

# aktiv.



Sandsvørveien 199, 3615 KONGSBERG

**Enebolig med stor tomt som  
grenser mot friarealer - Nærhet til  
teknologiparken og Arsenalet!**



Eiendomsmegler

## Harald Elveseter

**Mobil** 975 54 903

**E-post** harald.elveseter@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 74 840,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 024 840,-  
**Selger:** Liv Brekke

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 160/184 kvm  
**Tomtstr.:** 1919.9 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 7401, bnr. 5  
Gnr. 7404, bnr. 31  
**Oppdragsnr.:** 1305260008

# Velkommen til Sandsværveien 199

Eiendommen ligger fint til på Steglet like utenfor Kongsberg sentrum. Området har på grunn av sin gunstige beliggenhet nær Teknologiparken økt sin attraktivitet parallelt med Kongsberg-industriens utvikling de senere årene. Området kan blant annet tilby barnehager, barneskole, flotte turområder og en større dagligvarebutikk som ligger like ved. Godt kollektivtilbud med hyppige avganger fra Sandsværveien og fine gang- og sykkelveier inn til sentrum og Krona. Eiendommen har en stor tomt på nesten 2 mål som grenser mot friareal.

Boligen inneholder: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad og 3 soverom. Kjelleren har flere rom til oppbevaring samt et vaskerom. Eiendommen har og en frittstående garasje med tilhørende bod.

Meld deg på til en hyggelig visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Nabolagsprofil .....    | 37 |
| Tilstandsrapport .....  | 40 |
| Egenerklæring .....     | 72 |
| Budskjema .....         | 92 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 160 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 184 kvm

TBA: 13 kvm

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

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje/kjeller:

BRA-i: 60 kvm

1. etasje

BRA-i: 100 kvm

### Garasje

BRA-e: 24 kvm (Garasje, bod)

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1919.9 kvm

### Tomtebeskrivelse

Stor selveiertomt på nesten 2 mål. Tomten består av diverse beplantning og har skrånet terrengforhold.

**Beliggenhet**

Steglet er en bydel som ligger sydvest for Kongsberg sentrum og har på grunn av sin gunstige beliggenhet nær Teknologiparken økt sin attraktivitet parallelt med Kongsberg-industriens utvikling de senere årene. Området kan blant annet tilby barnehager, barneskole, flotte turområder, lekeplass, fotballbane og en større dagligvarebutikk som ligger like ved. Godt kollektivtilbud med hyppige avganger fra Sandsværveien, det er også fine gang- og sykkelveier inn til sentrum. Eiendommen har en stor tomt som grenser mot friareal.

**Adkomst**

Se vedlagt kartskisse. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning og boligen vil være merket med salgsplakat.

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbebyggelse.

**Barnehage/Skole/Fritid**

IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år)  
Kragsgate barnehage (1-5 år)  
Venåsløkka barnehage (1-5 år)

**Skolekrets**

Wennergskole (1-7 kl.)  
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)  
Kongsberg vgs.

**Offentlig kommunikasjon**

Bussholdeplassen "Gudes gate" langs Sandsværveien tilbyr VY ekspress buss retning Notodden og Oslo.  
Lokalbuss med linje 409 og 410.

**Bygningssakkyndig**

Jon August Reiersrud

**Type rapport**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

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

Eneboligen er en frittstående bolig oppført i 1963, bestående av én etasje og kjeller. Bygningen er stedvis oppgradert, men har hovedsakelig en eldre standard med varierende tilstand på bygningsdelene. Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn i et skrånet terreng. Fundamenteringen består av en betonggrunnmur og siporex, med forstøtningsmurer av lettklinkerblokker og mur. Det er ingen synlig drenering, og takvann ledes direkte til terrenget. Veggkonstruksjonen er et bindingsverk fra byggeåret, kledd med stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, teknet med steinbelagte stålplater. Renner og nedløp er utført i plastbelagt stål fra byggeåret. Etagenskillene er konstruert som et trebjelkelag. Under deler av boligen er det en krypkjeller med stubbegulv. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder, samt inngangsdører og terrassedør i tre, hvorav terrassedøren har isolerglass. Eiendommen har en takoverbygget balkong med adkomst fra stuen. Balkongen er en trekonstruksjon med rekkverk av tre og stål.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (store eller alvorlige avvik):

- Utvendig dører:

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.

- Rom Under Terreng

Avvik: Det er synlig ising og rim på vegger og tak. Synlig svertesopp på overflater. Tegn på fuktinnslag. Høye utslag ved fuktsøk, og fuktmålinger. (må sees i sammenheng med punktet 'Drenering').

- Bad

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

- Vaskerom i kjeller

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ikke fuktsikre overflater/ tilfredsstillende membransjikt.

- Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. (må sees i sammenheng 'Rom under terreng').

- Terrengforhold

Avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tilstandsgrad 2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

- Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Noe sverte-/overflatesopp på utvendig kledning, anbefaler vask og overflatebehandling.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert sprekker i dragerer ved pipe. Uviss årsak.

- Vinduer

Avvik: Enkelte vinduer subber i karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt. Det ble målt for høy fuktighet i vinduer i kjeller. Registrert svertesopp/begynnende råte.

- Innvendig overflater

Avvik: Det er påvist skader på overflater. Svært enkel standard i kjeller.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det skal nevnes at trebjelkelag mot krypkjeller er en type risikokonstruksjon som er ekstra utsatt for fukt og fuktrelaterte skader. Krypkjeller bør derfor kontrolleres jevnlig.

- Pipe og ildsted

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

- Kryp kjeller

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

- Innvendige trapper

Avvik: Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Innvendige dører

Avvik: Enkelte dører subber i karm.

- Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er foretatt fuktmåling på plater i dusj. Synlige skader, men tørt ved befaring.

- Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Eldre ventilator.

- Vannledninger

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

- Avløpsrør

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

- Ventilasjon

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

- Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Varmtvannstank

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

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Sprekker er stedvis større. Dette tyder på at det er/har vært setninger/bevegelser.

- Forstøtningsmurer

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

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

### **Verditakst**

Kr 2 900 000

### **Innhold**

Boligen inneholder: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad og 3 soverom. Kjelleren har flere rom til oppbevaring samt et vaskerom. Eiendommen har og en frittstående garasje med tilhørende bod.

### **Standard**

Eiendommen består av enebolig oppført i 1963 og tilbygget i 1973. Det er oppført en frittstående garasje med bod i ca. 1967. Boligen har en varierende alder/tilstand og standarden er i hovedsak fra byggeår. De opplyses om at taket og noen vinduer ble skiftet i ca. 1990. Innvendig er det gulv av laminat, furu, mur og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, mur og strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Badet er av eldre dato og oppgraderinger av dette må påregnes. Badet inneholder klosett, vask med innredning, dusjkabinett. Boligen har et romslig kjøkken med innredning i glatte fronter, laminert benkeplate, vaskekum, komfyr, ventilator og kjøl/frys.

### **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.

Medfølger: fryser, kjøl/frys, ovn og alle fastmonterte lamper.

**Hvitevarer**

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

**Parkering**

Parkering på egen tomt og i oppsatt enkelgarasje. Det er installert elbil lader i garasjen.

**Diverse**

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

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

## Energi

**Oppvarming**

Oppvarmingen er basert på vedfyring og elektrisitet. Det er installert varmepumpe i stue fra 2014.

**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](http://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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 950 000

### Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

74 840 (Omkostninger totalt)

91 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 024 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 041 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 044 540 (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 11 952 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer gebyrer for vann og avløp, eiendomsskatt, feiing og renovasjon. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Beløpet er årsprognose for 2026 og faktisk kostnad vil være avhengig av forbruk.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 879 193 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 516 772 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.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 7401, bruksnummer 5 i Kongsberg kommune. Gårdsnummer 7404, bruksnummer 31 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:

3303/7401/5:

27.08.1950 - Dokumentnr: 1090 - Bestemmelse om gjerde

22.09.2008 - Dokumentnr: 765284 - Bestemmelse om vannrett

Sameiet Steglet Vann

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2009 - Dokumentnr: 871807 - Bestemmelse om kloakkledn

Gjelder sameiet Steglet Kloakk

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

De tinglyste avtalene kan fås ved henvendelse til megler.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger innflytningsattest (midlertidig brukstillatelse) datert 17.07.1963. Det foreligger og byggetegninger for originalt bygg, tilbygg og garasje.

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**

Vann og avløp: Tilknyttet offentlig nett.

Vei: Det går en privat stikkvei fra Sandsvæerveien og bort til tomten og nabotomten (Sandsvæerveien 201). Kjøper av eiendommen vil og overta 1/2 eierandel av denne stikkveien med gnr. 7401 bnr. 31. Vedlikehold og brøyting av denne veien deles likt mellom eierne.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Kommuneplan:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 -2030

Vedtatt: 22.06.2022

Formål:

Boligbebyggelse - Nåværende

Fysisk utforming av anlegg

Hensynsone:

Gul sone iht. T-1442

Rød sone iht. T-1442

Gjeldende regulering:

Plannavn: Gangvei Veungsdalen - Wengersborg

Vedtatt: 10.10.1973

Plan ID: 075R

Formål: Gang-/sykkelvei

Reguleringsplankartet viser at gang-/sykkelveien er tegnet inn på kartet og går gjennom hjørnet av tomten. Dette er en gammel reguleringsplan (1973) og det har etter dette blitt laget gang og sykkelvei langs sandsvæerveien inn til sentrum. Det er derfor uvisst om denne gangveien noen gang vil bli laget. Det anbefales å ta kontakt med kommunen dersom man har spørsmål rundt dette.

Plankart og planbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

## **Budgivning**

### **Budgivning i forbrukerforhold**

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

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

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

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

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

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

## **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Ansvarlig megler**

Harald Elveseter

Eiendomsmegler

harald.elveseter@aktiv.no

Tlf: 975 54 903

**Oppdragstaker**

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177

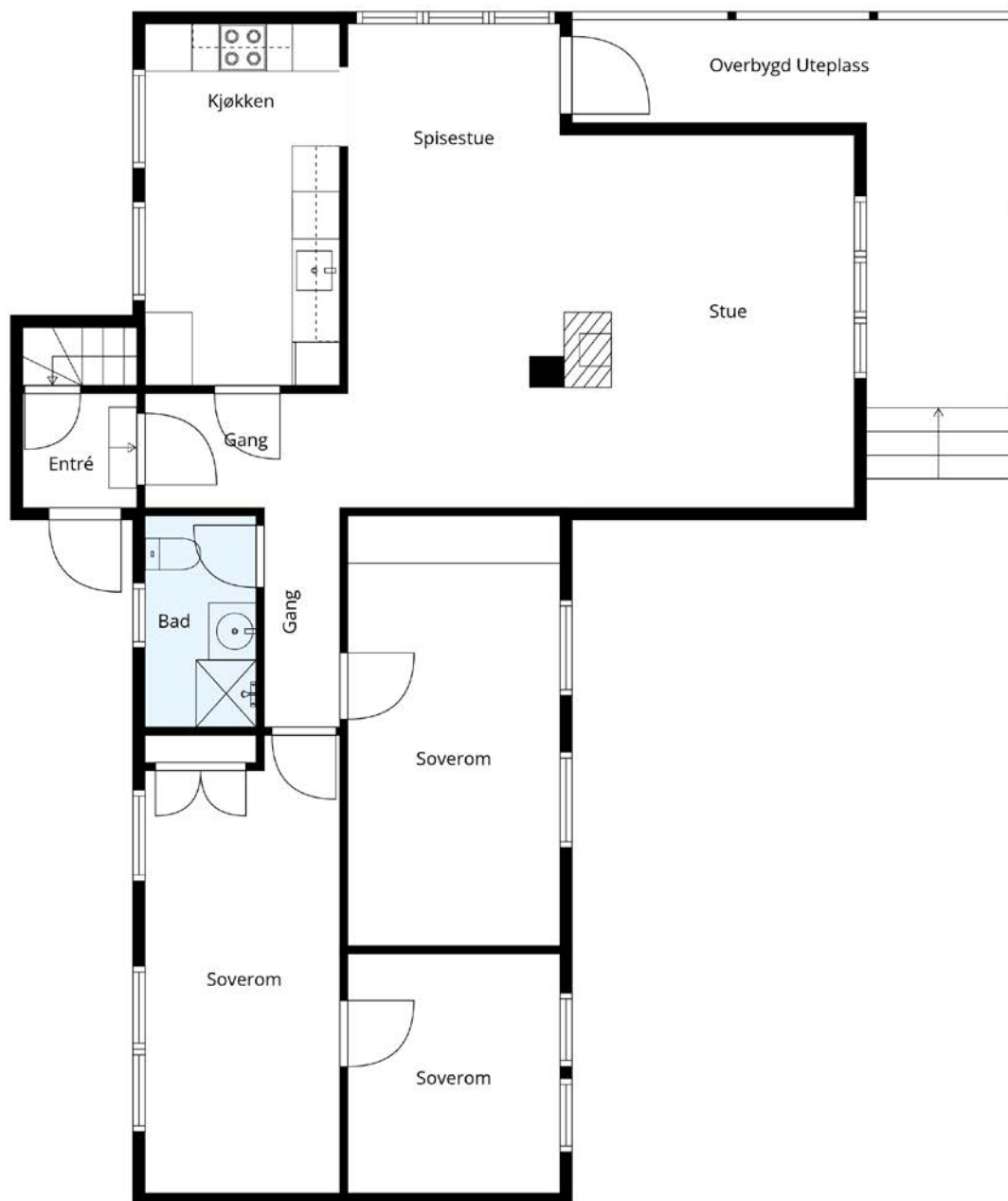
Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

**Salgsoppgavedato**

06.03.2026

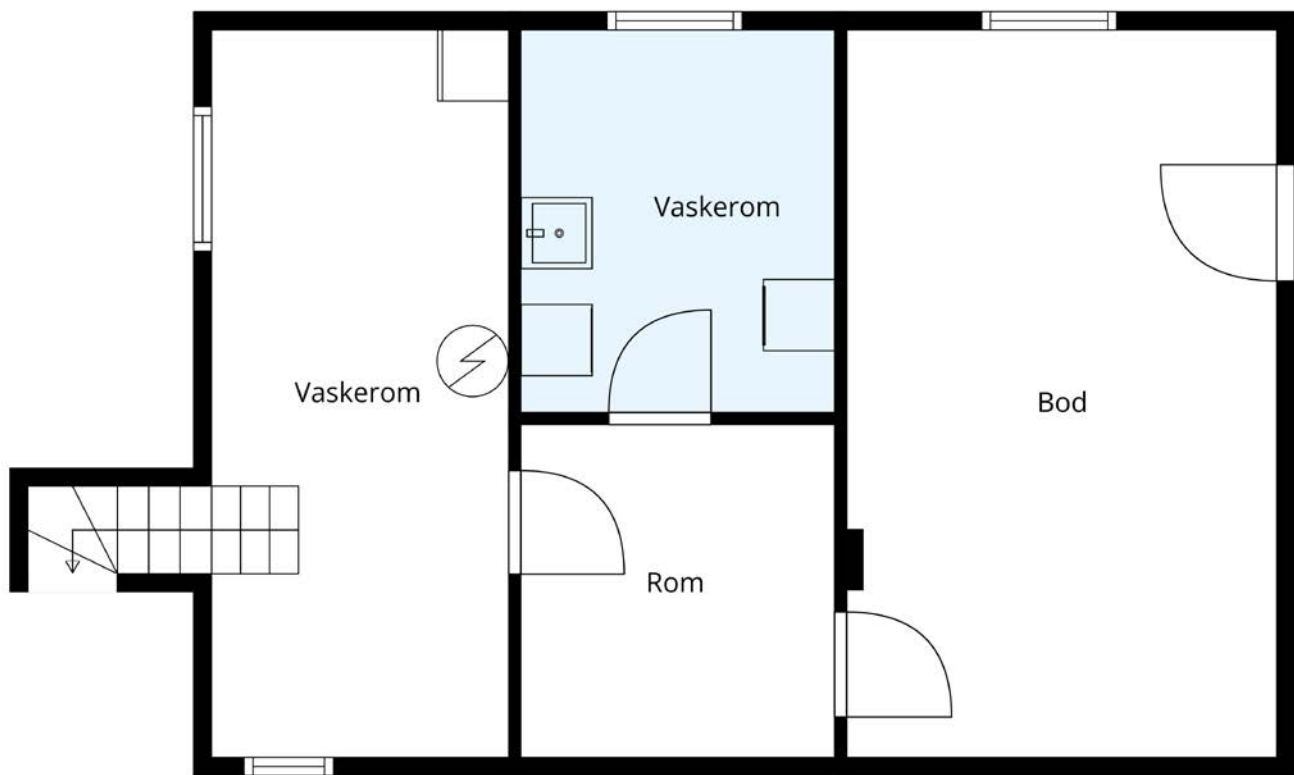






Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

## Plantegning 1. etasje



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

## Plantegning kjeller



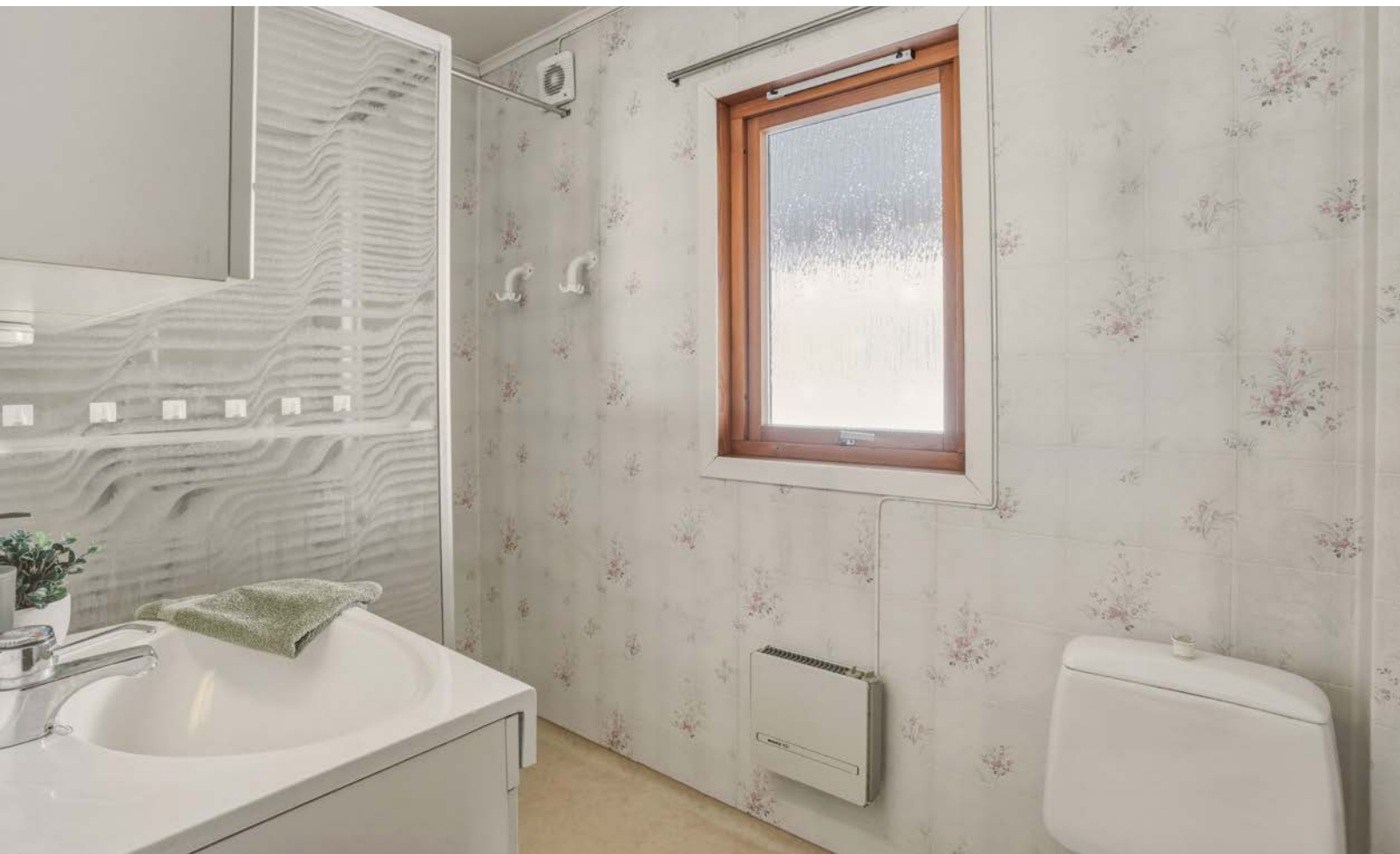


























# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Sandsvæerveien 199 - Nabolaget Svartås/Steglet - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



## Offentlig transport

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Gudes gate<br>Totalt 8 ulike linjer     | 4 min<br>0.3 km  |
| Kongsberg stasjon<br>Linje F5, R12, R13 | 10 min<br>4.6 km |
| Sandefjord lufthavn Torp                | 1 t 16 min       |
| Oslo Gardermoen                         | 1 t 39 min       |

## Skoler

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Wennersborg skole (1-7 kl.)<br>192 elever, 10 klasser       | 15 min<br>1.3 km |
| Kongsgårdmoen skole (1-7 kl.)<br>252 elever, 14 klasser     | 4 min<br>2.3 km  |
| Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>218 elever, 16 klasser     | 5 min<br>2.5 km  |
| Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)<br>397 elever, 33 klasser | 7 min<br>3 km    |
| Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)<br>373 elever, 26 klasser | 8 min<br>4 km    |
| Kongsberg vgs - Kongsgårdmoen                               | 5 min            |
| Kongsberg vgs - Tinius Olsen<br>850 elever, 31 klasser      | 8 min<br>3.5 km  |

«Sentralt, men likevel god avstand til sentrum.  
Gode muligheter for tur og handel. Kort avstand  
til offentlige kommunikasjonsmidler.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

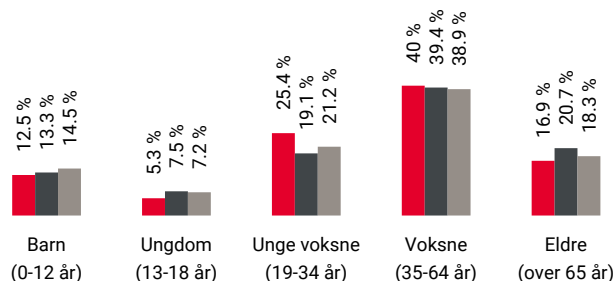
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år)<br>51 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Kragsgate barnehage (1-5 år)<br>26 barn      | 23 min<br>2 km  |
| Venåsløkka barnehage (1-5 år)<br>43 barn     | 24 min<br>2 km  |

## Dagligvare

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Meny Sandsvæerveien | 5 min |
| Kiwi Hasbergsveien  | 5 min |

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 84/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 83/100

## Sport

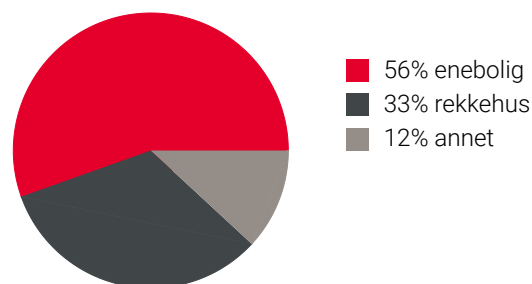
 Svartås nærmiljøanlegg, ballbaner 8 min   
Ballspill 0.5 km

 Veungsdalen aktivitetspark 11 min   
Fotball, sandvolleyball 1 km

 EVO Kongsberg 9 min 

 Sense trening og helse 10 min 

## Boligmasse



«Stille og rolig med kort vei til naturen»

Sitat fra en lokalkjent

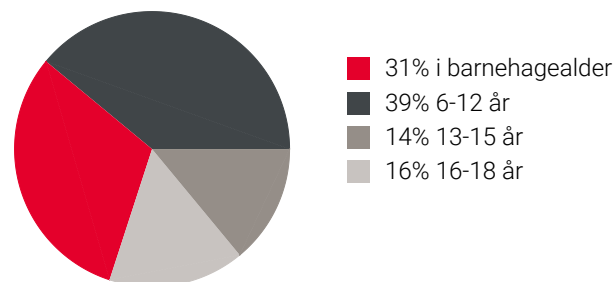


## Varer/Tjenester

 Stortorvet Senter 8 min 

 Vitusapotek Åsen 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

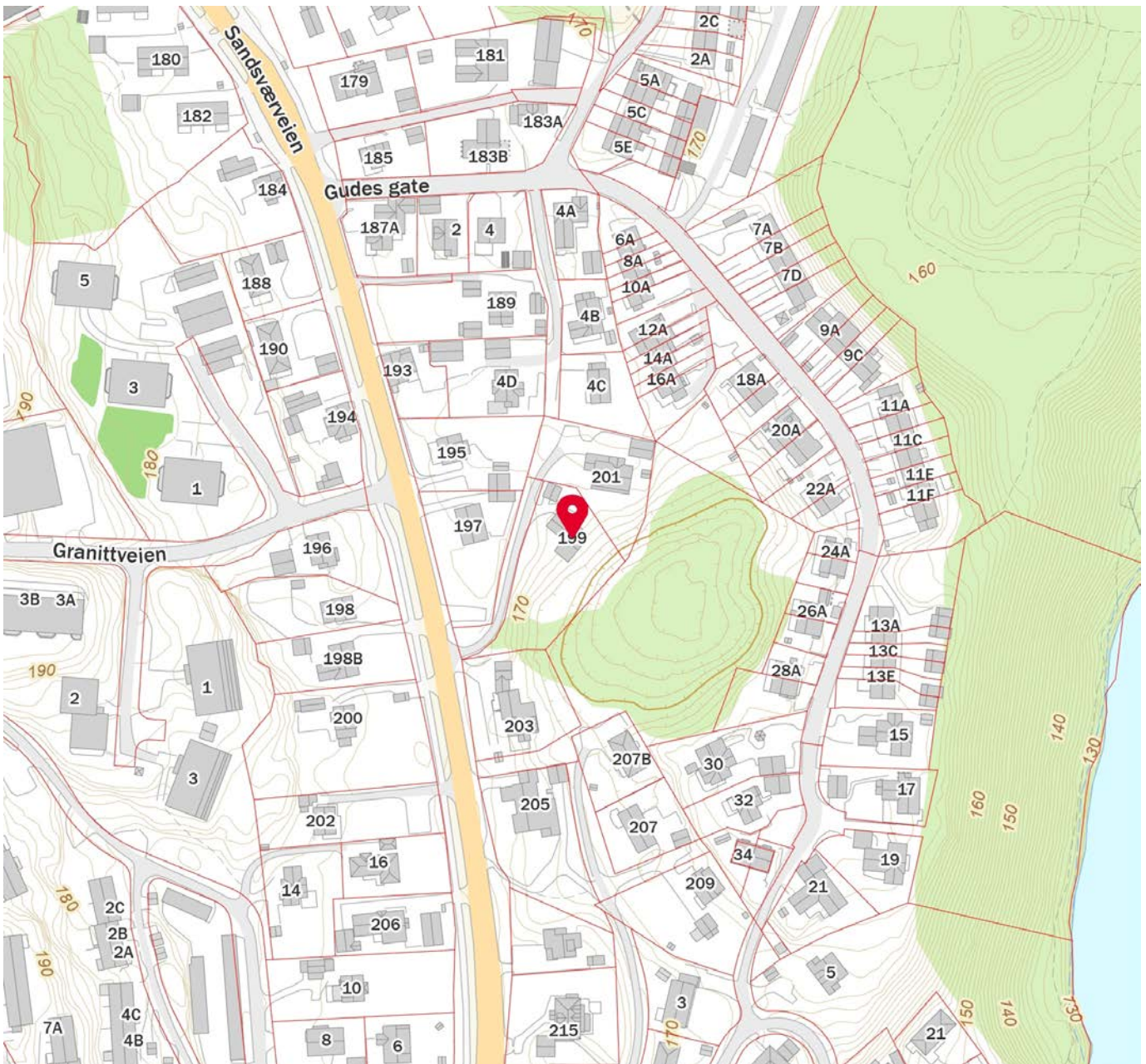
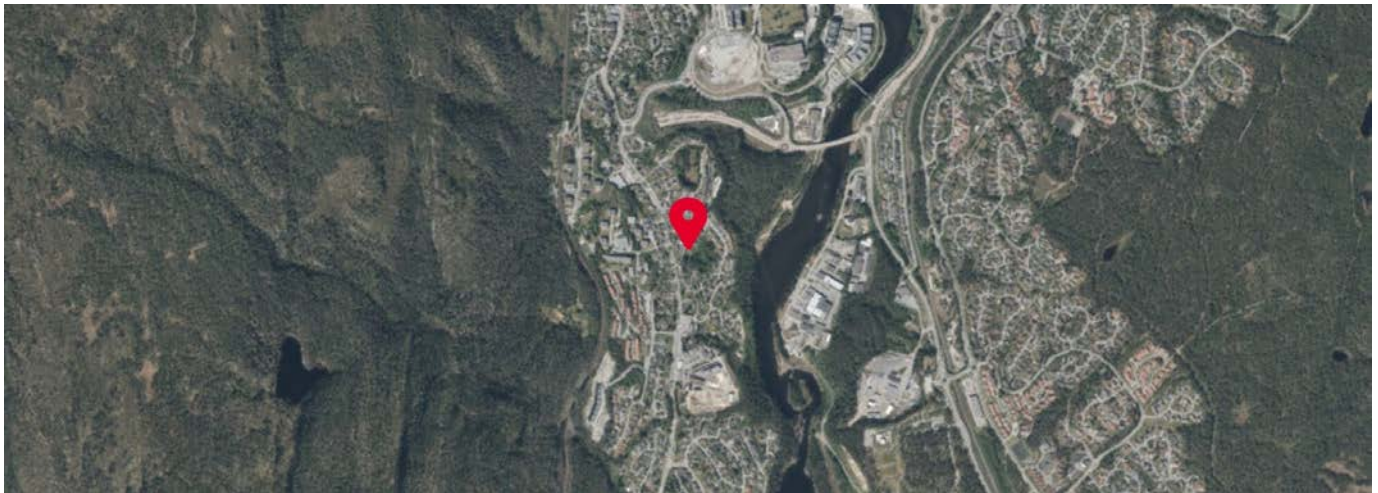


0% 55%

■ Svartås/Steglet  
■ Kongsberg  
■ Norge

## Sivilstand

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



# Tilstandsrapport



Enebolig



Sandsværeveien 199 , 3615 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 7401, bnr. 5

**Markedsverdi**

**2 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m<sup>2</sup> BRA-i: 160 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 20256-1989

Referansenummer: SY8214

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon August Reiersrud



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

## Reiersrud Eiendom AS

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

Vi utfører blant annet:

Bolig-/tomtetaksering

Verdi-/tilstandsrapporter

Skadetaksering

Husinspeksjoner

Bistand ved skader

Ferdigbefaring av nybygg

Arealmåling

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



### Rapportansvarlig

Jon August Reiersrud

jon@reiersrudeiendom.no

920 59 703

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en frittstående enebolig over 1plan og kjeller. Boligen er oppført i 1963

Boligen inneholder:

Kjeller: Vaskerom, 4 boder.

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

Det medfølger også en frittstående garasje med bod

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Boligen er av eldre dato, men er stedvis noe oppgradert. Varierende alder/ tilstand på bygningsdeler. Hovedsakelig eldre standard.

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

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

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

## Enebolig - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taket er skiftet i ca 1990 iflg eier.

Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes til terreng.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, 1973, 1990-tallet. Varierende alder.

Boligen har inngangsdører av tre

Terrassedør av tre med isolerglass.

Boligen har en takoverbygget balkong på 13 m2, med adkomst fra stue. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre og stål.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, mur, belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, mur, strie.

Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, 2x vedovn og peis med innsats.

Boligen har en enkel grovkjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har betongtrapp.

Innvendig har boligen glatte/ profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeår/eldre dato. Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Badet inneholder: klosett, vask med innredning, dusjkabinett.

Himling er belagt med malte plater.  
Vegger er belagt med vinyltapet.  
Gulvet er belagt med belegg.

Rommet er mekanisk ventilert.

Sluk av støpejern. Sluk er plassert under dusjkabinett.

Vaskerom - Kjeller:

Vaskerom er av eldre dato. Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Vaskerom inneholder: Skyllekar, opplegg til vaskemaskin, dusjgarnityr.

Himling er belagt med takesplater.  
Vegger er belagt med malte plater.  
Gulvet er -bestående av malt mur.

Rommet er naturlig ventilert.

Sluk av støpejern.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår/eldre dato.

Himling er belagt med malte plater.  
Vegger er belagt med malte plater. Vegg mellom over/underskap er flislagt.  
Gulv er belagt med belegg.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskekum, komfyr, ventilator, kjøøl/frys.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## VVS:

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

## Ventilasjon:

Boligen har vesentlig naturlig ventilasjon.

## Varmepumpe:

Det er installert varmepumpe i stue.

## Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert på bod i kjeller.

## Fabrikkår: 1998

Volum: 200 liter.

## El-anlegg:

Boligen har et åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i trapperom.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ingen synlige form for drenering. Tomt var snødekt ved befaring.

Bygningen har betonggrunnmur, og siporex.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og mur.

Eiendommen ligger i et skrånet terrengforhold.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 184 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 160 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 900 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er større avvik fra tegninger

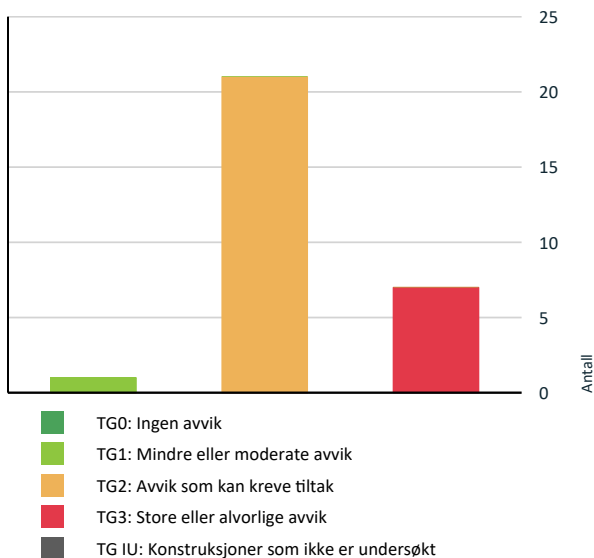
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt tegninger av en garasje, men de stemmer ikke med den aktuelle garasjen.

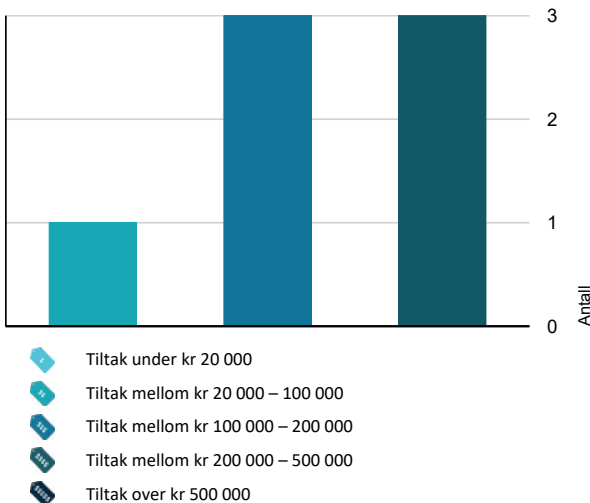
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det legges til grunn for rapporten at søknadspliktige arbeider utover nevnte avvik, er byggesøkt og godkjent av kommunen. Selv om det generelt sett er gitt ferdigattest på en bolig, kan det være endringer på boligen som ikke er fanget opp av denne. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/området, samt kommunens info om eiendommen, og sammenligne disse med faktiske forhold. Det anbefales også alltid å lese eiers egenerklæring.

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

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

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

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

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

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

Eiendommen og taktekket var snødekt ved befaring, med de store begrensninger det gir for besiktigelsen. Eiendommen er derfor kun enkelt befart utvendig.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## 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 [Gå til side](#) 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.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1963

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra  
Eiendomsverdi.no Byggetegninger er  
datert 16.06.1961

**Anvendelse**  
Enebolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er normalt vedlikeholdt, men grunnet alder må videre  
vedlikehold og utbedringer påregnes.

### Tilbygg / modernisering

1973      Tilbygg

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Taket er skiftet i ca 1990 iflg eier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking og undertak når taket er snøfritt, for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskiftning.

Konsekvensen av å ikke undersøke eller vedlikeholde eldre takteking og undertak er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av plastbelagt stål, og takvannet ledes til terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert stedvis lekkasjepunkter/ frostspreng.

Taket var snødekt ved befaring. Evt avvik fra krav til snøfangere er derfor ikke vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør utbedres lekkasjepunkter og eventuelle skader etter frostspreng for å hindre vanninntrenging og følgeskader på bygningens konstruksjon.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å redusere risiko for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Siden taket var snødekt ved befaring, bør det foretas ny vurdering av behov for snøfangere når forholdene tillater det, for å sikre at gjeldende krav overholdes og redusere risiko for snø- og isras.

## TG 2 Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe sverte-/overflatesopp på utvendig kledning, anbefaler vask og overflatebehandling.

Begrenset kontroll mulighet grunnet mye snø.

### Konsekvens/tiltak

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

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør foretas vask og overflatebehandling av kledningen for å hindre videre utvikling av svertesopp og forlenge levetiden på treverket.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen og montering av musesperre anbefales for å redusere risikoen for råte, sopp og skadedyr.

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen.

Begrenset kontrollmulighet på grunn av snø gjør at det kan være skjulte skader som ikke er avdekket, og nærmere undersøkelser bør gjennomføres når forholdene tillater det.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Begrenset kontrollmulighet, grunnet manglende stige. Loftet er kun innsisert fra loftluke.

Det er registrert sprekker i dragerer ved pipe. Uviss årsak.

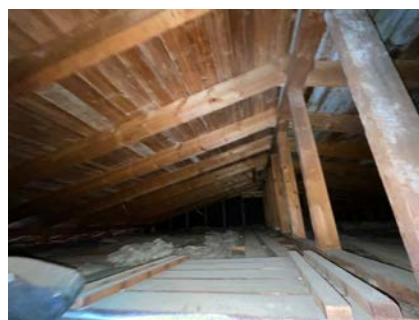
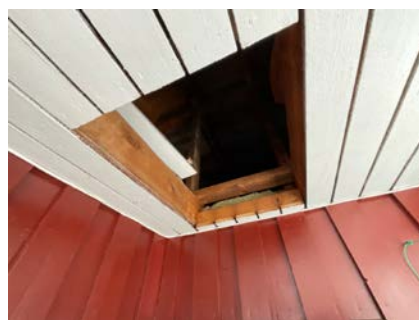
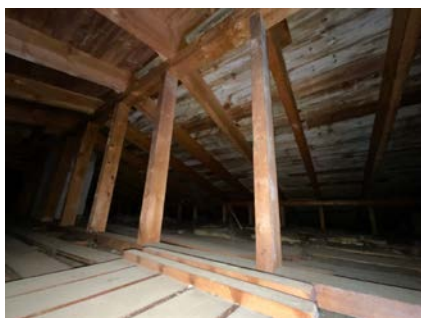
### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å montere ny loftsluke med nedfellbar stige for å lette jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, samt for å oppnå bedre isolering og dampetting.

På grunn av alder og type konstruksjon må det påregnes at det kan avdekkes ytterligere skader ved nærmere undersøkelser.

Endelige kostnader vil avhenge av omfanget av nødvendige utbedringer som avdekkes ved videre undersøkelser. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, 1973, 1990-tallet. Varierende 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.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Enkelte vinduer subber i karm.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Det ble målt for høy fuktighet i vinduer i kjeller.

Registrert svertesopp/ begynnende råte.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer som subber i karm bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Slitte karmen og sprekker i treverket bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og varmetap.

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevnen og forhindre ytterligere skade.

Kondensering på innsiden av vindusglassene bør utredes og tiltak for bedre ventilasjon vurderes, for å unngå fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, må det påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer på sikt.



## TG 3 Dører

Boligen har inngangsdører av tre  
Terrassedør av tre med isolerglass.

Dørene har noe varierende alder og slitasjegrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Enkelte dører subber noe i karm, og bør påregnes justeringer

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

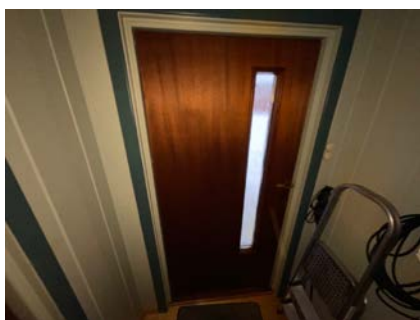
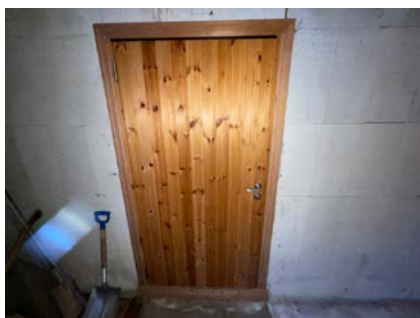
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskifting.

Dører bør justeres for å sikre god funksjon og tetthet, og for å unngå kaldtrekk og videre slitasje.

Fremtidig vedlikehold og eventuelt utskifting av dører med fukt- eller råteskader bør påregnes for å hindre ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Endelige kostnader vil avhenge av omfanget av nødvendige utbedringer, og bør avklares gjennom ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1 TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en takoverbygget balkong på 13 m2, med adgang fra stue. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre og stål.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

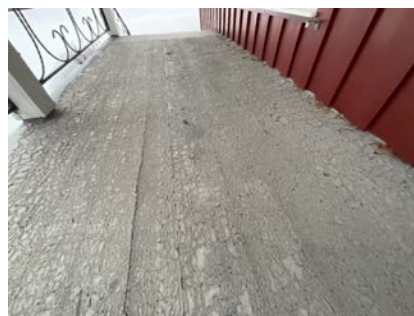
## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.
- Ny tekking må legges.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

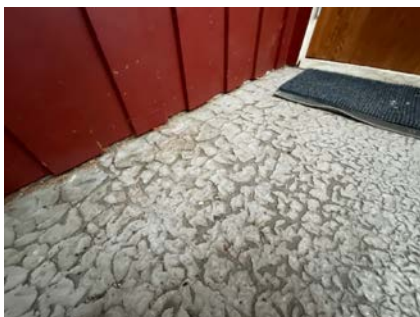
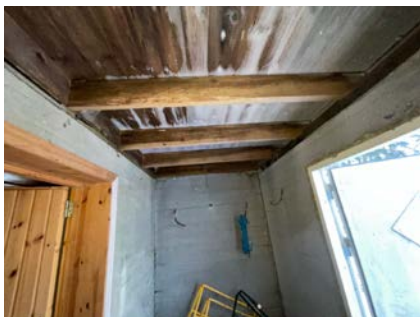
Det må gjennomføres utbedringer for å rette opp skjevheter, tette utettheter i tekkingen, og utbedre værslitt og oppsprukket trevirke samt fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere skader, redusert levetid og svekket sikkerhet på balkongen. Endelige kostnader vil avhenge av omfanget av nødvendige utbedringer og ønsket standard.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, mur, belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, mur, strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Svært enkel standard i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Når boligen er tømt og ryddet, bør det foretas en helhetlig vurdering av overflatens tilstand og slitasjegrad.

Kostnader til nødvendige utbedringer og ønsket standardheving må påregnes.

Manglende utbedring kan medføre videre forringelse av overflater, redusert bokomfort og lavere verdi på boligen.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

Det skal nevnes at trebjelkelag mot krypkjeller er en type risikokonstruksjon som er ekstra utsatt for fukt og fuktrelaterte skader. Krypkjeller bør derfor kontrolleres jevnlig.

#### 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 oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig.

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt og kontrollere krypkjelleren jevnlig, da trebjelkelag mot krypkjeller er en risikokonstruksjon med økt fare for fukt- og råteskader. Manglende oppfølging kan føre til ytterligere skjevheter, redusert bokomfort og økt risiko for konstruksjonsskader.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, 2x vedovn og peis med innsats.

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på ildsted.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipe og ildsteder for å avdekke eventuelle skader eller slitasje, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer av røykgass, noe som kan føre til personskade eller materielle skader.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har en enkel grovkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er synlig ising og rim på vekster og tak.

Synlig svertesopp på overflater.

Tegn på fuktinnsig.

Høye utslag ved fuktsøk, og fuktmålinger

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

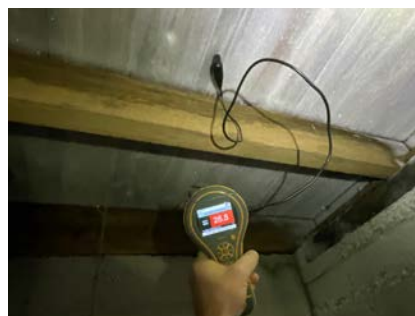
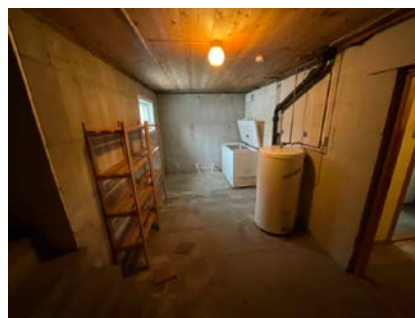
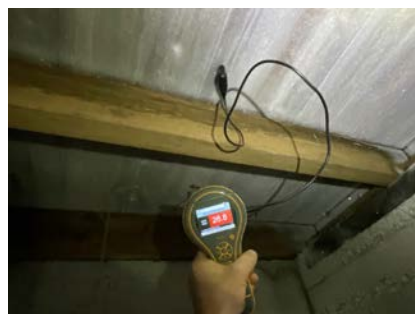
Ventilasjonen i kjelleren må utbedres for å redusere luftfuktigheten og bedre luftgjennomstrømningen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det stor risiko for videre skadeutvikling i form av sopp, råte og forringelse av bygningsmaterialer, samt mulig helserisiko for brukere av boligen.

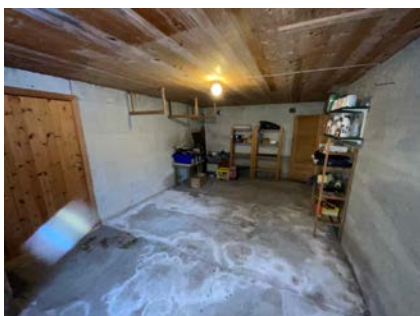
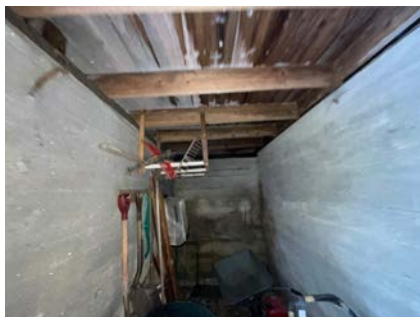
Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Bruken av kjeller vil kunne påvirke behovet for utbedringer.

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport



## Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er registrert symptomer på og er mistanke om skader på konstruksjoner i krypkjelleren.
- Kryp Kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
- Kryp Kjelleren har kondensutfordringer.

### Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør etableres bedre ventilering og tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen for å redusere fuktbelastning og kondensproblemer.

Videre bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser, spesielt i utilgjengelige deler av krypkjelleren, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningen.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

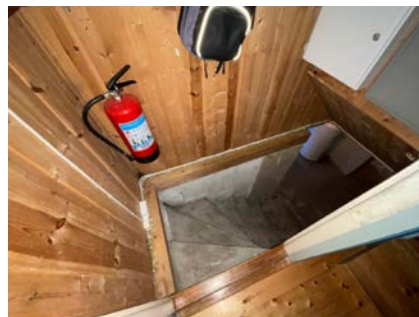
### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Utbedring til ønsket tilstand og standard bør vurderes for å bedre sikkerheten og brukervennligheten i trappen.

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

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fall og ulykker, samt redusert tilgjengelighet mellom boligrom.



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte/ profilerte dører.

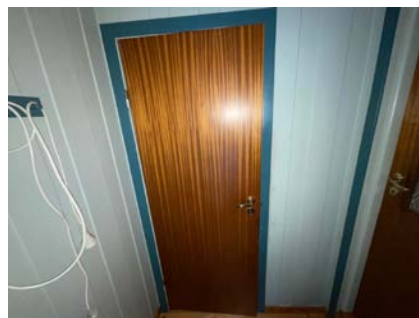
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas justering av dører som subber i karm for å sikre god funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende utbedringer.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Badet er av eldre dato. Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Badet inneholder: klosett, vask med innredning, dusjkabinett.

Himling er belagt med malte plater.

Vegger er belagt med vinyltapet.

Gulvet er belagt med belegg.

Rommet er mekanisk ventilert.

Sluk av støpejern. Sluk er plassert under dusjkabinett.

## Vurdering av avvik:

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

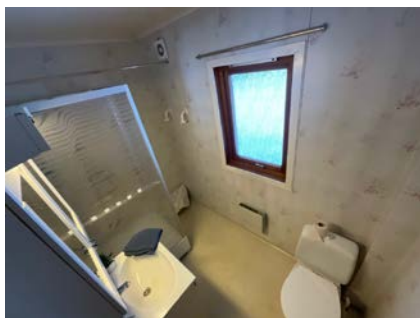
## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom, da eldre løsninger og materialer kan medføre økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Det anbefales å rehabilitere badet for å redusere risikoen for skader og kostbare utbedringer i fremtiden.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom er av eldre dato. Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Vaskerom inneholder: Skyllekar, opplegg til vaskemaskin, dusjgarnityr.

Himling er belagt med takessplater.

Vegger er belagt med malte plater.

Gulvet er -bestående av malt mur.

Rommet er naturlig ventilert.

Sluk av støpejern.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet har ikke fuktsikre overflater/ tilfredsstillende membransjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

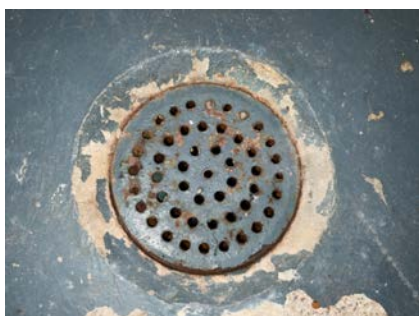
# Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør etableres fuktsikre overflater og tilfredsstillende membransjikt i rommet for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende fuktsikring kan føre til vanninntrengning, råte og skader på bygget.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er foretatt fuktmåling på plater i dusj. Synlige skader, men tørt ved befaring.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Vaskerom må oppgraderes til å tilfredsstille kravene til et våtrom.

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



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår/eldre dato.

Himling er belagt med malte plater.

Vegger er belagt med malte plater. Vegg mellom over/underskap er flislagt.

Gulv er belagt med beleg.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskekum, komfyr, ventilator, kjøll/frys.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå ønsket funksjonalitet og standard.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet og mulig økt slitasje på eksisterende innredning.

Utbedring til ønsket bruk og standard.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

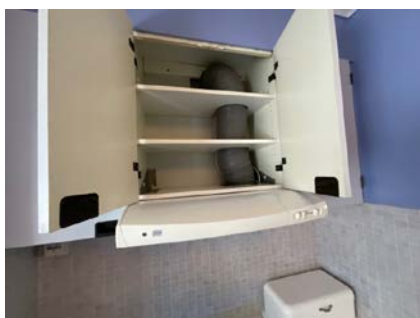
- Det er avvik:

Eldre ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av eldre ventilator for å sikre tilfredsstillende avtrekk og redusere risiko for funksjonssvikt eller dårlig innneklima.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og jern.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på de innvendige vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre skader på bygningens konstruksjoner og dårligere innemiljø.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har vesentlig naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom med mangelfull luftgjennomstrømming for å sikre godt innemiljø og redusere risiko for fuktskader, mugg og helsemessige plager.

### TG 2 Varmesentral

# Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe i stue.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert på bod i kjeller.

Fabrikkår: 1998

Volum: 200 liter.

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

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## 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 forenklete 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.*

Boligen har et åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i trapperom.

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

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Ja Det anbefales en full el-sjekk av boligen.**

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



# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 3 Fuktsikring og drenering

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

Ingen synlige form for drenering. Tomt var snødekt ved befaring.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er tegn på fuktinnsig i kjeller og krypkjeller. Høye utslag ved fuktsøk.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinnsig i kjeller og krypkjeller. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonene.

Terrengvann og takvann bør dreneres og ledes bort fra bygningen.

Grunnforhold kan spille inn på hvor krevende/ lett det er å etablere ny drenering. Endelig kostnad til dette er derfor usikker. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, behovet for utbedringer, og ønsket tilstand/ standard.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, og siporex.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Sprekker er stedvis større.

Dette tyder på at det er/har vært setninger/bevegelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

For å avdekke om det er pågående setninger, bør situasjonen overvåkes over tid med flere målinger, for eksempel GPS-målinger.

Det anbefales også å slamme over nevnte sprekker/riss for å kunne kontrollere eventuelle videre bevegelser.

Endelige kostnader vil avhenge av resultatene fra videre undersøkelser og eventuelt behov for utbedringer.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for ytterligere setningsskader og svekkelse av grunnmurens bæreevne.



## TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av forstøtningsmurene når de er snøfrie for å avdekke eventuelle ytterligere skader eller behov for utbedring.

Dersom sprekker eller skjevheter forverres, kan dette føre til redusert stabilitet og økt risiko for utglidning eller sammenrasing.

## TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrånet terrengforhold.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## Konsekvens/tiltak

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

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, behovet for utbedringer, og ønsket tilstand/ standard.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

## 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.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk på balkong eller terrasse bør oppgraderes til dagens krav for høyde og åpninger for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet, og rekkverk bør installeres på innvendig trapp for å ivareta sikkerheten og forhindre fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør iverksettes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko for brukere av bygget.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre brann- eller personskader.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

160 m<sup>2</sup>/160 m<sup>2</sup>

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

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 24 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 250 000

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

2 900 000

### Konklusjon markedsverdi

2 900 000

### Markedsvurdering

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |              |
|----------------------------------------|------------|--------------|
| Avløp                                  | Kr.        | 1 097        |
| Eiendomsskatt                          | Kr.        | 1 979        |
| Feiing                                 | Kr.        | 729          |
| Renovasjon                             | Kr.        | 3 874        |
| Vann                                   | Kr.        | 1 250        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>9 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 000 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 300 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>1 700 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 250 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 200 000     |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>50 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 750 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

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

|                   |     |           |
|-------------------|-----|-----------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 500 000 |
|-------------------|-----|-----------|

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 500 000</b> |
|----------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 250 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

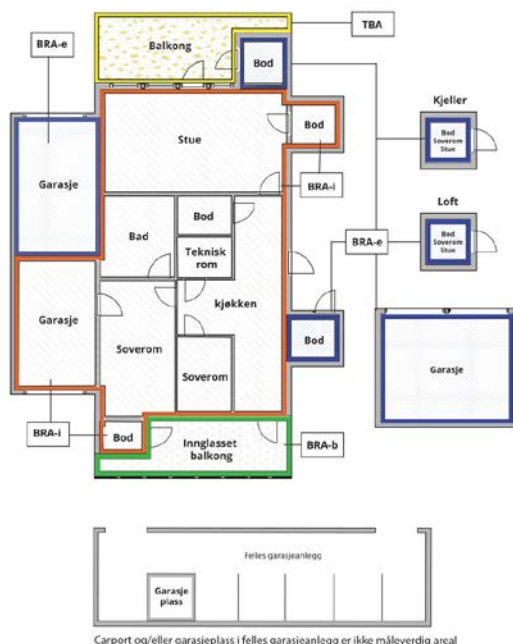
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje       | 100                           |                             |                            | 100 | 13                              |
| Kjeller        | 60                            |                             |                            | 60  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>160</b>                    |                             |                            |     | <b>13</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>160</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

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

Svært enkel standard i kjeller.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er større avvik fra tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje       |                               | 24                          |                            | 24  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>24</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>24</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje |                            | Garasje, bod                |                            |

---

### Kommentar

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

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er fremlagt tegninger av en garasje, men de stemmer ikke med den aktuelle garasjen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 04.2.2026 | Jon August Reiersrud | Takstingeniør |
|           | Liv Brekke           | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3303 KONGSBERG | 7401 | 5    |      | 0    | 1919.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Sandsværeveien 199

### Hjemmelshaver

Brekke Sverre

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet på Steglet i Kongsberg. Dette er et familievennlig og trivelig boligstrøk, med kun ca. 10 minutters kjøring til Kongsberg sentrum. Boligområdet er veietablert med en fin blanding av både eldre og yngre familier.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Eiendommen ligger i et skrånet terrengforhold.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår****Kommentar**

Byggeår er ukjent

**Standard**

Bygget har enkel standard.

**Vedlikehold**

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|----------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 04.02.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 04.02.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Liv Brekke

---

## Boligen

Sandsvæerveien 199  
3615 Kongsberg

3303-7401/5/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

### 1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

### 2. Tilleggscommentar

Eiendommen selges som et dødsbo. Selger har ikke bebodd eiendommen siden 1988 og har derfor begrenset kunnskap om eiendommen.

---



## 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.



## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                  |                                                                                   |                                      |                                                                                     |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | Eiendomsgrense - God nøyaktighet |  | Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet |  | Eiendomsgrense - Usikker    |
|                                                                                   | Eiendomsteig                     |  | Sluk                                 | •                                                                                   | Gatelys (belysningspunkt)   |
|  | Kumlokk                          |  | Mast                                 | •                                                                                   | Skap                        |
|  | Hekk                             |  | Gjerde                               |  | Loddrett mur                |
|  | Voll                             |  | Bygningsdelelinje                    |  | Bygningslinje               |
|  | Mønelinje                        |  | Takkant                              |  | Takoverbyggkant             |
|  | Taksprang                        |  | Trapp inntill bygg                   |  | Veranda                     |
|  | Annet vegareal avgrensning       |  | Vegdekkekant                         |  | Trapp                       |
|  | Godkjente byggetiltak            |  | Takoverbygg                          |  | Udefinerte bygg             |
|  | Bolig                            |  | Garasje og uthus                     |  | Gang- og sykkelveg          |
|  | Veg                              |  | Kanal og grøft                       |  | Forsenkningskurve Kongsberg |
|  | Høydekurve Kongsberg             |                                                                                   | Fylkesvegboks                        |                                                                                     | Fylkesveg gatenavn.         |
|                                                                                   | Kommunalveg gatenavn.            |                                                                                   | Privatveg gatenavn.                  |                                                                                     |                             |



# Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

|            |                                   |          |      |          |   |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------------|----------|------|----------|---|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3303                              | Gårdsnr. | 7401 | Bruksnr. | 5 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Sandsværveien 199, 3615 KONGSBERG |          |      |          |   |          |  |             |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2025 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 1 097,76 kr            |
| Eiendomsskatt | 1 979,20 kr            |
| Feiing        | 729,96 kr              |
| Renovasjon    | 3 874,92 kr            |
| Vann          | 1 250,33 kr            |
| Sum           | 8 932,17 kr            |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                   | Mva | Grunnlag  | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  | Fakt. hittil i år |
|------------------------|-----|-----------|------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| Eiendomsskatt bolig    | 0%  | 1 061200  | 2.00       | 1/1   | 0 %        | 2122         | 0,00 kr           |
| Standard renovasjon    | 25% | 1 stk     | 3875.00    | 1/1   | 0 %        | 3 875,00 kr  | 322,91 kr         |
| Feie- og tilsynsavg.   | 0%  | 1 Stk     | 730.00     | 1/1   | 0 %        | 730,00 kr    | 60,83 kr          |
| Forskudd vann          | 15% | 53 m3     | 23.00      | 1/1   | 0 %        | 1 219,00 kr  | 0,00 kr           |
| Forskudd kloakk        | 15% | 53 m3     | 47.36      | 1/1   | 0 %        | 2 509,92 kr  | 0,00 kr           |
| -Innb. akonto vann     | 15% | -51.74 m3 | 23.00      | 1/1   | 0 %        | -1 190,03 kr | 0,00 kr           |
| -Innbet. akonto kloakk | 15% | -51.74 m3 | 35.88      | 1/1   | 0 %        | -1 856,39 kr | 0,00 kr           |
| Vann etter måler       | 15% | 50 m3     | 23.00      | 1/1   | 0 %        | 1 150,00 kr  | 0,00 kr           |

| Vare               | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|--------------------|-----|----------|------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Kloakk etter måler | 15% | 50 m3    | 35.88      | 1/1   | 0 %        | 1 794,00 kr | 0,00 kr           |
| Målerleie          | 15% | 1 stk    | 598.00     | 1/1   | 0 %        | 598,00 kr   | 0,00 kr           |
|                    |     |          |            |       | Sum        | 11.951,50   | 383,74 kr         |

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

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

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

**FORBEHOLD VED UMLEVERING 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: 26.01.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

|            |      |          |      |          |   |          |  |             |  |
|------------|------|----------|------|----------|---|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3303 | Gårdsnr. | 7401 | Bruksnr. | 5 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|------|----------|---|----------|--|-------------|--|

|                |             |                    |                                      |
|----------------|-------------|--------------------|--------------------------------------|
| Bruksenhetld   | 103404043   | Bygningstype       | Bolig                                |
| Bygningsnummer | 158943700   | Bruksenhetsnummer  | H0101                                |
| Bygningstatus  | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Sandsvørveien 199, 3615<br>KONGSBERG |

### Situasjon

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

### Ildsteder

| Plassering    | Type        | Produsent | Modell                       |
|---------------|-------------|-----------|------------------------------|
| Kjeller/u.etg | Vedovn      | Jøtul AS  | Jøtul 602 ikke rentbrennende |
| Stue 1.etg    | Koksovn     | Ukjent    | Ukjent                       |
| Stue 1.etg    | Peisinnatts |           |                              |

### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |        | Siste utførte tiltak røykløp |        |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato                            | Type   | Dato                         | Type   |
| 31.10.2023                      | Tilsyn | 31.10.2023                   | Feiing |

### Avvik og anmerkninger

| Type          | Detaljer   |
|---------------|------------|
| Andre forhold | Bruksenhet |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beskrivelse</b> | Hvis det begynner å brenne i et lukket rom, vil det ta lang tid før en røykvarsler utenfor rommet oppdager brannen. Vi anbefaler derfor at du monterer en røykvarsler i alle soverom. Vi anbefaler også en røykvarsler på vaskerom i kjeller som er seriekoblet med røykvarslere i 1. etasje. |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

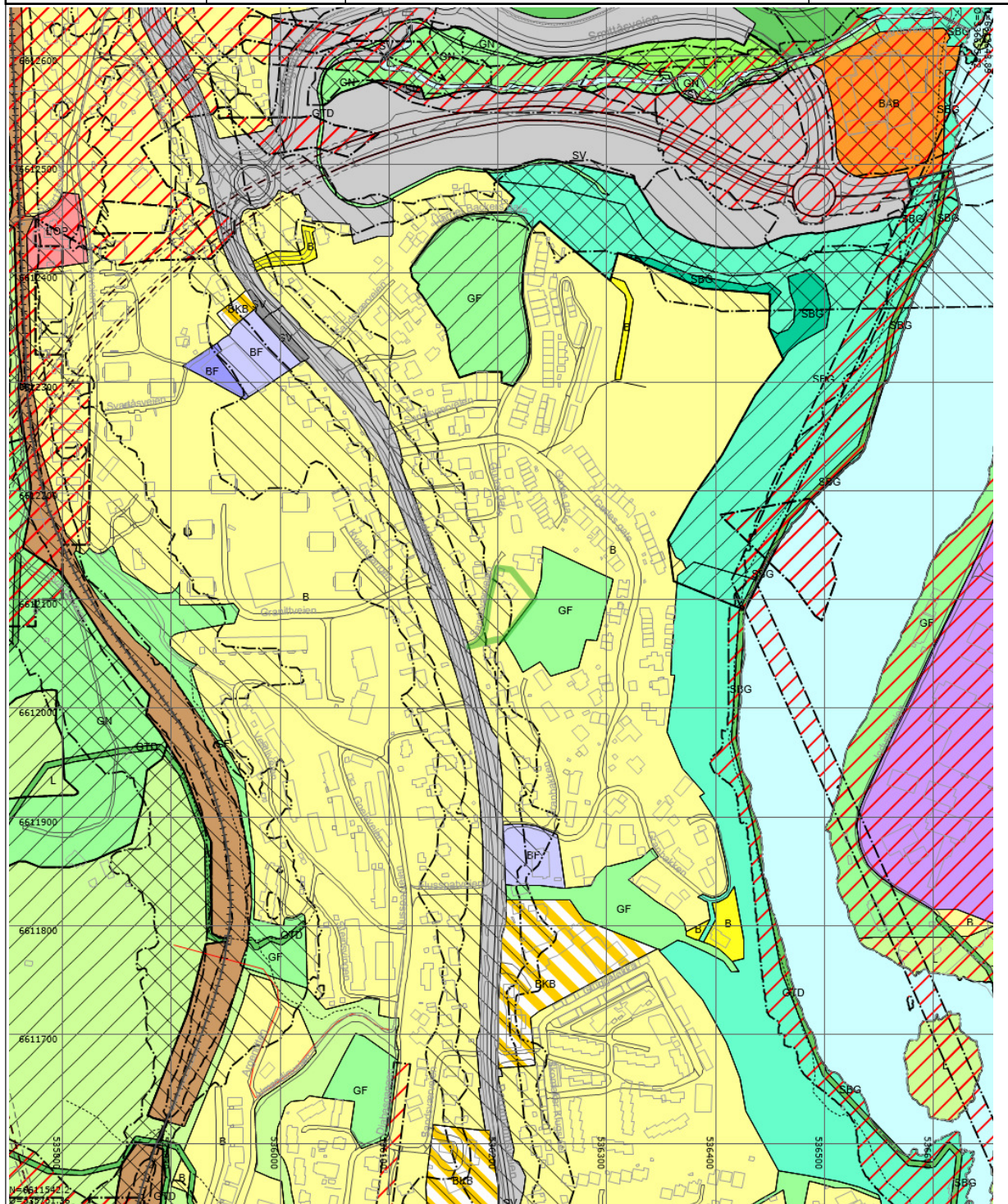
*Informasjon for bruksenhetId 103404043*

|                                                      |             |                           |            |
|------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|------------|
| <b>BruksenhetId</b>                                  | 103404105   | <b>Bygningstype</b>       | Unummerert |
| <b>Bygningsnummer</b>                                | 158943719   | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | 0000       |
| <b>Bygningstatus</b>                                 | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> |            |
| Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103404105. |             |                           |            |

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

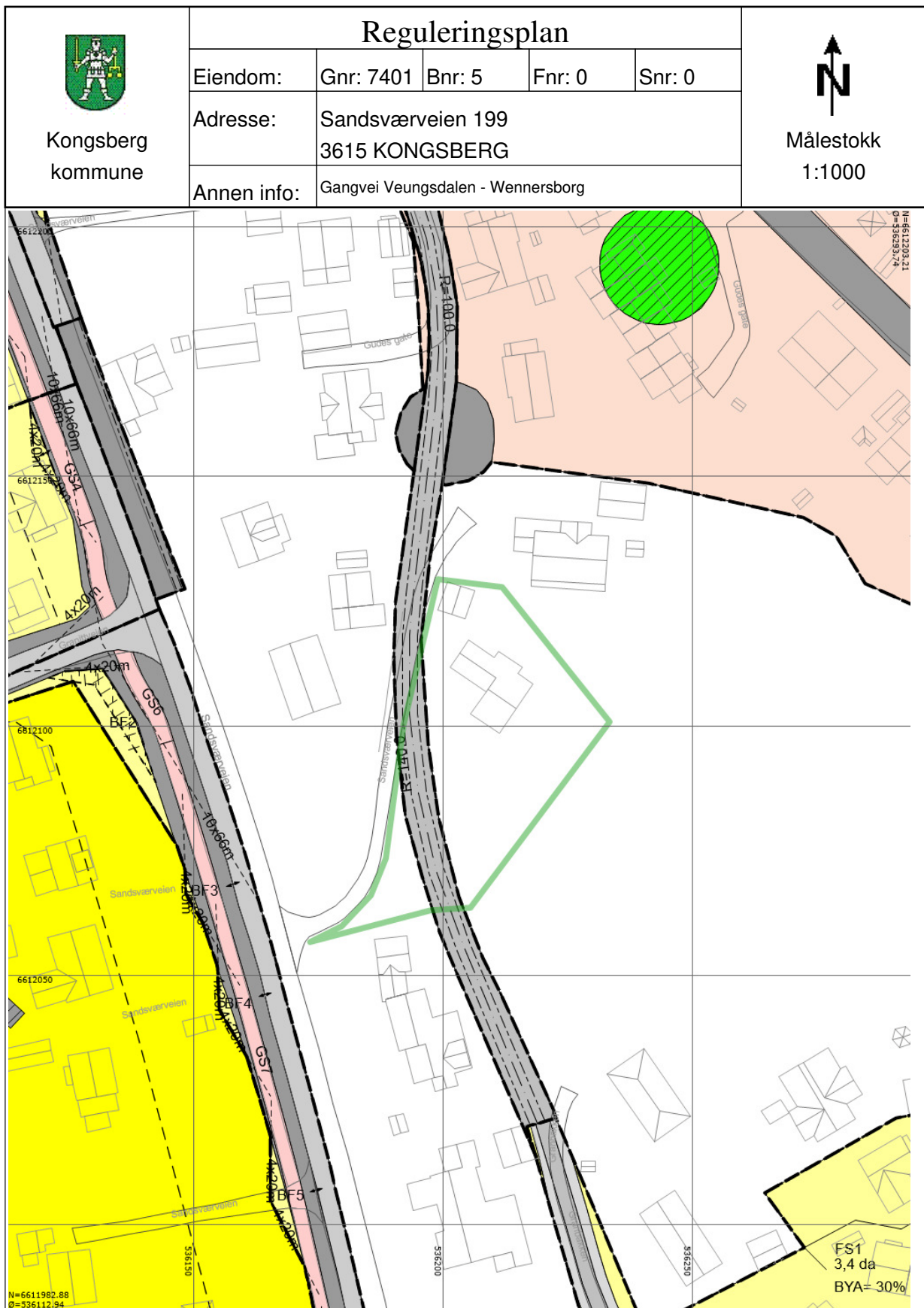
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

|                                                                                                                |                    |                                     |        |        |                                                                                                            |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  <p>Kongsberg<br/>kommune</p> | <b>Kommuneplan</b> |                                     |        |        | <br>Målestokk<br>1:5000 |        |
|                                                                                                                | Eiendom:           | Gnr: 7401                           | Bnr: 5 | Fnr: 0 |                                                                                                            | Snr: 0 |
|                                                                                                                | Adresse:           | Sandsværveien 199<br>3615 KONGSBERG |        |        |                                                                                                            |        |
|                                                                                                                | Annen info:        | Kommuneplanens arealdel 2022 -2030  |        |        |                                                                                                            |        |



## Tegnforklaring

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



## Tegnforklaring

|                                                                                    |                                    |                                                                                    |                                |                                                                                      |                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|   | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå    |   | Bygningsdelelinje              |   | Bygningslinje                                  |
|   | Mønelinje                          |   | TakoverbyggKant                |   | Taksprang                                      |
|   | Udefinert bygning                  |   | Godkjente byggetiltak          |   | Bygning                                        |
|   | Kanal og grøft                     |   | Gang- og sykkelveg             |   | Veg                                            |
|   | RpGrense                           |   | RpSikringGrense                |   | RpBestemmelseGrense                            |
|   | Avkjørsel - både inn og utkjøring  |   | Regulert tomtegrense           |   | Byggegrense                                    |
|   | Bebyggelse som forutsettes fjernet |   | Regulert senterlinje           |   | Frisiktlinje                                   |
|   | Regulert kant kjørebane            |   | Regulert kjørefelt             |   | Regulert støttemur                             |
|   | Boligområde                        |   | Frittliggende småhusbebyggelse |   | Offentlig trafikkområde                        |
|   | Kjøreveg                           |   | Annen veggrunn                 |   | Gang-/sykkelveg                                |
|   | Felles avkjørsel                   |   | Felles lekeareal               |   | Unyansert formål                               |
|   | Midlertidig bygg- og anleggsområde |   | Frisikt                        |   | Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse |
|  | Kjøreveg                           |  | Gang-/sykkelveg                |  | Annen veggrunn - tekniske anlegg               |
| Fylkesveg gatenavn_                                                                |                                    | Kommunalveg gatenavn_                                                              |                                | Privatveg gatenavn_                                                                  |                                                |



**Kongsberg  
kommune**

## **Reguleringsbestemmelser til Byplan 75, Gangveiforbindelse fra Veungsdalen til Wennersborg skole**

1 side

Bestemmelsene er stadfesta:

**10.10.73**

---

### **§ 1**

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

### **§ 2**

Veien tillates bare brukt av gående, syklende og akende.

### **§ 3**

Veiens bredde og utforming skal være:

Det erverves grunn i en bredde av 6,0 m. Fyllingsfot og skjæringstopp som kommer utenfor denne grense tilhører tilstøtende eiendommer. Veien planeres i en bredde av 3,0 m. Veiens stigningsforhold skal ikke overstige 1:8 og veiens kurvatur i horisortal- og vertikalplanet skal være min. Rv. 50 m og Rh. 20 m.

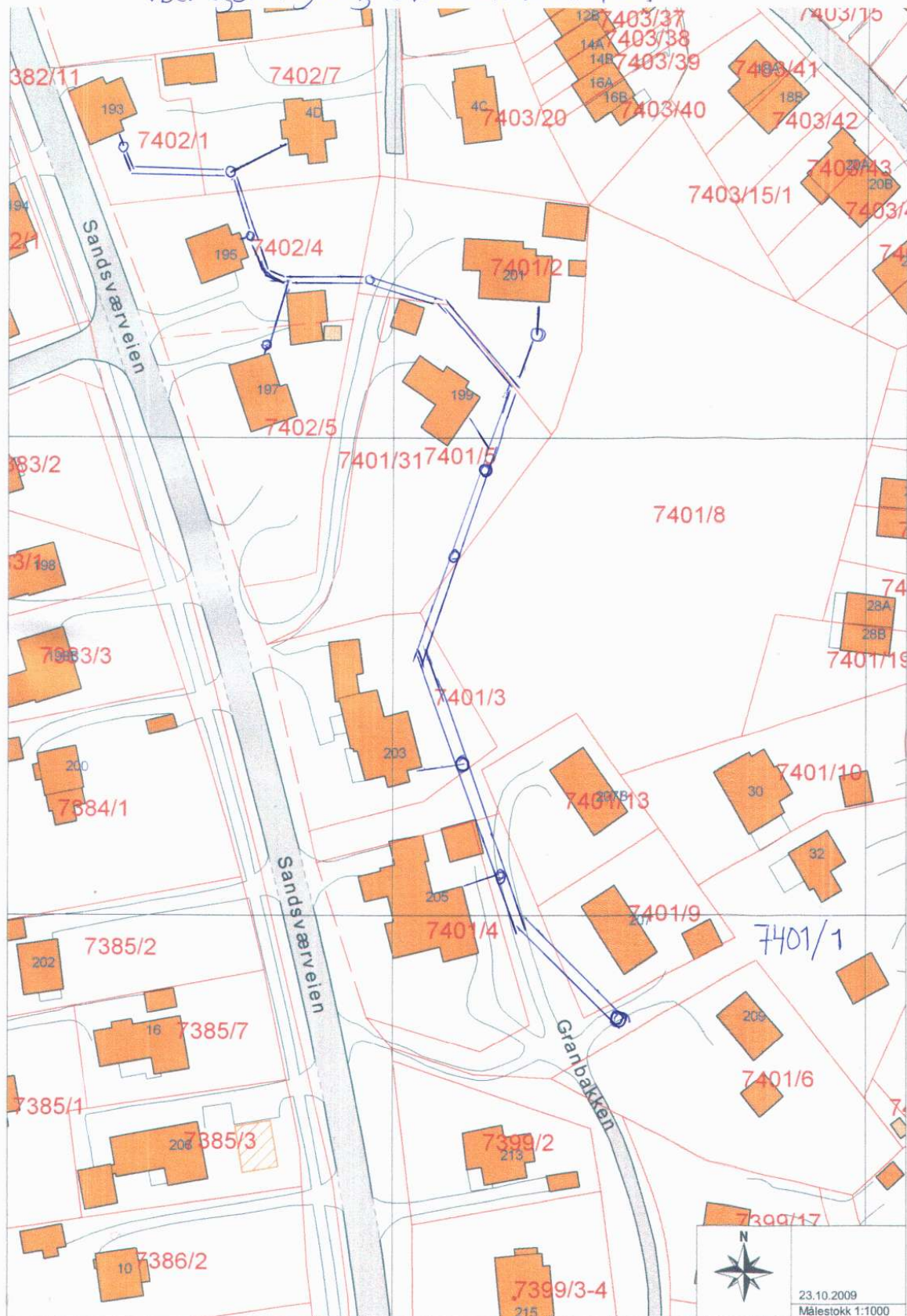
### **§ 4**

Oppsetting av gjerder langs traseen skal godkjennes av bygningsrådet.

### **§ 5**

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

VEDLEGG Beskrivelse av hovedkloakkledning med grening til hver husstand:  
Viser også kryssing over eiendommen e.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.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:** Sandsværveien 199  
3615 KONGSBERG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Harald Elveseter

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

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