré, kjøkken, bad, stue og 2 soverom

BRA-e 5 kvm: Bod med utgang fra utsiden.

TBA 58 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 17 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Innredningen har en kjøkkenøy, og det er montert fliser mellom under- og overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har fliser og tapet på veggene og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Taket er malt. Eier antar at badet er fra 80-tallet. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og har opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Det er plastsluk, og under badekaret er det avløpsrør gjennom gulvet.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber, kobber med plastkappe og noe plast. Stoppekran er montert i leiligheten i kjelleren.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern og plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har mekanisk avtrekk.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2009 og er montert i et skap.

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:

- Det har lekket vann i taket på badet, dette skal være utbedret av forsikringsselskap.

2021:

- Nytt utvendig vann og avløpsanlegg.

2018:

- Kjøkken innredning er noe oppgradert.
- Møll ble oppdaget i 2018, tiltak ble gjort av forsikringsselskap.

2000:

- Skiftet til automatsikringer.

Parkering

Plass ved inngangsparti, samt garasje

Solforhold

Meget gode

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Vedfyring som hovedoppvarmingskilde. Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis. Elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 200 000

Omkostninger kjøper

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

131 390 (Omkostninger totalt)

143 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

146 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 331 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 343 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 346 090 (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 9 409 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Standard renovasjon: kr 3875,00

Felles pipe: kr 497,00

Forskudd vann: kr 1656,00

Forskudd kloakk: kr 2583,36

Målerleie: kr 598,00

Målerleie: kr 199,33

Eiendomsskatt

Kr 1 949 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 092 124 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 368 496 for år 2024

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.

Boenheten

Eierbrøk

124/410

Felleskostnader inkluderer

Det betales ikke felleskostnader, utgifter til vedlikehold deles mellom seksjonseiere

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Det er ikke vedtekter og husordensregler.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8107, bruksnummer 58, seksjonsnummer 1 i Kongsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/8107/58/1:

25.02.2025 - Dokumentnr: 220456 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Elektronisk innsendt

15.07.1996 - Dokumentnr: 3483 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 248/410

16.06.1999 - Dokumentnr: 2877 - Resek/deling av seksjon

Oppdeling av:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 248/410

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 124/410

01.01.2020 - Dokumentnr: 598382 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:8107 Bnr:58 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 576910 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:8107 Bnr:58 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "oppføring av garasje/bod" på Daniel Barths vei 2, datert 02.07.2019.

Det foreligger Ferdigattest for "tilbygg og fasadeendring" på Daniel Barths vei 2, datert 05.02.2018.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bygg, kommunen svarer følgende; Vi antar at originalt bygg er søkt om på en stor eiendom da KV bygde ut Sulusåsen.

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

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

Vei, vann og avløp

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med unyansert formål, eldre reguleringsplan

Overordnet gjelder kommuneplan

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

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 eiendomsmeidler 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 dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,-, markedspakke kr 14 900 og visninger kr 1 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 921,-. 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

13.05.2026















































Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Daniel Barths vei 2 , 3612 KONGSBERG
-  KONGSBERG kommune
-  # gnr. 8107, bnr. 58, snr. 1

Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 21685-1502

Referansenummer: GH7543

Autorisert foretak: Dokken Takst AS



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

Torbjørn Rua Dokken

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde i Sulusåsen, med kort vei til skole, barnehage og flotte turområder.

Det er ikke laget noe sameiet med vedtekter, eier har opplyst at vedkommende har ansvar for vedlikehold av utvendige vegger i sin etasje.

Det er eierne i kjeller etasje og loftsetasje som disponerer arealet foran bygget.

Det anbefales å lage et sameiet med skriftlige avtaler om hva hver enkelt eier har vedlikeholdsansvar for og hva slags arealer de disponerer.

Det er ingen månedlig fellesavgift, kostnader for vedlikehold av felles deler blir fordelt mellom eiere.

Det må påregnes utgifter til vedlikehold og oppgraderinger da det registreres en del bruks slitasje og at badet står foran en renovering.

Taket må også kontrolleres da det observeres råde i en sperre ende og det nylig har vert lekkasje der.

Det er takstein på taket.

For mer informasjon om bygget se tilstandsvurderingen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takkonstruksjonen er ukjent hvordan er utført da det er en etasje over leiligheten også.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, trevindu med ytterglass og innerglass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Noen vinduer er 1984, de resterende har ukjent alder.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Verandaer i trevirke som er delvis takoverbygget.

Undertegnede har ikke mottatt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt fyllingsdører med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent, eier trur det er fra en gang på 80 talet.

Undertegnede greier ikke å registrere bruk av membran på badet. Badet må renoveres da det er av eldre dato og en ikke greier å registrere bruk av membran.

Veggene har fliser og tapet. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til ca 20 fra en dør og ca 10mm fra en annen dør.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Under badekaret er det ikke sluk men avløpsrør gjennom gulvet.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Fuktmåling er utført i inspeksjonsluke til innebygget badekar

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Innredningen har en kjøkkenøy.

Mellom under- og overskap er det montert fliser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, kobber med plastkappe og noe plast.

Alder er ukjent, men er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på vannledninger er overskredet.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Alder er ukjent, men det er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør er overskredet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Den er montert i et skap.

Sikringssskap med automat sikringer.

Anlegget består av noe åpent og noe skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

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

[Gå til side](#)

Veranda.

Radon.

Elektro.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m ²
Totalpris	5 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 200 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt eller blitt fremvist stemplede tegninger fra kommunen.

Det foreligger et skriv fra kommunen der det står at det er flere ting som er gjort på selve bygget som ikke er søkt om. For å lese dette sbrevet/mer info kontakt selger eller eier.

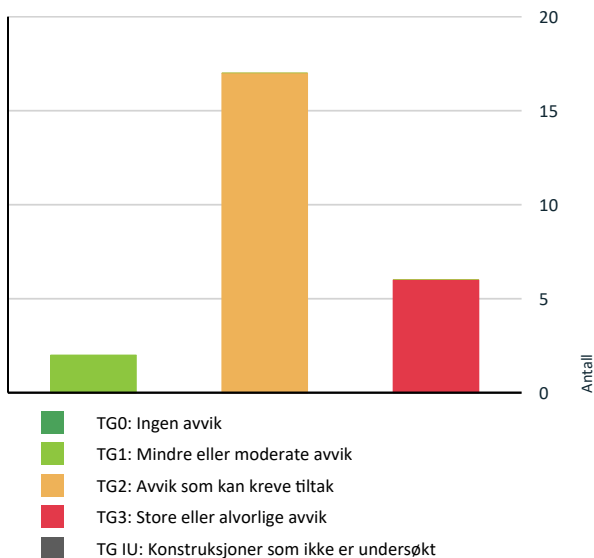
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt eller blitt fremvist stemplede tegninger fra kommunen.

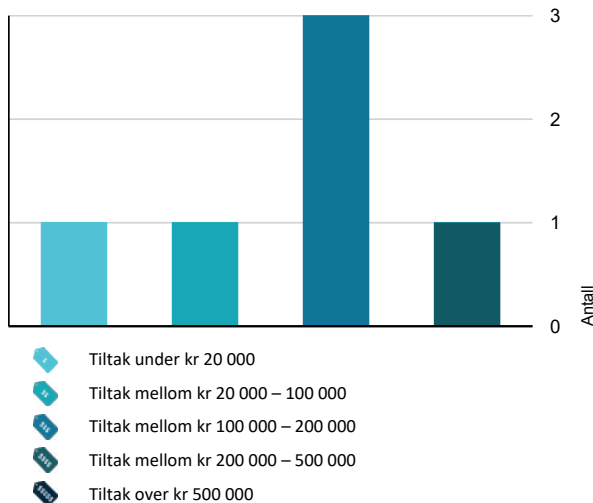
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder på byggedeler/oppussing er gitt av eier og tidligere eiere. Det er kun innvendig forhold i leiligheten som er vurdert, fellesareal og utvendig forhold er ikke vurdert kun kort beskrevet.

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningsakkyndig som ikke har binding til kunde/eier.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Lagerplass med tak over. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold bod [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)





-  **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1963

Kommentar
Opplyst i salgsoppgave for leiligheten i underetasjen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men trenger noe vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Nytt utvendig vann og avløpsanlegg.
2018	Modernisering	Kjøkken innredning er noe oppgradert.
2025	Modernisering	Det har lekket vann i taket på badet, dette skal være utbedret av forsikringselskap.
2000	Modernisering	Skiftet til automatsikringer.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes noen skjevheter på vegger da gulvet har skjevheter. Enkelte plasser mangler det panel bord.

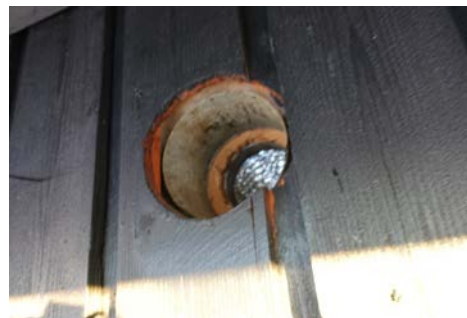
Det må monteres utvendig ventilklaffer for ventilator/lufterventiler

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom vegg innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Tiltak:

Montere panel bord som mangler.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er ukjent hvordan er utført da det er en etasje over leiligheten også.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det registreres råte i en sperre.

Det registreres fuktskjolder i undertak på verandaer.

Det har vært vannlekkasje fra taket i 2025.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

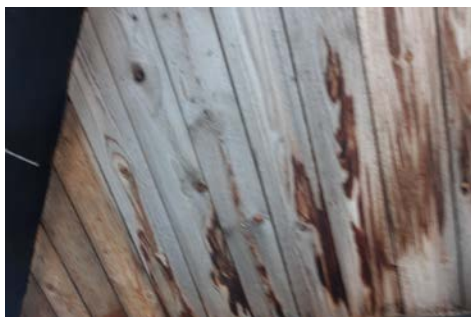
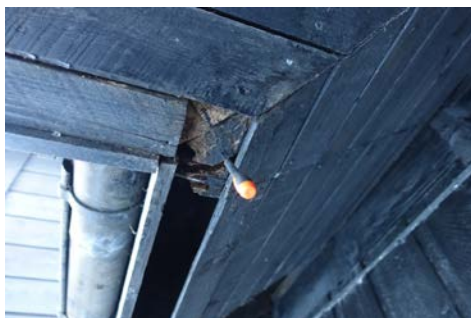
Nærmere undersøkelser må gjøres for å finne ut grunnen til fuktskjolder og lekkasje.

Fuktighet i konstruksjonen kan føre til fukt og råteskader.

Kostnadsestimert er umulig å si noe om før en veit omfanget av råte skade.

Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, trevindu med ytterglass og innerglass og malte trevinduer med 3-lags glass. Noen vinduer er 1984, de resterende har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

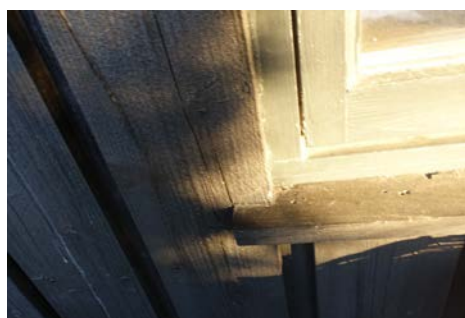
Kledningen/lister går helt ned på vannbrettet. Det registreres enkelte bruksmerker/skader på vinduer. Vannbrett går ikke under vinduene alle plasser.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det anbefales å lage spalte mellom kledning/lister og vannbrett. Det er viktig å behandle utvendig trevirke jevnlig med beis/maling. Vinduer fungerer med bruksmerker, tiltak en kan gjøre er å pusse ned rundt skader, sparkle og male. Vannbrett må justeres slik at det ikke er mulig for vann å komme ned i konstruksjonen mellom vindu og vannbrett. Kommer det vann ned her så kan det bli råteskader i veggen og i annet trevirke.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- 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 små skader/bruksmerker. Det er ukjent hvordan det er tettet og isolert rundt dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- 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. Ytterligere undersøkelser må gjøres for å finne ut om det er isolert og tettet tilstrekkelig rundt dører, er ikke dette gjort så må dette gjøres for å hindre kulde gjennomslag og fare for kondens i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaer i trevirke som er delvis takoverbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres skjevheter og skader på stolper og annet trevirke på verandaen (noen av stolpene er det bæring i). Under noen bjelker virker det som det er litt lite understøtte.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Tiltak:

Rette opp skjevheter.

Skifte ut trevirke med skader.

Sette under mer understøtte der det mangler, uten dette kan det bli skjevheter i konstruksjonen.

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



TG 2 Andre utvendige forhold

Undertegnede har ikke mottatt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

TG 2 Andre utvendige forhold bod

Utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktskjolder på vegger og i tak. Under befaringen registreres det ikke fuktighet her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskjolder bør kontrolleres jevnlig, skulle det oppstå fuktighet så må tiltak kjøres da dette kan gi fukt og råte skader i trekonstruksjoner.

TG 3 Lagerplass med tak over.

Utvendig bod/lagerplass med tak over uten dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres store sprekker i grunnmuren her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas utbedring av grunnmur, slike skader kan føre til setningsskader i bygget. Ytterligere undersøkelser må gjøres for å avdekke om dette har oppstått.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

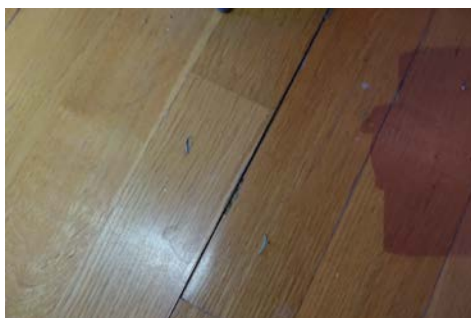
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Gulv glipper litt fra hverandre i enkelte skjøter.
Det registreres bom i enkelte fliser.
Det mangler lister enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Tiltak:

Tiltak vil være å reparere overflater eller skifte de ut.
Montere lister der det mangler.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det registreres lokale svanker/forhøyninger på gulvet.

Det registreres svikt og knirk i gulv enkelte plasser.

Det registreres trinnlyd fra etasjen over.

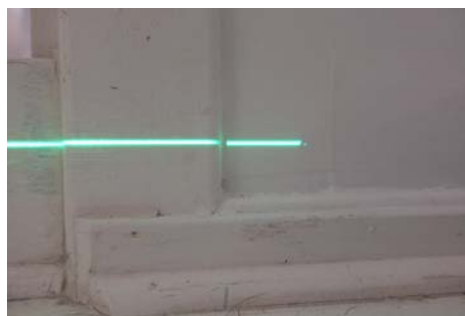
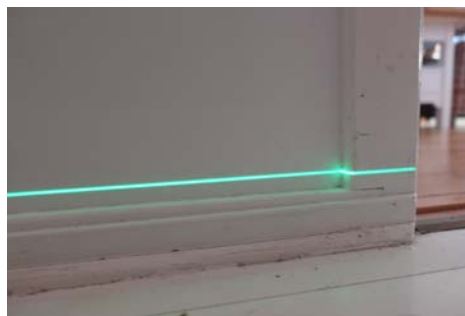
Rommene er fullt møblert under befaringen, dette gjør at plasser er utilgjengelige for måling.

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.
- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke grunnen til svanker/forhøyninger, svikt og knirk, samt grunnen til at en hører trinnlyd.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt fyllingsdører med glass.

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

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

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



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder på badet er ukjent, eier tror det er fra en gang på 80 talet.
Undertegnede greier ikke å registrere bruk av membran på badet.
Badet må renoveres da det er av eldre dato og en ikke greier å registrere bruk av membran.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og tapet. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Under servanten mangler det fliser, det er ikke synlig membran på denne vegg.

Det er ikke silikonert eller montert tettemansjett i alle rørgjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- 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.

Membran må etableres i våtsoner

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 20 fra en dør og ca 10mm fra en annen dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukstid til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Silikon fuge i overgangen gulv-vegg har sprekker.
Gulvet har ujevnheter/svanker.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Tiltak:
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Erstatte skadet silikon fuger med ny.
Ved renovering så må det etableres riktig fall til sluk.



ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Under badekaret er det ikke sluk men avløpsrør gjennom gulvet.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Undertegnede klarer ikke å konstatere bruk av membran i sluk.
Under innebygget badekar er det ikke synlig membran.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sanitærutstyr og innredning fungerer med enkelte små skader, tiltak vil være å reparere skader eller skifte ut deler med skader til nye.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført i inspeksjonsluke til innebygget badekar
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Fuktmåling er utført av undertegnede.

Vurdering av avvik:

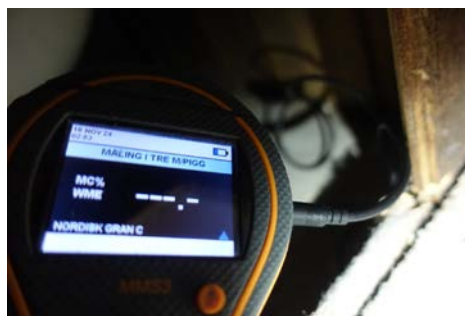
- Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.

Det registreres svertesopp/misfarge på trevirke under badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Svertesopp må fjernes. Det må gjøres tiltak som hindrer at det blir svertesopp igjen da dette kan føre til skader på trevirke.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen har en kjøkkenøy. Mellom under- og overskap er det montert fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte skader/bruksmerker på innredning og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med skader/bruksmerker, tiltak vil være å skifte ut deler av innredning/benkeplate eller reparere den.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, kobber med plastkappe og noe plast.

Alder er ukjent, men er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på vannledninger er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det er irr på rør.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

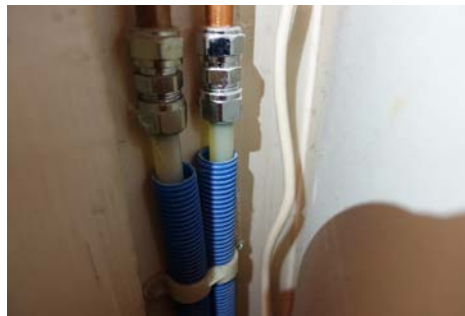
Stoppekran er montert i leiligheten i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det må monteres egen stoppekran i leiligheten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Alder er ukjent, men det er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør er overskredet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Den er montert i et skap.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automat sikringer.
Anlegget består av noe åpent og noe skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Innhente dokumentasjon om mulig.
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det har skjedd enkelte ganger når mange ting står på

samtidig.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det mangler deksel på en bryter.
Undertegnede er ikke fagmann på område, men basert på at det ikke foreligger el-kontroll de siste 5 år så anbefales det, eventuelle feil og mangler må rettes opp etter en kontroll.

Generell kommentar

Det mangler deksel på en bryter.
Undertegnede er ikke fagmann på område, men basert på at det ikke foreligger el-kontroll de siste 5 år så anbefales det, eventuelle feil og mangler må rettes opp etter en kontroll.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Det registreres saltutslag på muren

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og skjevheter bør kontrolleres jevnlig, skulle disse utvikle seg så kan det i verste fall skje at muren kan velte.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Veranda.
Radon.
Elektro.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m²/126 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Kjøkken, Bad,
2 Soverom, Stue, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

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 5 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 200 000

Konklusjon markedsverdi

5 200 000

Markedsvurdering

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde i Sulusåsen, med kort vei til skole, barnehage og flotte turområder.

Det er ikke laget noe sameiet med vedtekter, eier har opplyst at vedkommende har ansvar for vedlikehold av utvendige vegger i sin etasje.

Det er eierne i kjeller etasje og loftsetasje som disponerer arealet foran bygget.

Det anbefales å lage et sameiet med skriftlige avtaler om hva hver enkelt eier har vedlikeholdsansvar for og hva slags arealer de disponerer.

Det er ingen månedlig fellesavgift, kostnader for vedlikehold av felles deler blir fordelt mellom eiere.

Det må påregnes utgifter til vedlikehold og oppgraderinger da det registreres en del bruks slitasje og at badet står foran en renovering.

Taket må også kontrolleres da det observeres råte i en sperre ende og det nylig har vært lekkasje der.

Det er takstein på taket.

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	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ivar Aasens vei 31E ,3612 KONGSBERG 107 m ² 2017 3 sov	19-04-2022	5 900 000	6 150 000		6 150 000	57 477
2 Ivar Aasens vei 31D ,3612 KONGSBERG 86 m ² 2017 2 sov	24-03-2025	4 990 000	4 950 000		4 950 000	55 000
3 Ivar Aasens vei 31B ,3612 KONGSBERG 86 m ² 2017 2 sov	13-03-2023	4 000 000	4 350 000		4 350 000	50 581
4 Henckels gate 36 ,3613 KONGSBERG 87 m ² 2012 2 sov	23-09-2025	4 200 000	4 600 000		4 600 000	50 000
5 Jørgen Moes gate 24B ,3613 KONGSBERG 68 m ² 2007 2 sov	29-12-2024	3 690 000	3 550 000		3 550 000	50 000
6 Eikerveien 40D ,3612 KONGSBERG 73 m ² 1999 2 sov	21-08-2025	2 950 000	3 350 000		3 350 000	44 667
7 Henckels gate 36 ,3613 KONGSBERG 87 m ² 2012 2 sov	03-05-2023	3 800 000	3 800 000		3 800 000	41 304
8 Hornsruds vei 1D ,3612 KONGSBERG 98 m ² 1995 3 sov	26-10-2020	3 100 000	3 300 000		3 300 000	33 673

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. Fakturert 2024.	Kr.	9 921
Årlig vedlikehold. Estimert beløp.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 240 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 170 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 050 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 050 000

Kommentar

Andel felles tomt. Markedstilpasning for attraktivitet / plassering er innbakt i denne verdien.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 200 000
--	------------	------------------

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	126	5		131	58
SUM	126	5			58
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, stue	Bod med utgang fra utsiden.	

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring.

Undertegnede har ikke sett seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester som bekrefter at boden (BRA-e) hører til leiligheten, dette er kun opplyst av eier. Det er et overbygd rom uten dør som kan fungere som bod, dette arealet er ikke tatt med som BRA-E. Rommet er på ca 7 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt eller blitt fremvist stemplede tegninger fra kommunen.

Det foreligger et skriv fra kommunen der det står at det er flere ting som er gjort på selve bygget som ikke er søkt om. For å lese dette sbrevet/mer info kontakt selger eller eier.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt eller blitt fremvist stemplede tegninger fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Torbjørn Rua Dokken	Takstingeniør
	Mette Anne Karine Conradi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8107	58		1	990 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Daniel Barths vei 2

Hjemmelshaver

Conradi Mette Anne Karine

Kommentar

Det er eierne i kjeller etasje og loftsetasje som disponerer arealet foran bygget.

Det er ikke laget noen skiftelige avtaler om arealer.

Dette er viktig å sette seg inn i hva som er avtalt mellom leilighetene, for mer info om dette kontakt selger eller megler.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde i Sulusåsen, med kort vei til skole, barnehage og flotte turområder. Det er gangavstand til sentrum.

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 om reguleringsplan se kommunens hjemmesider.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

Det er kun innvendig forhold i leiligheten som er vurdert, fellesareal og utvendig forhold er ikke vurdert kun kort beskrevet.

Garasje er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.

Det er ikke laget noe sameiet med vedtekter, eier har opplyst at vedkommende har ansvar for vedlikehold av utvendige vegger i sin etasje. Det er eierne i kjeller etasje og loftsetasje som disponerer arealet foran bygget. Det anbefales å lage et sameiet med skriftlige avtaler om hva hver enkelt eier har vedlikeholdsansvar for og hva slags arealer de disponerer.

Det er ingen månedlig fellesavgift, kostnader for vedlikehold av felles deler blir fordelt mellom eiere. For mer info om hvordan fordelingen er mellom eiere kontakt megler/selger.

Møll ble oppdaget i 2018, tiltak ble gjort av forsikringsselskap.

Det er noe lydgjennomtrengning mellom etasjene.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ukjent

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Felles garasje med egen garasje plass.
Garasjen er oppført i lettklinkerbetong og betong.
Det er grus gulv.
Garasjen har treport.

Det må påregnes utgifter til vedlikehold og oppgraderinger av bygget.
Det registreres en del saltutslag og sprekker i lettklinkerbetongen og betongen.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	14.01.2026		Fremvist		Nei
Eier	08.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	27.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mette Anne Karine Conradi

Boligen

Daniel Barths Vei 2
3612 Kongsberg

3303-8107/58/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Utbedret av forsikringsselskap

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lekket vann inn fra yttertak, det har etter dette blitt målt med fuktmåler i taket på badet, som ikke viser fuktighet

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

♦ 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

Som beskrevet ovenfor

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. 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

Ett vindu i stue er punktert

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Ett tilfelle av møll, utbedret av forsikringsselskap

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Møll ble oppdaget, tiltak ble gjort av forsikringsselskap

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Kongsberg kommune

Beskrivelse av arbeidet: Rør fra vei inn til bolig byttet i 2021

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



17. 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?:** 2000

Firmanavn: Kongsberg elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap, byttet til automatsikringer

Eiendommen og omgivelsene

18. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. 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

29. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. 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.

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

♦ **Ja**

Det er noe lydgjennomtrengning mellom etasjene



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.

Nabolagsprofil

Daniel Barths vei 2 - Nabolaget Hindtåsen/Sulusåsen - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🗉 Raumyr skole Linje 421, 431	7 min 🚶 0.6 km
🗉 Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	12 min 🚶 1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 20 min 🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 40 min 🚗

Skoler

Raumyr skole (1-7 kl.) 394 elever, 20 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Kongsberg International School (1-10 kl.) 187 elever, 10 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Madsebakken skole (1-7 kl.) 323 elever, 13 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	8 min 🚗 2.5 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Kongsberg vgs - Maren Handler 180 elever, 10 klasser	16 min 🚶 1.4 km

«Kort gåtur til byen. Sol hele dagen og lite vind.
Fin utsikt over byen. Ingen oppoverbakke.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

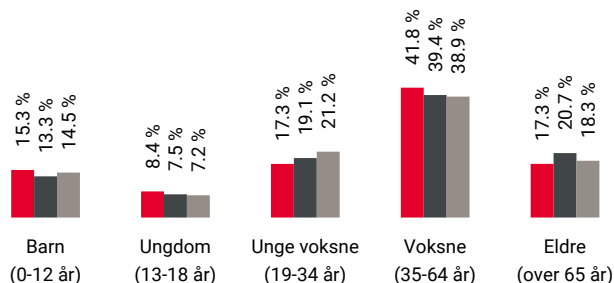
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Hindtåsen/Sulusåsen	1 941	865
🟤 Kongsberg	21 087	10 800
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skytterløkka barnehage (0-5 år) 41 barn	14 min 🚶 1.1 km
Madsebakken barnehage (1-5 år) 67 barn	15 min 🚶 1.2 km
Risteigen barnehage (1-5 år) 35 barn	16 min 🚶 1.4 km

Dagligvare

Joker Storgata Kongsberg Søndagsåpent	12 min 🚶 1.1 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Raumyr stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5 min	0.4 km
	Tollumløkka nærmiljøanlegg Ballspill	17 min	1.2 km
	EVO Kongsberg	14 min	
	Sense trening og helse	16 min	

Boligmasse

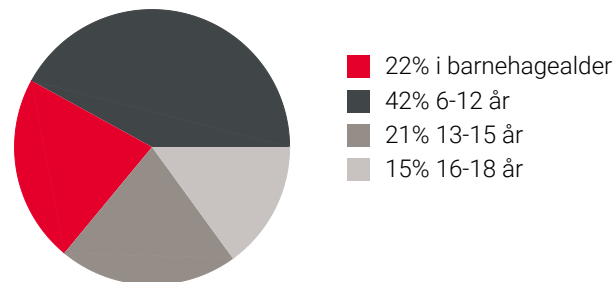


- 67% enebolig
- 14% rekkehus
- 1% blokk
- 18% annet

Varer/Tjenester

	Berja Senter	13 min
	Boots apotek Sølvkronen	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

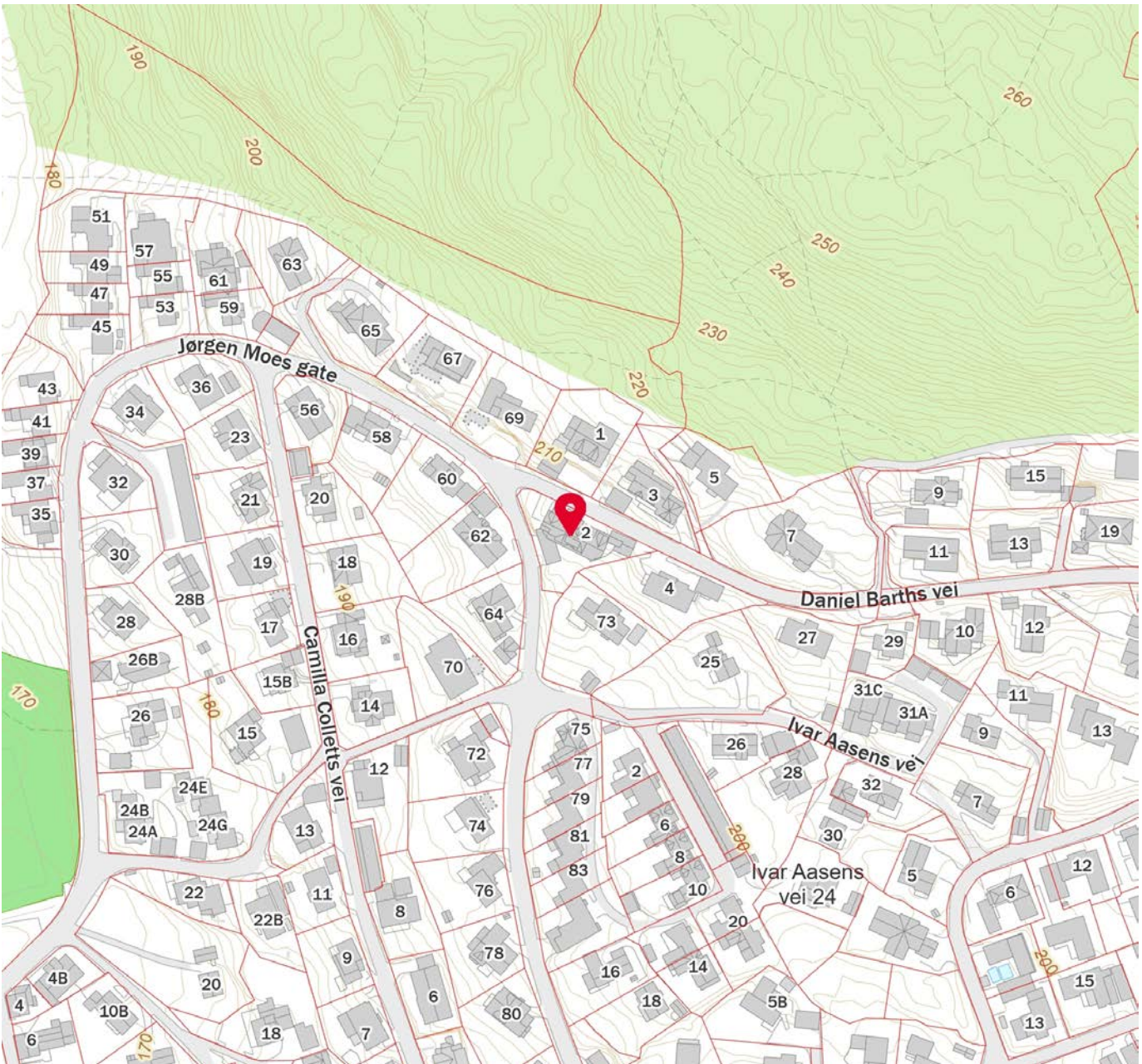
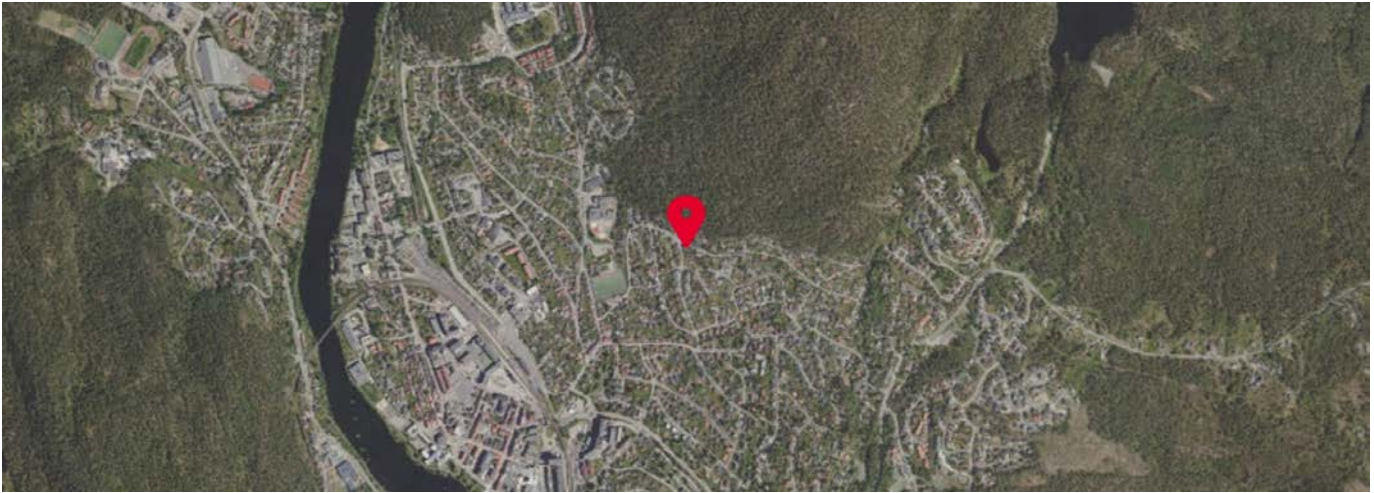



0% 46%

- Hindtåsen/Sulusåsen
- Kongsberg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 12.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8107	Bruksnr.	58	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Daniel Barths vei 2, 3612 KONGSBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	2 113,56 kr
Eiendomsskatt	1 946,64 kr
Feiing	462,50 kr
Renovasjon	3 688,08 kr
Vann	1 710,66 kr
Sum	9 921,44 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	649600 Prom	3.00	1/1	0 %	1 949,00 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr
Felles pipe	0%	1 Stk	497.00	1/1	0 %	497,00 kr
Forskudd vann	15%	72 m3	23.00	1/1	0 %	1 656,00 kr
Forskudd kloakk	15%	72 m3	35.88	1/1	0 %	2 583,36 kr
Målerleie	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr
Målerleie	15%	1 stk	598.00	1/3	0 %	199,33 kr
					Sum	11 357,69 kr

10.759,69

Handwritten signature and date: 12-25

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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 12.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8107	Bruksnr.	58	Festenr.		Seksjonsnr.	1
-------------------	------	-----------------	------	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	---

BruksenhetId	584490646	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	7839049	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Daniel Barths vei 2, 3612 KONGSBERG
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 584490646.			

BruksenhetId	103291269	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	7839049	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Daniel Barths vei 2, 3612 KONGSBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1.etg	Koksovn	Ukjent	Ukjent

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
21.11.2023	Tilsyn	16.06.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Skorstein 1. Type: Tegl. Produsent: Tegl. Modell: Tegl
Beskrivelse	Det bør monteres taktrinn på Høyre side av gradrenn, forbi arken da ved annet føre enn i dag 16/6-21 ikke lar seg gjøre å komme opp mot skorstein. Dette har med sikkerheten for den som utfører feiing eller tilsyn med fyringsanlegget, samt at vi slipper å trække i stykker underlaget.

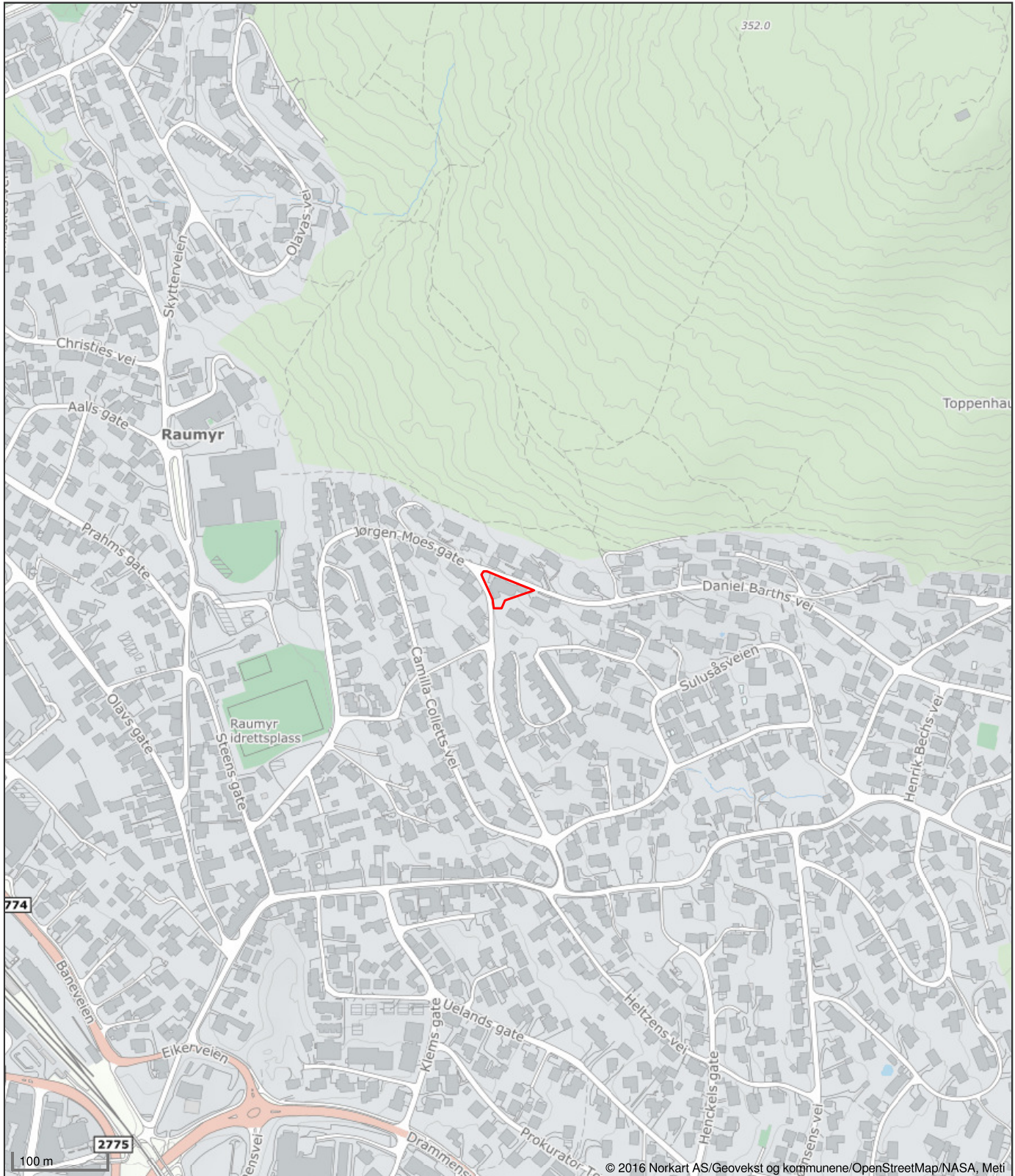
Type	Detaljer
Andre forhold	Bygning
Beskrivelse	Pulverapparatet har ikke hatt 10- års service. Du må sørge for å utføre service på apparatet eller anskaffe nytt godkjent slokkemiddel. Du kan lese mer om krav, kontroll og vedlikehold av slokkeutstyr her: https://brannvernforeningen.no/gode-rad/brannvern-i-hjemmet/Slokkeutstyr/

Informasjon for bruksenhetId 103291269

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Oversiktskart for eiendom 3303 - 8107/58//



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.



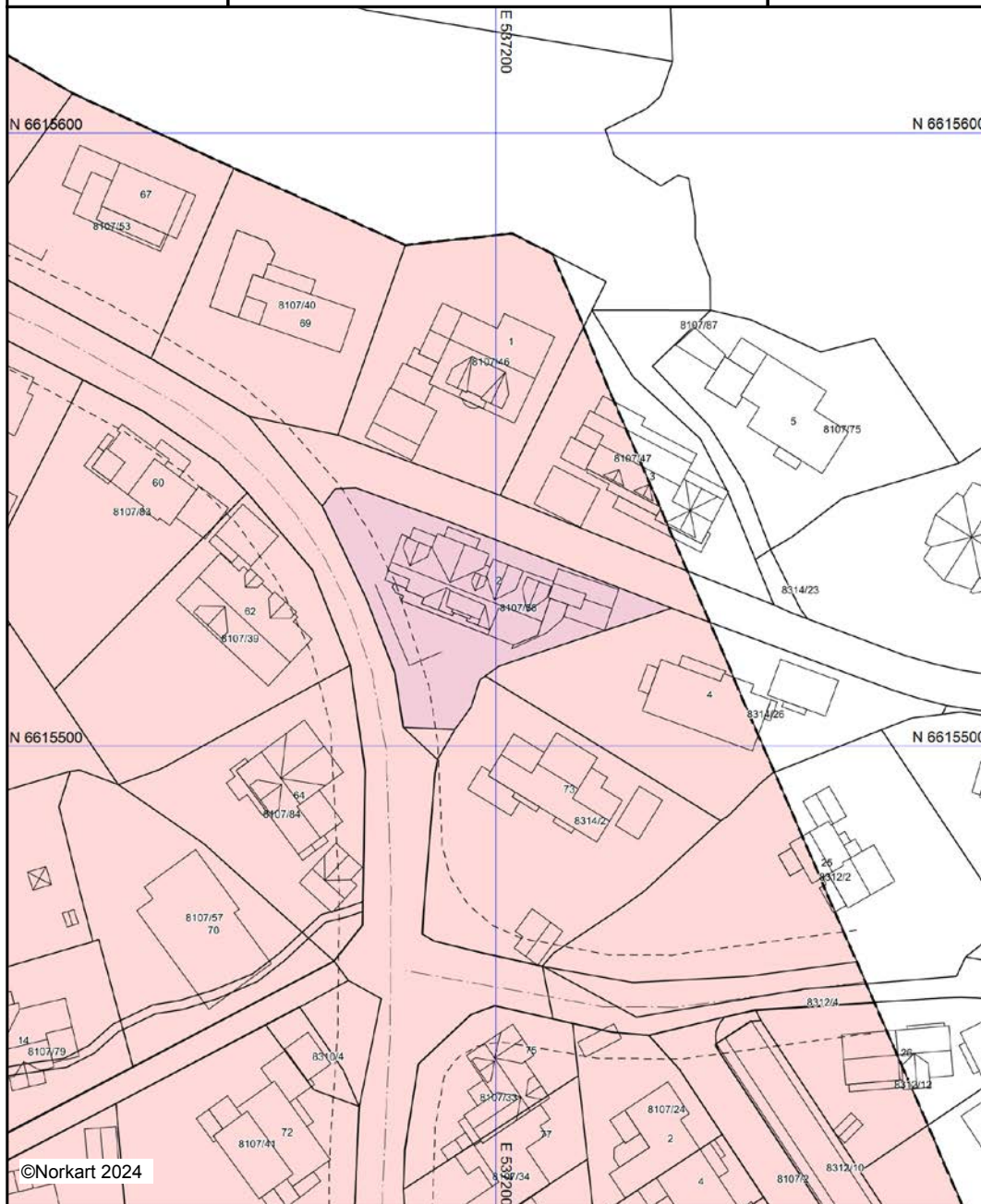
Kongsberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8107/58/0/1
Adresse: Daniel Barths vei 2
Utskriftsdato: 18.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2024


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


Tegnforklaring


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,
 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg


Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
 Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Byggelinje

 Regulert senterlinje



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 18.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8107	Bruksnr.	58	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Daniel Barths vei 2, 3612 KONGSBERG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2020		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	22.06.2022		
Bestemmelser	https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3303/KPLAN2020/Dokumenter/Bestemmelser%20vedtatt%2022-06-2022%20kommuneplan%202022-2030.pdf		
Delarealer	Delareal	991 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	991 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Sone B	
	KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	029R
Navn	Omr. Syd for Sulusåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.10.1963
Delarealer	Delareal 991 m ² Formål Unyansert formål Utdyp. Unyansert form. vedtatt i bystyret 20-10-1962



Kongsberg kommune

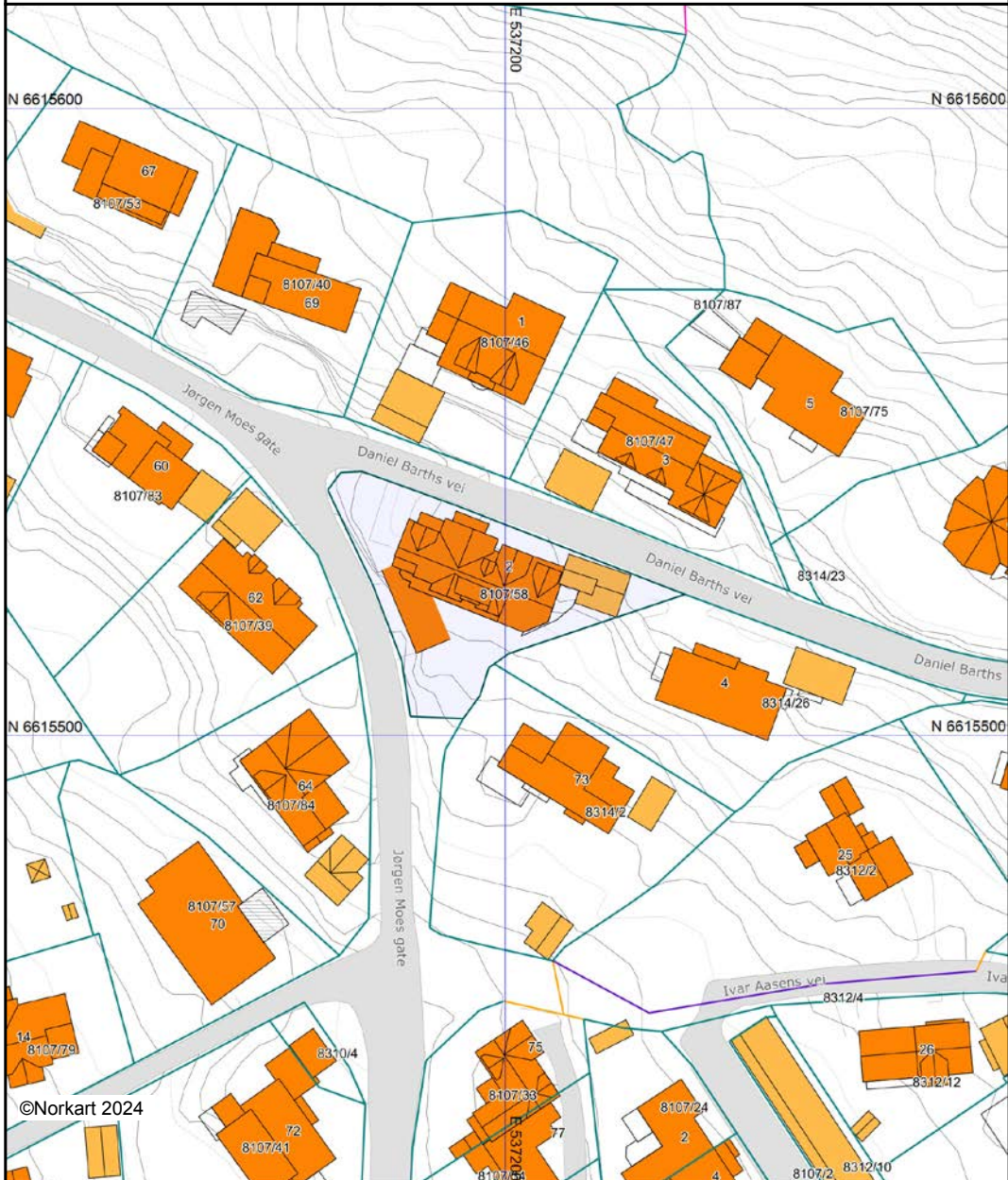
Grunnkart

Eiendom: 8107/58/0/1
Adresse: Daniel Barths vei 2
Dato: 18.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



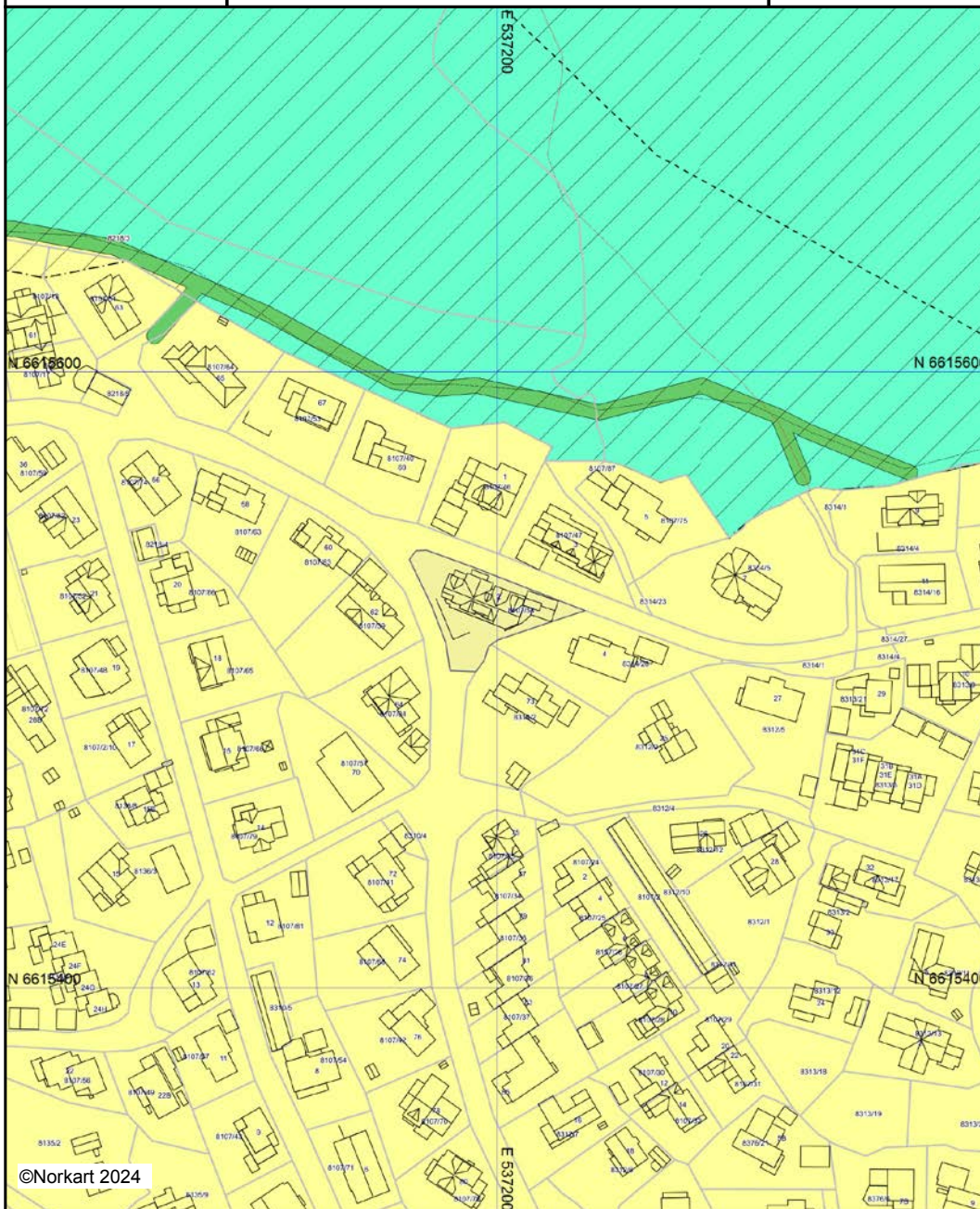
Kongsberg kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8107/58/0/1
Adresse: Daniel Barths vei 2
Utskriftsdato: 25.06.2024
Målestokk: 1:2000




UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)


 Boligbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Blågrønnstruktur - nåværende


 Turdrag - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv


 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)


 Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)


 Angitthensyngrense


 Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - nåværende

 Turveg/turdrag - fremtidig

TEKNISKE TJENESTER

Saksbehandler:
Papu Koroma
Telefon dir: 32866000

Dato:
02.07.2019
Deres dato:

Vår referanse:
18/4191-10
Deres referanse:

Arkivkode:
MAT 8107/58



KONGSBERG
KOMMUNE

Lisbeth Dybdahl Conradi
Daniel Barths vei 2

3612 KONGSBERG

Ferdigattest - Oppføring av garasje/bod på gbnr. 8107/58 - Daniel Barths vei 2

Ferdigattest

Eiendom: gnr. 8107 bnr. 58
Adresse: Daniel Barths vei 2
Tiltaket: Garasje/bod
Tiltakshaver: Lisbeth Dybdahl Conradi

Vi mottok den 24.06.2019 søknad om ferdigattest for nybygg garasje/bod.

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

Ferdigattesten er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstilling av tiltaket er sendt inn fra ansvarlige foretak. Bygningen eller deler av den kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt. For ytterligere opplysninger og veiledning er vi tilgjengelige på vårt servicetorg, tlf. 408 23 700. Se også vår nettside www.kongsberg.kommune.no for åpningstider og ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Papu Koroma
byggesaksbehandler

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

Kopi:
Kopi internt:

Seksjon kart- og geodata

v/Hanne Eldevik

Postadresse
Postboks 115
3602Kongsberg:

Besøksadresse:
Rådhuset
Kirkegt. 1
3616 Kongsberg

Telefon sentralbord:
32 86 60 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 402 465 MVA

E-post: postmottak@kongsberg.kommune.no | www.kongsberg.kommune.no

TEKNISKE TJENESTER

Saksbehandler:
Janne Celia Seim
Telefon dir: 45255719

Dato:
08.03.2017
Deres dato:

Vår referanse:
15/2035-7
Deres referanse:

Arkivkode:
MAT 8107/58



KONGSBERG
KOMMUNE

John og Lisbeth Conradi
Daniel Barthsvei 2

3612 KONGSBERG

Bod og terrasse, Daniel Barths vei 2 Ferdigattest

Eiendom: gnr. 8107 bnr. 58

Adresse: Daniel Barths vei 2

Tiltakshaver: John og Lisbeth Conradi

Ferdigattest for bod og terrasse gis etter søknad mottatt 24.02.2017, jf. plan-og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstilling av tiltaket er sendt inn fra ansvarlige foretak. Bygningen eller deler av den kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.

For ytterligere opplysninger og veiledning er vi tilgjengelige på vårt servicetorg, tlf. 408 23 700. Se også vår nettside www.kongsberg.kommune.no for åpningstider og ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Janne Celia Seim
Saksbehandler

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

Kopi:

Kart og geodata v/ Hanne Eldevik og Anette Westrum, her
Brann- og redning v/ Erik Rognli og Bjørn Nakjem, her
VAR-seksjonen v/Mari-Ann Bakkelund, her

Postadresse
Postboks 115
3602Kongsberg:

Besøksadresse:
Rådhuset
Kirkegt. 1
3616 Kongsberg

Telefon sentralbord:
32 86 60 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 402 465 MVA



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. 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: Daniel Barths vei 2
3612 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen

Oppdragsnummer:

Telefon: 907 06 628
E-post: henning.sorensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre