



Velkommen til

Daniel Barths vei 39
3612 Kongsberg

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

**Daniel Barths vei 39
3612 Kongsberg**

Enebolig med flott utsikt over Kongsberg | Stor terrasse med utekjøkken og peis | Garasje og umiddelbar nærhet til marka

Velkommen til Daniel Barths Vei 39.

Dette er en innholdsrik enebolig med en høy og usjenert beliggenhet i et etablert boligområde. Boligen har en fleksibel planløsning over to plan, med store vindusflater som gir godt lys og rammer inn utsikten over byen. Uteområdene er et kapittel for seg, med en terrasse som strekker seg rundt store deler av huset.

Verdt å merke seg:

Fleksibel planløsning med fire soverom og flere stuer

Stor terrasse med overbygd del, utekjøkken og peis

Garasje med carport og elbillader, fra 2012

Høy og fri beliggenhet med utsikt over Kongsberg

Flere ildsteder, inkludert peis og vedovn

Nærhet til skog og mark med turmuligheter

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	8 500 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	213 590
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	8 713 590
<u>BRA/BRA-I</u>		244/218 m ²
<u>Ant. sov.</u>		4
<u>Tomteareal</u>		ca. 1 157 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1968
<u>Energimerking</u>		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Lars Martin Nilsrud
Eiendomsmegler MNEF

926 29 560
lars.martin.nilsrud@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	8 500 000
Omkostninger*	kr	213 590
Totalpris inkl. omk.	kr	8 713 590

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 212 500

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 213 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 13 997 pr. år for 2025

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 13 997,- i 2025.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 8371, bnr. 2 i Kongsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 218 m2

BRA-e: 2 m2

BRA total: 220 m2

1. etasje

BRA-i: 161 m2.

BRA-e: 2 m2.

TBA: 110 m2.

-1. etasje

BRA-i: 57 m2.

Garasje:

BRA-e: 24 m2

BRA total: 24 m2

1. etasje

BRA-e: 24 m2.

Ikke målbare arealer

Åpen del med carport på 17 m² er ikke medregnet i arealene.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Enebolig

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

Garasje

Åpen del med carport på 17m² er ikke medregnet i arealene.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom

4

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Eiendommen har en frittstående isolert garasje med carport, etablert i 2012.

Tomt

Tomteareal er 1 157 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Eiendommen ligger fint til i et etablert og attraktivt boligområde på Suluåsen, med svært gode sol- og utsiktsforhold. Tomten er skrånet og opparbeidet med støttemurer i naturstein, uteplasser og gruset gårdsplass. Deler av tomten er naturtomt.

Byggeår

Ca. 1968

Innhold

Enebolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Stue, tv-stue, kjøkken, bad, vaskerom, kontor(evt. sov), tre soverom og gang.

1. etasje BRA-e: Bod med utvendig adkomst.

Underetasje BRA-i: Entré, hall m/trapp, gang, bad, innredet rom, soverom og to boder (opprinnelig fremkommer rommet som "ikke utsprengt" på tegninger).

Boligen har også en dels takoverbygget terrasse på totalt 110 m², som strekker seg rundt alle boligens sider.

Garasje:

1. etasje BRA-e: Garasje.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fremlagt av Kongsberg kommune, men det er avvik fra disse. I u.etasje er det innredet soverom. Det er også innredet boder hvor det opprinnelig fremkommer som "ikke utsprengt" på tegningene. Slik bruksendring er søknadspliktig overfor kommunen.

Standard

En romslig enebolig over to plan, oppført i 1968 og bygget ut i etapper i 1998 og 2004, med en terrasse på totalt 110 m² som strekker seg rundt alle boligens sider. Det er tre ildsteder i boligen: åpen peis i stuen, peis med innsats i tv-stuen og vedovn i hallen i underetasjen. Utsikten over dalen og fjellene er synlig fra flere rom og fra terrassen. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og bærer preg av å ha vært et aktivt familiehjem. I u.etasje er det innredet soverom hvor det fremkommet "bod" på tegninger, da det er åpnet opp mellom soverom og 1 av bodene. Samt at bod 1 og bod 2 avviker fra byggetegninger.

Entré:

Inngangsdøren fra 2010 åpner inn til en entré med skifergulv. Rommet er praktisk innredet med plass til å henge fra seg yttertøy, og gir videre adgang til gangene som leder inn i boligen.

Stue:

Stuen er boligens mest åpne rom, med malt eikeparkett, trepanel og glatte flater på veggene. Den åpne peisen gir rommet tyngde og varme. Stor terrassedør, fra 2015, leder ut til terrassen og slipper inn rikelig med dagslys. Vindusrekken mot utsiden gir utsyn over dalen og fjellene. Det er god plass til sofagruppe og spisebord i tilknytning til kjøkkenarealet.

Tv-stue:

Tv-stuen er et eget rom med peis med innsats, noe som gjør det til et lunt oppholdsrom uavhengig av stuen. Trepanel på veggene og malt eikeparkett gir rommet samme uttrykk som resten av 1. etasje. Vinduer mot utsiden gir utsyn over omgivelsene. Terrassedør med utgang til terrasse.

Kjøkken:

Kjøkkenet er fra 1998 og har glatte fronter med heltre eik benkeplate. Mellom over- og underskap er veggen flislagt. Innredningen er fra HTH og har vaskekum, nedfelt komfyrtopp,

stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert. Det er ikke montert komfyrvakt, og det er heller ikke påvist lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin og vaskekum. Kjøkkenet åpner mot spisestuen og gir god romfølelse i den åpne delen av 1. etasje og har egen utgang til terrasse.

Kontor:

Kontoret i 1. etasje er et eget rom med vindu med flott utsikt. Rommet har plass til arbeidsplass og hyller, og fungerer godt som hjemmekontor.

Soverom i 1. etasje:

De tre soverommene i 1. etasje er alle lyse rom med malt eikeparkett. Persiennene er montert i samtlige soveromsvinduene (baksiden mot skogen har innvendig persiennene og de 2 andre har utvendig). Soverommene har malte glatte speilglass-dører. Hovedsoverom har utgang til terrasse.

Bad 1. etasje:

Badet ble oppgradert i 2004. Veggene er flislagte, taket har panel og gulvet er flislagt med gulvvarme. Innredningen har nedfelt servant, veggmontert toalett, boblebad og dusjvegger/hjørne. Elektrisk styrt vifte er montert. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet ble oppgradert i 2004. Veggene har malt strie med sokkelflis, taket har panel og gulvet er flislagt med gulvvarme. Innredningen har vaskeromsinnredning med eik benkeplate og nedfelt servant, samt opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte er plassert inni skap. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov. Vaskerommet har egen utgang til terrasse.

Terrasse:

Terrassen på totalt 110 m² strekker seg rundt alle boligens sider og er konstruert i tre med rekkverk av tre og mur. En del av terrassen er takoverbygget. I 2017 ble det tilbygget et takoverbygg med utepeis og utekjøkkenløsning. Terrassen gir plass til flere sittegrupper og spiseplasser, og utsikten over dalen og fjellene er åpen fra flere deler av terrassen. Terrassedørene er av tre med isolerglass, fra 2005 og 2015. Terrassen har et vedlikeholdsbehov.

Innredede rom i underetasje:

Underetasjen har ett soverom og to boder, samt gang. Soverommet har vindu og plass til seng. De to øvrige rommene er innredet som oppholdsrom. Gulvet i underetasjen er av malt furugulvt og skifer.

Bad underetasje:

Badet i underetasjen ble oppgradert i 2004. Veggene er flislagte, taket har panel og gulvet er flislagt med gulvvarme. Innredningen har nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og innebygd susterne. Dusjnisen har tett bunnlist ved dusjdøren. Elektrisk styrt vifte er montert. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:

Gulv: Parkett, furu, skifer, fliser og malt vinyl.

Vegger: Trepanel, malt strie og fliser.

Himling: Trepanel.

Lagring:

Boligen har tre boder: én i 1. etasje med utvendig adkomst og to boder i underetasjen (bodene i u. etasje fremkommer på tegninger hvor det opprinnelig er inntegnet "ikke utsprengt" og er derfor ikke byggesøkt og godkjent hos kommunen). Det er god lagringsmulighet på loft med adkomst via nedfellbar trappestige. Frittstående isolert garasje med carport ble oppført i 2012. Garasjen har et bruksareal på 24 m² og er isolert. Carportens åpne del utgjør ca. 17 m². Lagring

på loft i garasje med stige.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe i opprinnelig del er fra 1968.

- Rom Under Terreng

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller(dette er i den innerste av bodene). Det ble ved befaring målt 20 vekt% fuktighet i tilgjengelig trevirket i oppforet gulv i bod. Ved stikkmåling i oppforet gulv på soverom var det ved befaring tørt. Det er foretatt hulltaking og fuktmålinger i utforet yttervegg i hall, og målingene viste normale fuktverdier. Utforede yttervegger mot terreng og oppforet gulv defineres som en type risikokonstruksjon med høy skadefrekvens for fukt og fuktrelaterte skader.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det drypper fra rørskjøter. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det ble påvist drypping fra rørkobling i bod.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det skal nevnes at ved byggeår ble det laget eget system der vannet som kommer mot bygning blir drenert i egne sluk for overvann.

- 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Sluk under badekar var ikke tilgjengelig for kontroll.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Nedløp og beslag

Det er registrert stedvise lekkasjepunkter og frostspreng på nedløp.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist indikasjoner på punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det ble registrert ekskrementer etter mus ved pipe på loft. Det er påvist ventilasjonskanal som kommer ut på kaldt loft.

- Utvendig - Vinduer

Enkelte vinduer subber i karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på de eldste vinduer.

- Utvendig - Dører

Noe slark i klink. Enkelte dører subber noe i karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på eldste dører.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Det er noe skjevheter og svikt i gulv. Det er registrert stedvis slark i rekkverk.

- Innvendig - Overflater

Stedvis mindre skader/slitasje på overflater. Det er registrert stedvis bom i fliser. Stedvis noe knirk.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet og mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Stedvis noe knirk. Trebjelkelag mot krypkjeller er en type risikokonstruksjon som er ekstra utsatt for fukt og fuktrelaterte skader.

- Innvendig - Krypkjeller

Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Det er registrert tegn på tidvis fuktinnsig i krypkjeller. Det er begrenset adkomst til deler av krypkjelleren.

- Innvendig - Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er registrert skjevheter.

- Innvendig - Innvendige dører

Enkelte dører subber i karm.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er registrert noe fuktinnsig i krypkjeller og høy fuktighet i oppforet gulv i bod.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det ble registrert enkelte sprekker/riss, og dette kan tyde på at det er/har vært settninger.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

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

- Kjøkken - Overflater og innredning

Naturlig slitasje. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

- 1. Etasje Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er ikke tilfredsstillende membransjikt i våtsone rundt vask. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- 1. Etasje Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- 1. Etasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- 1. Etasje Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fuger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Underetasje Bad - Overflater vegger og himling

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er registrert avskalling på flis.

- Underetasje Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Dusjnise har tett bunnlist ved dusjdør. Det er kun sluk i dusj. Det er registrert avskalling på flis.

- Underetasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Underetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Helse, miljø og sikkerhet

- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

- Terrasse/balkong rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven. Design lamper, knagger med porselen knott og magnetlister ved kjøkkenbenk følger ikke.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Suluåsen i Hindtåsen-området, høyt i terrenget med utsikt over Kongsberg by og fjellene på den andre siden av dalen. Bak huset går skogen tett innpå tomten,

mens terrassene foran vender ut mot bybildet og åsene i horisonten. Det er et etablert eneboligstrøk med lite gjennomgangstrafikk og lavt støynivå.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk. Raumyr skole og Madsebakken skole, begge barneskoler, ligger en drøy kilometer unna, og det er barnehager i samme avstand. Kongsberg International School er også innen rekkevidde. Tislegård og Vestsiden ungdomsskoler nås med bil på under ti minutter, og begge videregående skoler i Kongsberg ligger like langt unna. Turmulighetene starter rett utenfor døren, med skogsmark i bakkant av tomten som gir direkte tilgang til marka.

Dagligvarehandelen er unnagjort uten lang kjøretur, med Rema 1000 Madsebakken og Joker Risteigen begge i nærheten. Raumyr stadion med aktivitetshall og fotballanlegg er et par minutters kjøretur unna. Kongsberg sentrum, med det øvrige butikk- og servicetilbudet, nås med bil på noen få minutter.

Nærmeste bussholdeplass, Madsebakken nord, er om lag ti minutters gange unna med linjene 115 og 406. Kongsberg stasjon med tog mot Oslo nås med bil på få minutter. De fleste i området bruker bil som primært transportmiddel.

Adkomst

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

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig oppført 1968 i bindingsverk på Lecamur/støpte murer på fjell/fast grunn. Ombygget 1998 og tilbygget 45 m² i 2004. . Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag, dels beliggende over krypkjeller. Taket har W-takstoler i tre og takteking av betongtakstein fra 2020. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder, hvor vinduer i underetasje er fra 2012. Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass fra 2010, og terrassedører av tre med isolerglass. Garasje: Frittstående isolert garasje med carport fra 2012.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt brukstillatelse for Våningshus datert 22.09.1969. Det foreligger ikke ferdigattest iflg. kommunen. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for søknad om endring av tillatelse - overføring av ansvarsrett datert 01.12.2010. Byggesaken knytter seg til ombygging av boligen. Byggeår for tilbygg er oppgitt til 1998 og 2004 i tilstandsrapporten.
- Byggesak for riving av eldre garasje og oppføring av nybygg garasje (sak 12/42) med tilhørende tegninger fra 2011/2012. Saken ble administrativt avsluttet av kommunen 20.10.2017. Det er nå utstedt ferdigattest for tiltaket. Byggeår for garasjen er 2012 iht. tilstandsrapporten.

Det foreligger godkjente tegninger, men det er avvik fra disse:

- Det er innredet to boder i u.etasje hvor det fremkommer "ikke utsprengt" på fremlagte tegninger fra Kongsberg kommune. En slik omgjøring er søknadspliktig.

- I u.etasje er det åpnet opp mellom eksisterende soverom og 1 av bodene. En kan fint endre plassering av seng for å tilfredstille godkjent planløsning
- Det er oppført takoverbygg over terrassen, utstyrt med utepeis og utekjøkken. Som hovedregel er en vanlig, frittstående utepeis ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, så lenge den regnes som et mindre utendørs tiltak og ikke medfører fare eller vesentlig ulempe for omgivelsene, men hvor utepeisen inngår i et større tiltak, for eksempel et overbygd utekjøkken, paviljong eller annen konstruksjon som i seg selv kan være søknadspliktig, må hele prosjektet vurderes samlet. Det foreligger ikke bygningstegninger eller ytterligere dokumentasjon i kommunens arkiv på at dette takoverbygget er byggemeldt.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme på vaskerom og bad i 1. etasje, samt entre, hall, gang og bad i underetasjen. Det er installert en vedovn i hallen, en åpen peis i stuen, og en peis med innsats i TV-stuen. Det medfølger også en utepeis på terrassen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvikten Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

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

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger i henhold til reguleringsplan 3303 045R0, «Sulusåsen - Bombak - endring av hele planen», vedtatt 09.05.1974.

Eiendommen berøres også av reguleringsplan 3303 045R1, «Utvidelse, Stretaliveien», vedtatt 16.12.1975, hvor 24,93 m² er regulert til offentlig friområde. I tillegg omfattes eiendommen av den eldre reguleringsplanen 045R, «Sulusåsen-Bombak.», vedtatt 22.12.1967.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2030, vedtatt 22.06.2022. I planen er 1122,54 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og 29,63 m² er avsatt til blå/grønnstruktur (nåværende).

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 311 363 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 5 245 453 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Trine Dale Lysaker
Gunnar Lysaker

Heftelser

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

3303/8371/2:

02.04.1968 - Dokumentnr: 922 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3303 GNR: 8371 BNR: 1

01.07.2010 - Dokumentnr: 485616 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 8371 BNR: 4
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Eiere av denne eiendommen (gnr. 8371, bnr. 2) samtykker i bygging av en gasstank og støttemur inntil eiendomsgrensen – og innenfor fire meters grensen – på naboeiendommen (gnr. 8371 bnr. 4). I tillegg samtykkes det til bygging av støttemur inne på denne eiendommen i det sydvestlige hjørnet mot den tilstøtende grensen til naboeiendommen. Arbeidene skjer for eier av naboeiendommen sin regning og risiko. Dersom plasseringen av gasstanken kommer i konflikt med eventuelle fremtidige tiltak på denne eiendommen, forplikter eier av naboeiendommen etter forutgående varsel å iverksette midlertidige foranstaltninger på egen bekostning. Forpliktelsene er stedsvarige og påhviler begge eiendommene til evig tid.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1816166 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 0604 GNR: 8371 BNR: 2

01.01.2024 - Dokumentnr: 691938 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 3006 GNR: 8371 BNR: 2

Eiendommens rettigheter:

17.07.1968 - Dokumentnr: 1914 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: KNR: 3303 GNR: 8314 BNR: 1
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Eier av naboeiendommen (gnr. 8314, bnr. 1) gir tillatelse til at det på denne eiendommen (gnr. 8371, bnr. 2) bygges inntil 2,5 meter fra eiendomsgrensen. Samtidig erklæres det at det på naboeiendommen ikke skal bygges i mindre avstand enn 8 meter fra dette bygget. Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

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

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg:

Vederlag:

Provisjon 1,25 % av salgssum inkl. andel fellesgjeld kr 106 250,-

Betalingsutsettelse kr 1 500,-

Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk. kr 360,-

Innhenting av kommunal informasjon - Kongsberg kr 6 200,-

Markedspakke Kongsberg kr 22 000,-

Oppgjørshonorar kr 9 900,-

Overtagelseshonorar kr 3 500,-

Tilretteleggingshonorar kr 19 900,-

Visningshonorar per visning kr 3 500,-

Sum vederlag kr 66 860,-

Direkte utlegg:

Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet kr 545,-

Sum utlegg kr 545,-

Estimert sum provisjon, vederlag, utlegg og andre utgifter inkludert 1 visning kr 173 655,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Reiersrud Eiendom den 22.06.2026.

Boligselgerforsikring

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

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For

kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg

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

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Lars Martin Nilsrud

Eiendomsmegler

Telefon: 926 29 560

E-post: lars.martin.nilsrud@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg

Postboks 404

3604 KONGSBERG

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



































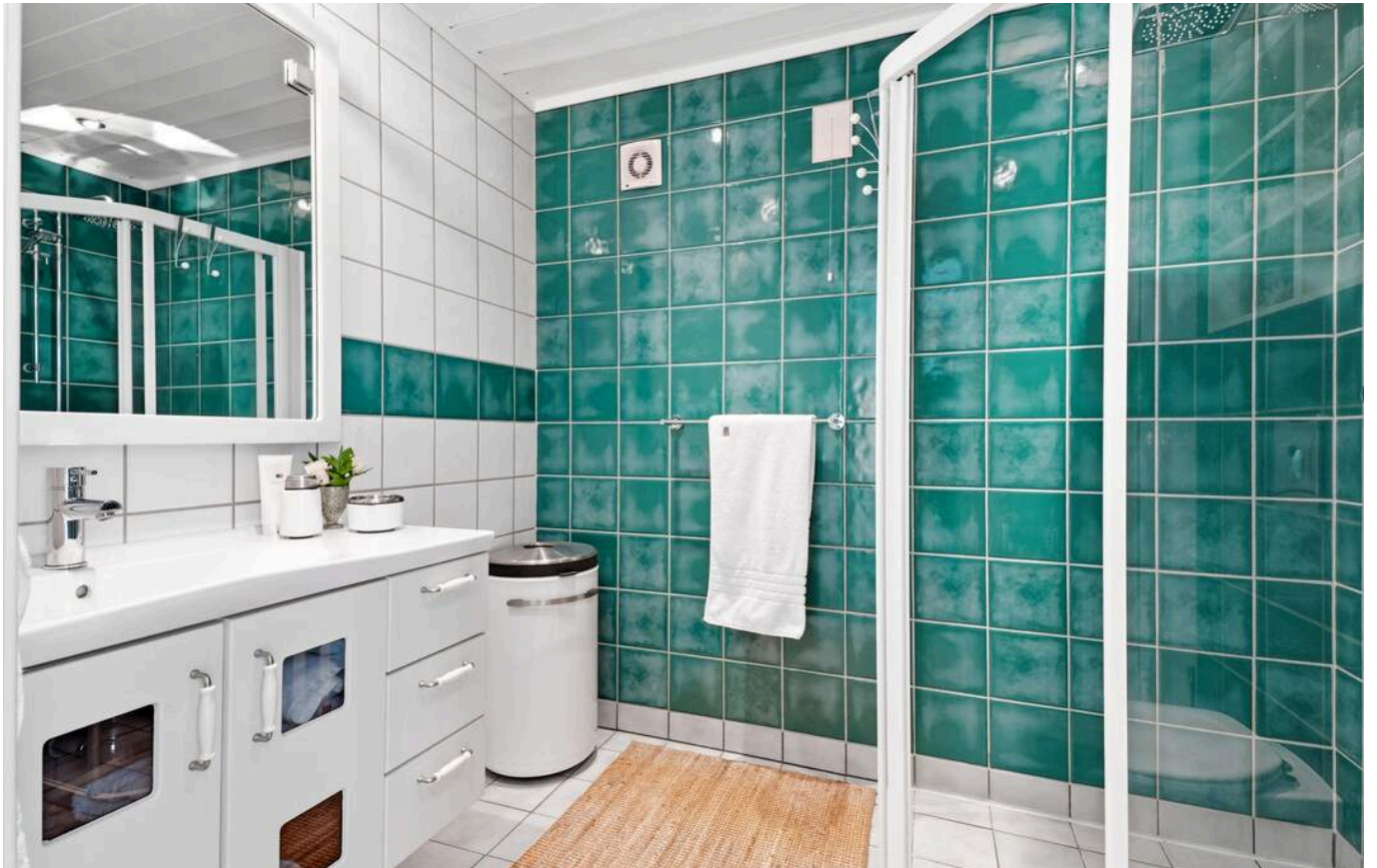








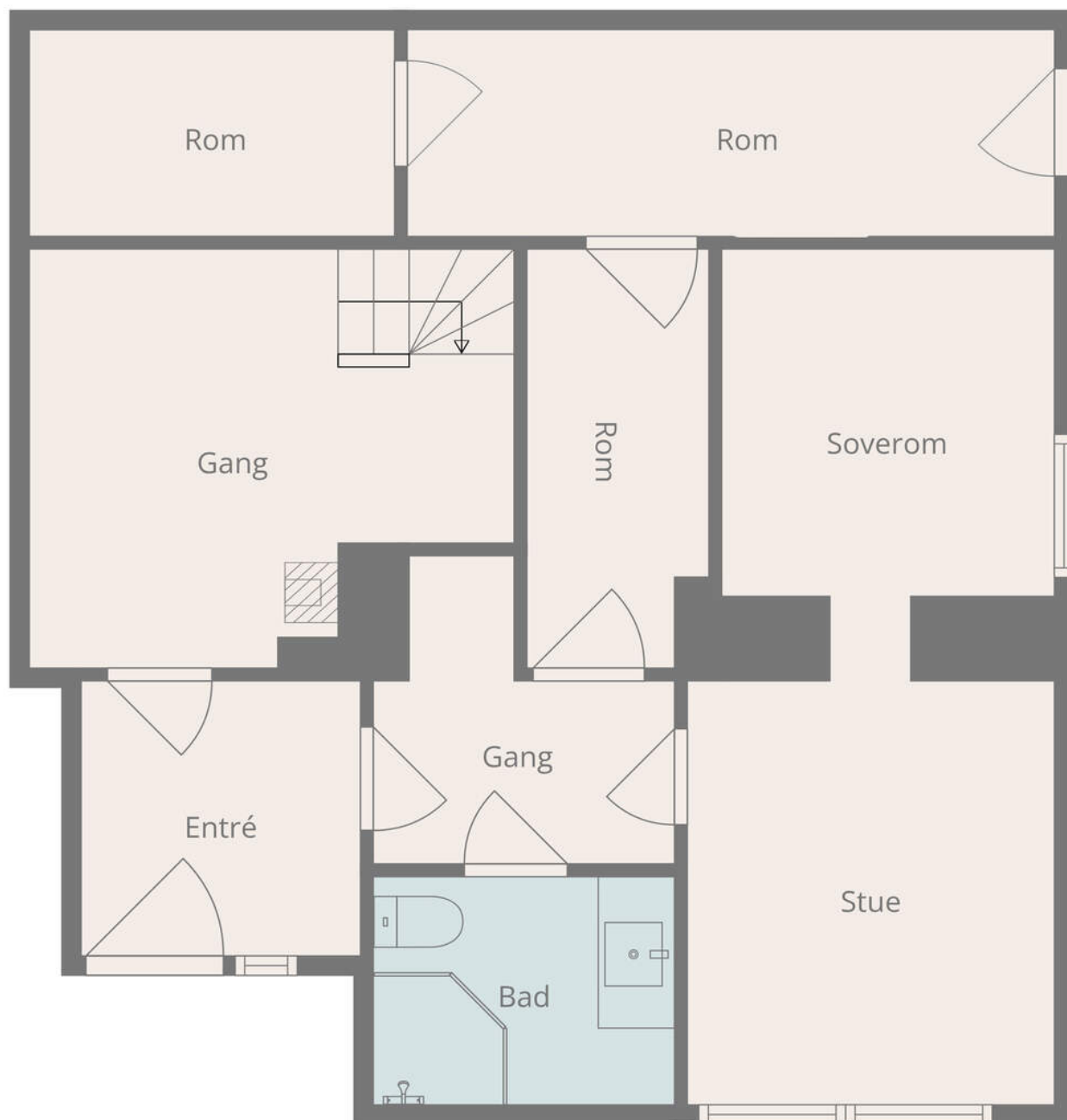












Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.













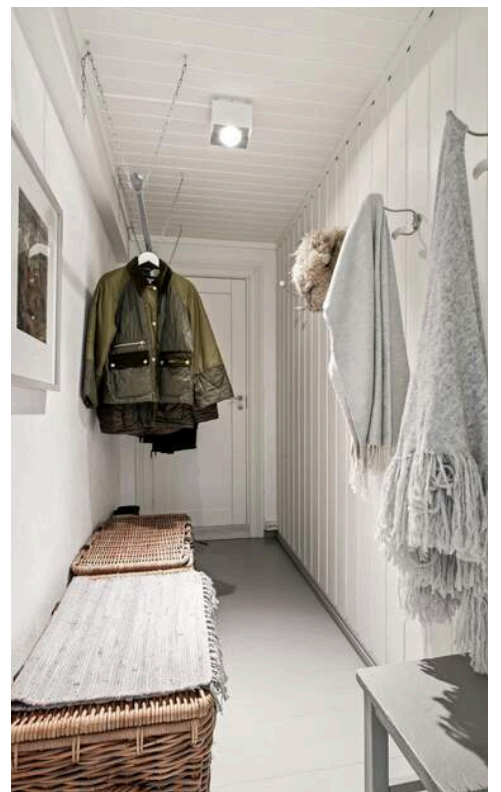














































DANIEL BARTHS VEI 39

Nabolaget Hindtåsen/Sulusåsen - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

 Madsebakken nord	10 min 
Linje 115, 406	0.8 km
 Kongsberg stasjon Baneveien	16 min 
Linje F5, R12	1.4 km
 Sandefjord lufthavn Torp	1 t 20 min 
 Oslo Gardermoen	1 t 40 min 

SKOLER

Raumyr skole (1-7 kl.)	13 min 
368 elever, 21 klasser	1 km
Madsebakken skole (1-7 kl.)	15 min 
297 elever, 20 klasser	1.2 km
Kongsberg International School (1-10 kl.)	20 min 
192 elever, 10 klasser	1.7 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 
359 elever, 27 klasser	2.9 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 
387 elever, 32 klasser	3.2 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen	21 min 
850 elever, 31 klasser	1.8 km
Kongsberg vgs - Maren Handler	21 min 
180 elever, 10 klasser	1.8 km

 **OPPLEVD TRYGGHET**

Veldig trygt 89/100

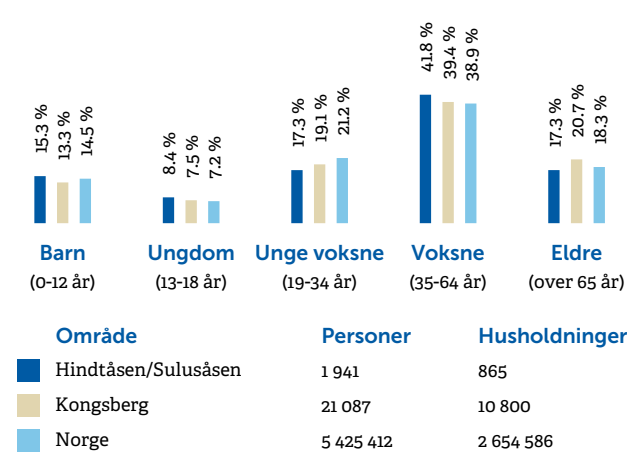
 **KVALITET PÅ SKOLENE**

Veldig bra 86/100

 **NABOSKAPET**

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Madsebakken barnehage (1-5 år)	12 min 
69 barn	1 km
Skytterløkka barnehage (0-5 år)	19 min 
37 barn	1.5 km
Risteigen barnehage (0-5 år)	19 min 
31 barn	1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Madsebakken	12 min 
PostNord	1 km
Joker Risteigen	16 min 
Søndagsåpent	1.4 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 94/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 89/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 87/100

SPORT

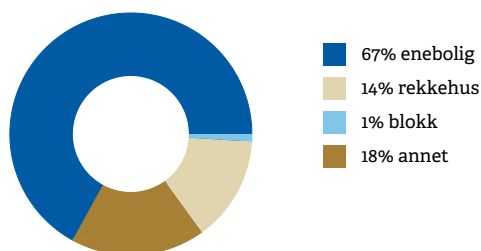
 **Raumyr stadion** 10 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.8 km

 **Vognmannsveien sandvolleyballbane** 15 min 
Sandvolleyball 1 km

 **EVO Kongsberg** 18 min 

 **Sense trening og helse** 20 min 

BOLIGMASSE



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

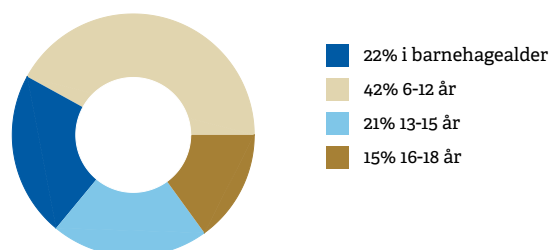
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

 **Berja Senter** 18 min 

 **Boots apotek Sølvkronen** 17 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

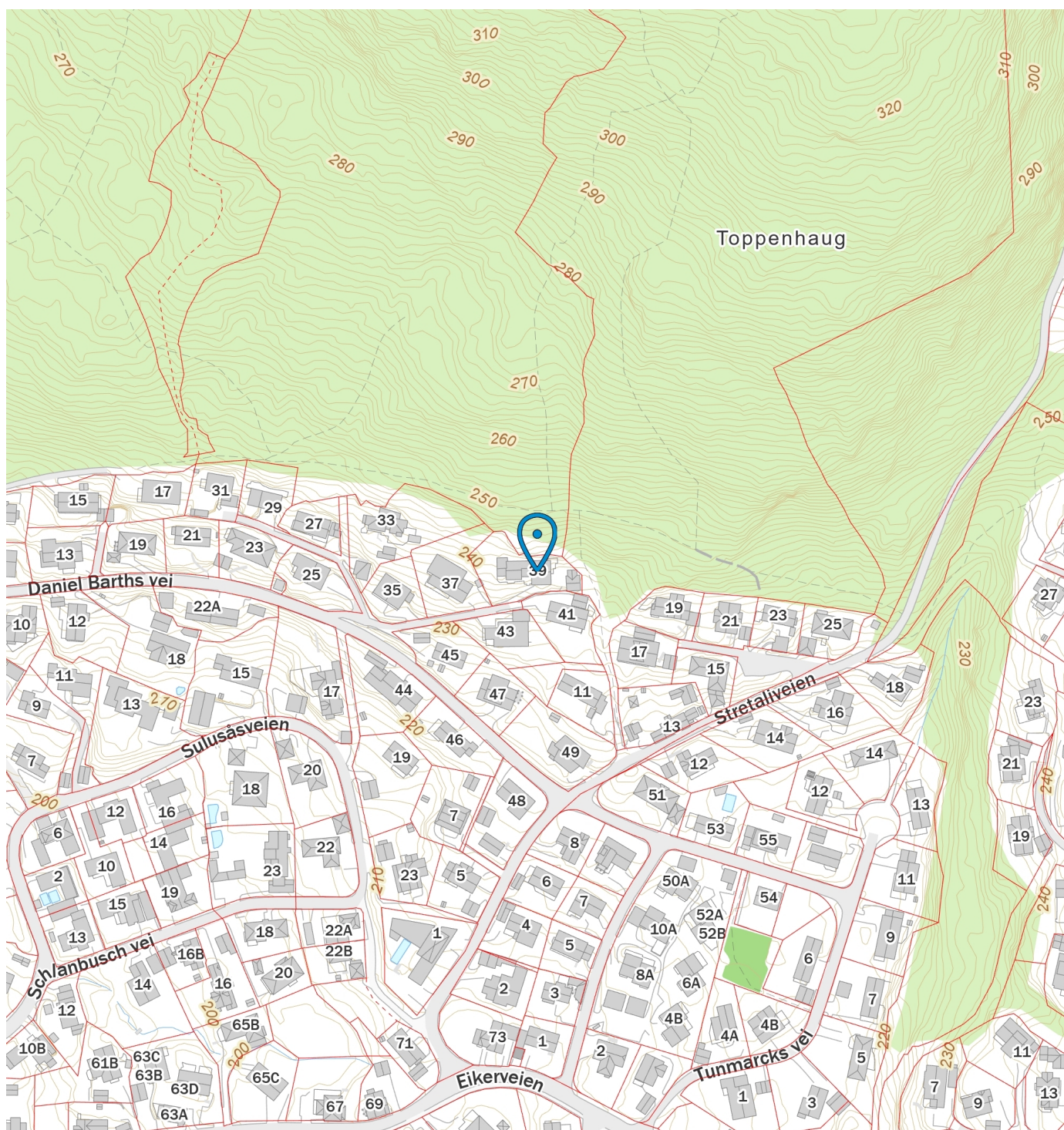
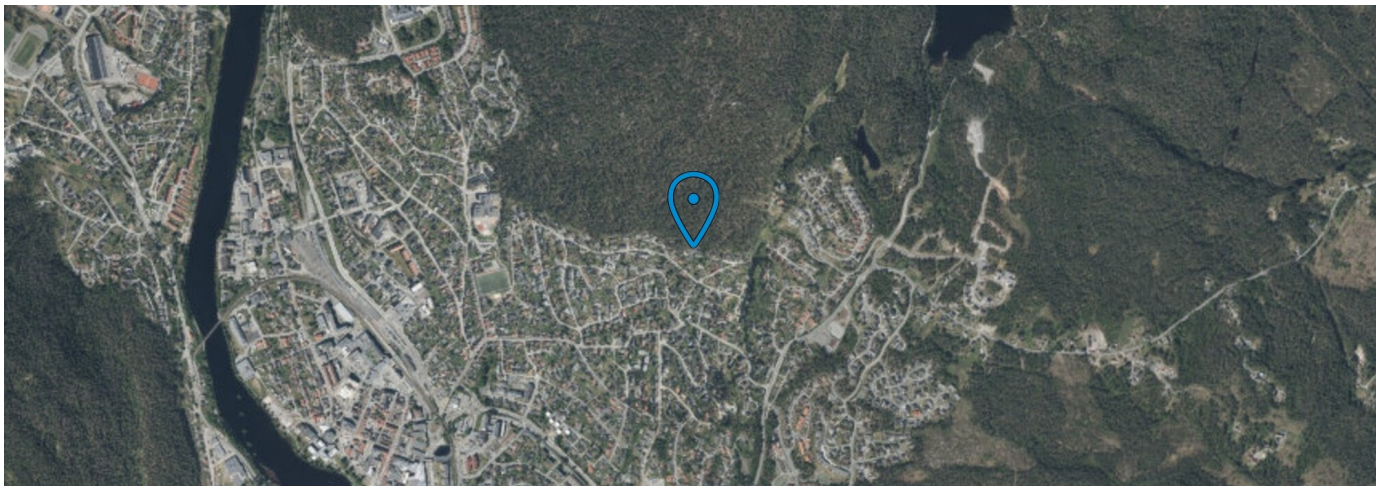


0% 46%

 Hindtåsen/Sulusåsen
 Kongsberg
 Norge

SIVILSTAND

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



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lysaker, Gunnar Watvedt

01.07.2026

✓ Signed

bankID

Lysaker, Trine Dale

06.07.2026

✓ Signed

bankID

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

Trine Dale Lysaker

Gunnar Lysaker

Boligen

Daniel Barths Vei 39

3612 Kongsberg

3303-8371/2/0/0

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2863260206 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Firmanavn: Bademiljø as

Beskrivelse av arbeidet: 2 bad +
vaskerom

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

♦ **Ja**

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

Det ble bygget nye bad og vaskerom i forbindelse med utvidelse i 2004/2005.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ved omlegging av tak. EV Tak og bygg AS, fant en skade i bærende drager som ble utbedret på hus forsikringen.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: EV tak & bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ble ordnet når tak ble lagt om i
2020.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ifm stormen Amy (høst 2025) ble det observert dråper av vann ned langs pipen. Eier fant rotårsaken og utbedret pipehatten med forhøyninger rundt pipeåpningen på pipehatten. Utbedret av eier og sjekket av leverandør. Ingen synlige skader eller feil etterpå. Det kom også noe vann ned pipeløpet ved ekstrem regnet.

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: EV Tak og Bygg As
Beskrivelse av arbeidet: Komplette takomlegging med Skarpnes edelsort. Nye takrenner og nedløp Nye pipehatter Nye snøfangere Utbygging av gesimskasser og liggende kledning opp mot møne.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Alfa Solskjerming
Beskrivelse av arbeidet: Persienne stue Persinner foran samtlige soveroms vinduer oppe.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: AG AS
Beskrivelse av arbeidet: Montering av stor terrasseskyvedør andre etasje
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Ljøterud og Ødegaard
Beskrivelse av arbeidet: Arkitekt tegninger le tak/veranda tak
5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: Ola Laskemoen
Beskrivelse av arbeidet: Bod dør nede, samt satt inn 3 nye vinduer

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Beskrivelse av arbeidet: Forblendingsmur i front under terrasse i LECA og pusset med murpuss. Malt hvit med murlaling.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Beskrivelse av arbeidet: Peis innsats i stue + flyttet ovn ned.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Beskrivelse av arbeidet: Skifertrapp foran huset
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Beskrivelse av arbeidet: Komplette gjerde langs oppkjørsel og gårdsplass
5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Beskrivelse av arbeidet: Nye gulv og lister soverom første etasje Adskilt gang inn mot bod. Åpnet opp mellom 2 rom.
6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Le tak og overbygg terrasse

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Lågen Maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: Grunnarbeid og støping av fundament garasje. Byttet masse på gårdsplassen, 3 stk tørrmurer, samt forlengelse av støttemur

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

Firmanavn: Forenede Montører AS

Beskrivelse av arbeidet: Strøm til garasje og montering av lys og stikk kontakter, samt utelys.

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

Firmanavn: Elektriker Øst

Beskrivelse av arbeidet: Montering av Tesla lader 11KW

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

Firmanavn: Arkitekt Ljøterud og Ødegaard

Beskrivelse av arbeidet: Arkitekt tegninger garasje

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Muring og snekker arbeid garasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Grunnmur på fjell

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Laagenmaskin AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet jordmasse til steinmasse på gårdsplassen ifm med garasje prosjekt

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Garasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Lekkasje stikkledning i Daniel barthsvei ifm med asfaltering.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Rørleggermester Åge K Haugerud AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av stikkledninger

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Rørleggermester Åge K Haugerud AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av stikkledninger

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Montert rustfri jetkobling på overgang mellom plast og soilrør pga rust i eksisterende.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet ovn fra tv-stue til gang, samt installerte peis innsats i TV stue

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Utepeis

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Forenede montører AS

Beskrivelse av arbeidet: Endret inntak til jordkabel og monterte nytt sikringskap.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Forenede montører AS

Beskrivelse av arbeidet: Innstallasjon garasje og utelamper



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elektriker Øst

Beskrivelse av arbeidet: Montering av Tesla Lader
11KW

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Forenede Montører

Beskrivelse av arbeidet: Skifer med varmekabler nede i 3 soner. Nye termostater Nye stikk kontakter og diverse oppgraderinger

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Boligen ble utvidet og modernisert utvendig og innvendig 2005 av tidligere eiere.

Oppdraget ble gjennomført av Stilbygg AS fra Kongsberg.

Grensejustering 2011, samt bytte av masse gårds plass og bygging av garasje basert på arkitekt tegninger fra Håkon Stordalen fra Ljøterud og Ødegaard

Le tak over terrasse 2017. Bygget basert på arkitekt tegninger fra Håkon Stordalen fra Ljøterud og Ødegaard

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Garasje er godkjent med ferdigattest.

Blankett 5188 er innsendt plan og bygningsetaten i Kongsberg for le tak bygget i 2017.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kvittering på mottak av blankett 5188 for le tak.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Når EV Tak og bygg AS fjernet original taktekking ble det avdekket en skade på taket på en bærende drager. Dette ble en forsikringsak på ett område ca 1meter. Entreprenør utbedret og dette ble dekket via forsikringen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Daniel Barths vei 39, 3612 KONGSBERG

Dato for energimerking

25.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-316624

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

158923505

Gårdsnummer

8371

Bruksnummer

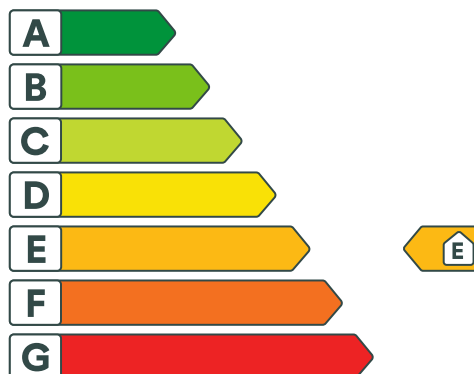
2

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggear

1968

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

234,0 m²

Oppvarmet bruksareal

218,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

285,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

325,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år

75 464 kWh

Vedlegg: Energiattest



Daniel Barths vei 39, 3612 KONGSBERG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Daniel Barths vei 39, 3612 KONGSBERG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsett og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsatt med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Tilstandsrapport



Enebolig



Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 8371, bnr. 2

Markedsverdi

8 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 22.06.2026

Rapportdato: 29.06.2026

Oppdragsnr.: 20256-2092

Eiendomsverdi ref nr: UK3681

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.

Vedlegg: Takstrapport

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

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en frittstående enebolig over 2 plan. Boligen er oppført i 1968, til bygget i 1998, og i 2004.

Boligen inneholder:

1.etasje: Stue, tv-stue, kjøkken, bad, vaskerom, kontor, 3 soverom, gang, bod med utvendig adkomst.
Underetasje: Soverom, hall, entre, gang, bad, 2x bod.

Eiendommen har også en frittstående isolert garasje med carport, fra 2012

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Boligen er tilbygget og oppgradert i etapper. Varierende alder/tilstand på bygningsdeler.

Tilstand på boligen ansees ut fra alder som god. Som følge av bygningens alder er det allikevel naturlig at enkelte bygningsdeler har redusert restlevetid. Dette iht. til levetidsbetraktninger i Byggforsk. Det er registrert stedvis avvik. Se rapportens punkter for nærmere beskrivelse. Det bør av den grunn påregnes kostnader til videre utbedringer og vedlikehold. Oppgradering til ønsket tilstand og standard.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein, fra 2020.

Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra 2020, og takvannet ledes til rør i grunn/terreng.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Varierende alder. Det er adkomst til loft via nedfellbar trappestige. Det er god lagringsmulighet på loft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Varierende alder. Vinduer i underetasje er fra 2012.

Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra 2010.

Terrassedører av tre med isolerglass, fra 1998, og 2015.

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på totalt 110m².

Terrassen er på alle boligens sider, er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre/mur. Nylig tilbygget takoverbygg med utepeis, og kjøkken løsning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, malt furu, skifer, fliser, malt vinyl, Veggene har trepanel, malt strie, fliser
Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Dels beliggende over krypkjeller.

Boligen har mursteinspipe fra 1968, elementpipe fra 2004, vedovn i hall, åpen peis i stue, og peis med innsats i tv-stue.

Boligen har støpt og murt grunnmur, med utforede trevegger mot terreng. Oppforet gulv.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er adkomst til krypkjeller via dør i bod.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte speil dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom er oppusset i 2004.

Veggene har malt strie, med sokkelflis.

Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plasts luk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluket er plassert under innredning.

Rommet har vaskeroms innredning med eik benkeplate og nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte. Vifte er plassert inni skap.

Bad

Badet er oppusset i 2004.

Veggene har fliser.

Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er 2x plasts luk og ukjent tettesjikt/membran. Sluk er plassert i dusjnise, og under badekar.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Badet er oppusset i 2004.

Veggene har fliser.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet er fra 1998

Himling er belagt med malt strie.
Vegger er belagt med malt strie. Vegg mellom over/underskap er flislagt.
Gulv er belagt med malt vinyl gulv.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, heltre eik benkeplate, vaskekum, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, Micro, oppvaskmaskin, kjøøl/frys.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

VVS:
Innvendige vannledninger er av kobber, og plast (rør i rør).
Varierende alder.
Det er avløpsrør av støpejern og plast. Varierende alder.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannsbereider:
Boligen har en varmtvannsbereider plassert på bod.

Fabrikkår: Ukjent
Volum: 300 liter.

El-anlegg:
Boligen har et åpent/ skjult el-anlegg med automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i bod i underetasje, og på soverom i 1.etasje.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, og betong.

Eiendommen ligger i et skrånet terrengforhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	244 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	220 m ²
Totalpris	8 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er større avvik fra godkjente byggetegninger i underetasje.

Garasje

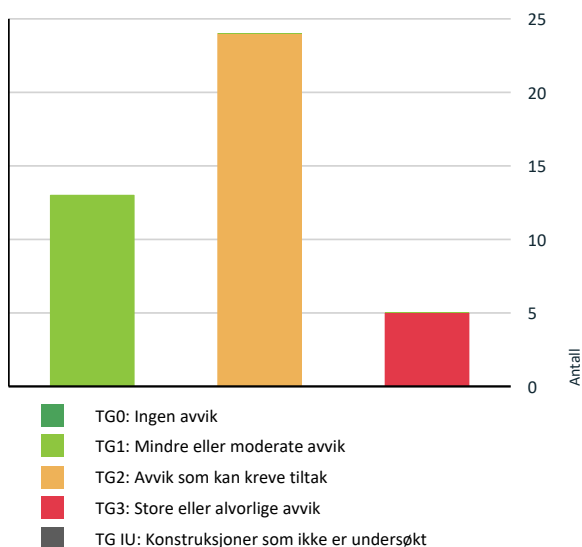
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Daniel Barths vei 39, 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSEN

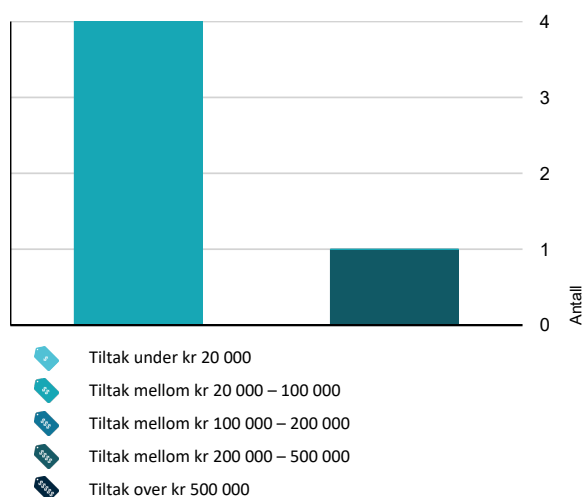
Sammendrag av boligens tilstand

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/tillatelse til tiltak på en bolig, kan det være utført endringer på boligen som ikke er godkjent. 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. Benevnede avvik er eksempler. Det kan derfor være avvik som ikke er konkret nevnt, eller avdekket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSEN

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vedlegg: Takstrappport

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1998 Ombygging

2004 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra 2020, og takvannet ledes til rør i grunn/ terreng.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise lekkasjepunkter/ frostspreng på nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres lekkasjepunkter og skiftes ut nedløp med frostspreng for å hindre vannlekkasje og økt fuktbelastning på konstruksjoner. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til fuktskader på bygningens grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Jevnlig videre vedlikehold anbefales.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Varierende alder. Det er adkomst til loft via nedfellbar trappestige. Det er god lagringsmulighet på loft.

Tilstandsrapport

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.

Det ble registrert ekskrementer etter mus ved pipe på loft. Uvisst omfang.

Det er påvist ventilasjons kanal som kommer ut på kaldt loft. Uvisst om denne er i bruk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre punktert dampspærre og forbedre ventileringen av takkonstruksjonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og muggutvikling.

Fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, slik at eventuelle skader kan utbedres og videre skadeutvikling forhindres.

Ekskrementer etter mus ved pipe på loftet indikerer mulig aktivitet av skadedyr. Det anbefales å kartlegge omfanget og iverksette tiltak for å hindre videre inntrenging, da skadedyr kan forårsake skade på konstruksjonen og isolasjonen.

Ventilasjonskanal som ender på kaldt loft bør kontrolleres og eventuelt omdirigeres, da dette kan tilføre fuktig luft til loftet og øke risikoen for kondens og fuktskader.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Varierende alder. Vinduer i underetasje er fra 2012.

Vinduene fremsto i normalt god stand med hensyn til alder ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer subber i karm.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på de eldste vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering bør påregnes. Fremtidig vedlikehold/ utskifting bør påregnes på de eldste vinduer..

TG 2 Dører

Beskrivelse

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra 2010
Terrassedører av tre med isolerglass, fra 1998, og 2015.

Dørene fremstår i normalt god stand, ihht alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slark i klinker.

Enkelte dører subber noe i karm, og bør påregnes justeringer
Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på eldste dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører bør påregnes justeringer.

Noe fremtidig vedlikehold/ utskifting bør påregnes.

Det bør utføres utbedringer for å rette opp skjevheter og svikt i gulvet, samt sikre rekkverket for å oppnå ønsket tilstand og standard.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre forringelse, redusert sikkerhet og levetid på terrassen, samt mulig fare for personskade.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på totalt 110m². Terrassen er på alle boligens sider, er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre/mur.

Nylig tilbygget takoverbygg med utepeis, og kjøkken løsning.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe skjevheter og svikt i gulv.

Det er registrert stedvis slark i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Daniel Barths vei 39, 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, malt furu, skifer, fliser, malt vinyl, Veggene har trepanel, malt strie, fliser
Innvendige tak har trepanel.

Innvendige overflater fremstår hovedsakelig i god stand med tanke på alder

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis mindre skader/ slitasje på overflater.

Det er registrert stedvis «bom» i fliser.

Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Dels beliggende over krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

Stedvis noe knirk.

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. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra 1968, elementpipe fra 2004, vedovn i hall, åpen peis i stue, og peis med innsats i tv-stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe i opprinnelig del er fra 1968.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må monteres ildfast plate under sotluke/feiluke, og brennbart materiale må fjernes eller beskyttes i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er passert, anbefales det å få utført en grundig kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser, og for å sikre at anlegget er trygt i bruk.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har støpt og murt grunnmur, med utforede trevegger mot terreng. Oppforet gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det ble ved befaring målt 20 vekt% fuktighet i tilgjengelig trevirket i oppforet gulv i bod. Fuktmålingene viser at treverket er fuktig her.

Ved stikkmåling i oppforet gulv på soverom var det ved befaring tørt.

Det er foretatt hulltaking og fuktmålinger i utforet yttervegg i hall. Formålet med dette er i størst mulig grad å kunne klargjøre om det er skade, eller om skade kan forventes innen rimelig tid.

Målingene på viste på befaringdagen normale fuktverdier. Det var ved befaring ingen synlig tegn til skader. Anbefaler jevnlig kontroll.

Det skal gjøres oppmerksom på at utforede yttervegger mot terreng, og oppforet gulv defineres som en type risikokonstruksjon. Dvs en type konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens med tanke på fukt og fuktrelaterte skader. Dette blant annet grunnet med at når det isoleres på innersiden av grunnmuren, trekkes kondenspunktet inn i bygget. Dette samt fare for skjulte skader ved sviktende drenering.

TG:3 er satt grunnet målte fuktighet i oppforet gulv i bod.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Situasjonen bør overvåkes over tid for å avklare om trevirket forblir fuktig eller kun er fuktig i perioder.

Det anbefales å ta flere stikkprøver og fuktmålinger i utforede vegger mot terreng i underetasjen.

Tiltak for å redusere fuktigheten bør iverksettes, og eventuelt bør fuktige overflater skiftes ut med uorganiske materialer.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes, og bruken av underetasjen vil kunne påvirke behovet for utbedringer.

Endelige kostnader vil avhenge av videre undersøkelser og nødvendige tiltak.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader, råte og redusert brukstid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er adkomst til krypkjeller via dør i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Det er begrenset adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller 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 registrert tegn på tidvis er fuktinnslag i krypkjeller.

Det var tørt ved stikkmåling av fuktighet i etasjeskiller ved befarig.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Det anbefales at det etableres bedre terrengfall vekk fra konstruksjonen for å redusere risikoen for fuktinnslag i krypkjelleren.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere nærmere undersøkelser av mindre tilgjengelige områder, gjerne med bistand fra fagkyndig.

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

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.



Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er registrert skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Det anbefales å montere håndløper på vegg for å bedre sikkerheten i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør reduseres.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte speil dører.

Dører fremstår hovedsakelig i normalt god stand ihht alder.

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.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er oppusset i 2004.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strie, med sokkelflis. Taket har panel.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Det er ikke tilfredsstillende membransjikt i våtsone rundt vask.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør etableres tilfredsstillende membransjikt i våtsone rundt vask for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende membran er økt risiko for fuktskader.

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fremtidig oppgradering bør påregnes.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluket er plassert under innredning.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har vaskeroms innredning med eik benkeplate og nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Vifte er plassert inni skap.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSEN

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppusset i 2004.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

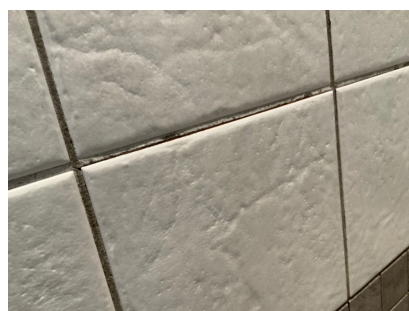
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



1.ETASJE > BAD

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det skal nevnes at svakt fall øker risikoen for fuktskader til omkringliggende konstruksjoner.

Fremtidig oppgradering bør påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2x plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluk er plassert i dusjnise, og under badekar.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk under badekar var ikke tilgjengelig for kontroll. TG:3 settes automatisk av denne grunn.

Konsekvens/tiltak

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Sluket under badekar bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å redusere risikoen for skjulte lekkasjer og vannskader.

Membran og sluk har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker sannsynligheten for funksjonssvikt og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av sluk og membran for å unngå fremtidige vannskader.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2004

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppusset i 2004.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det er registrert avskalling på flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Det er registrert avskalling på flis, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Utbedring kan utføres etter eget ønske, men fremtidig oppgradering bør påregnes for å unngå ytterligere forringelse av overflatene og redusert levetid.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Dusjnisse har tett bunnlist ved dusjdør. Det er kun sluk i dusj. Dette medfører av vann på resterende deler av badet vil renne ut ved dørterskel før det går til sluk.

Det er registrert avskalling på flis.

Konsekvens/tiltak

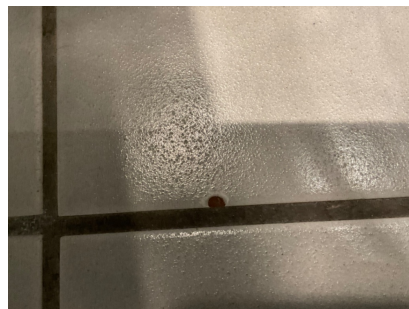
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og sørges for at vann fra hele baderomsgulvet ledes til sluk, for å unngå risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tett bunnlist ved dusjdør bør fjernes eller tilpasses slik at eventuell lekkasjevann kan ledes til sluk.

Fliser med bom og avskalling bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skade og redusert levetid på gulvet.

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



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør om mulig innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran og rørgjennomføringer.

Overvåk tilstanden jevnlig.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membran og sluk er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.

Det skal nevnes at hulltaking er foretatt et stykke utenfor dusj sonen, grunnet manglende adkomstmuligheter.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra 1998

Himling er belagt med malt strie.
Vegger er belagt med malt strie. Vegg mellom over/underskap er flislagt.
Gulv er belagt med malt vinyl gulv.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, heltre eik benkeplate, vaskekum, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, Micro, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Normal slitasjegrad.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig slitasje.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt bør monteres

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Utbedring etter eget ønske om standardheving.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, og plast (rør i rør). Varierende alder.

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

Vurdering av avvik:

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSEN

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 - Det drypper fra rørskjøter.
 - Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det ble påvist drypping fra rørkobling i bod.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Varierende alder.

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

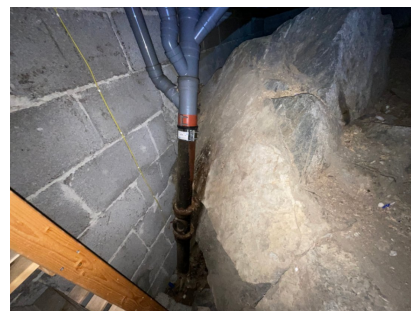
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Fremtidige utbedringer/ vedlikehold må påregnes.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert på bod.

Fabrikkår: Ukjent

Volum: 300 liter.

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

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har et åpent/ skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i bod i underetasje, og på soverom i 1.etasje.

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

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

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig form for fuktsikring av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er registrert noe fuktinnslag i krypkjeller, og høy fuktighet i oppfaret gulv i bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen og dreneringen rundt bygningen, da manglende fuktsikring og overskredet levetid på drenering medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Det er registrert fuktinnslag i krypkjeller og høy fuktighet i oppfaret gulv i bod, noe som kan føre til råte, soppdannelse og redusert innneklima.

Det kan være utfordrende å etablere tradisjonell fuktsikring grunnet bygningens plassering mot fjell, og alternative løsninger bør vurderes i samråd med fagperson.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det ble registrert enkelte sprekker/riss, og dette kan tyde på at det er/har vært settninger. Det er også registrert noe skjevhet på gulver. Det anbefales derfor å slamme over nevnte sprekker/riss for å ha kontroll på evt videre bevegelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

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

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

! TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein, og antatt betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er behov for videre vedlikehold og utbedringer.

Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle utvikling av skader.

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

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økte skader på muren, som igjen kan føre til redusert stabilitet og økte utbedringskostnader på sikt.



! TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrånet terrengforhold.

Vurdering av avvik:

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

TG:3 settes automatisk da terreng faller mot bygningen.

Det skal nevnes at ved byggeår ble det laget eget system der vannet som kommer mot bygning blir drenert i egne sluk for overvann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes

Kostnader til nødvendige utbedringer er ikke kjent. Tiltaket må prosjekteres nærmere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

220 m²/218 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Gang, Vaskerom, 2 Bad, TV-stue, Kontor, 3 Bod, Entré, Hall m/trapp

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 500 000

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 8 500 000

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

8 500 000

Konklusjon markedsverdi

8 500 000

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 område.. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Vedlegg: Takstrapport

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSEN

Beregninger

Årlige kostnader

Avløp	Kr.	2 260
Eiendomsskatt	Kr.	4 654
Feiing	Kr.	1 459
Renovasjon	Kr.	3 874
Vann	Kr.	1 747
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	14 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	3 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	3 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

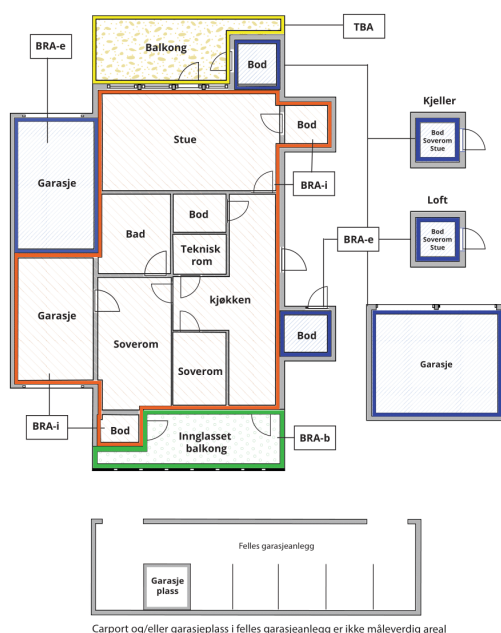
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki 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 byggtetnisk 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.

Vedlegg: Takstrappport

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innsluttet balkong (BRA-b)		
1.etasje	161	2		163	110
Underetasje	57			57	
SUM	218	2			110
SUM BRA	220				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innsluttet balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, vaskerom, bad, tv-stue, kontor	Bod med utvendig adkomst	
Underetasje	Entré, hall m/trapp, soverom, bod 1, bod 2, gang, bad		

Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er større avvik fra godkjente byggetegninger i underetasje.

Nyre håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avvik fra tegninger.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innsluttet balkong (BRA-b)		
1.etasje		24		24	
SUM		24			

Vedlegg: Takstrappport

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

SUM BRA	24
----------------	-----------

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

Åpen del med carport på 17m2 er ikke medregnet i arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Jon August Reiersrud	Takstingeniør
	Gunnar Watvedt Lysaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8371	2		0	1157 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Daniel Barths vei 39

Hjemmelshaver

Lysaker Gunnar Watvedt, Lysaker Trine Dale

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et etablert og attraktivt boligområde på Suluåsen, med svært gode sol- og utsiktsforhold. Området er svært barnevennlig, og fra boligen er det kort vei til barnehager, barneskole, internasjonal skole, ungdomsskole og VGS. Flotte turområder ligger like ved. I Kongsberg sentrum finner du alt du trenger av butikker.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei.

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

Skrånet tomt, opparbeidet med støttemurer, uteplasser, gruset gårdsplass. Dels naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Vedlegg: Takstrapport

Daniel Barths vei 39 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8371 - Bnr 2
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje med carport

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeår er hentet fra tegninger

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Arbeider er dels utført som egeninnsats.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

Stikkprøvetakninger 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 ett 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 fukttinnhold 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.

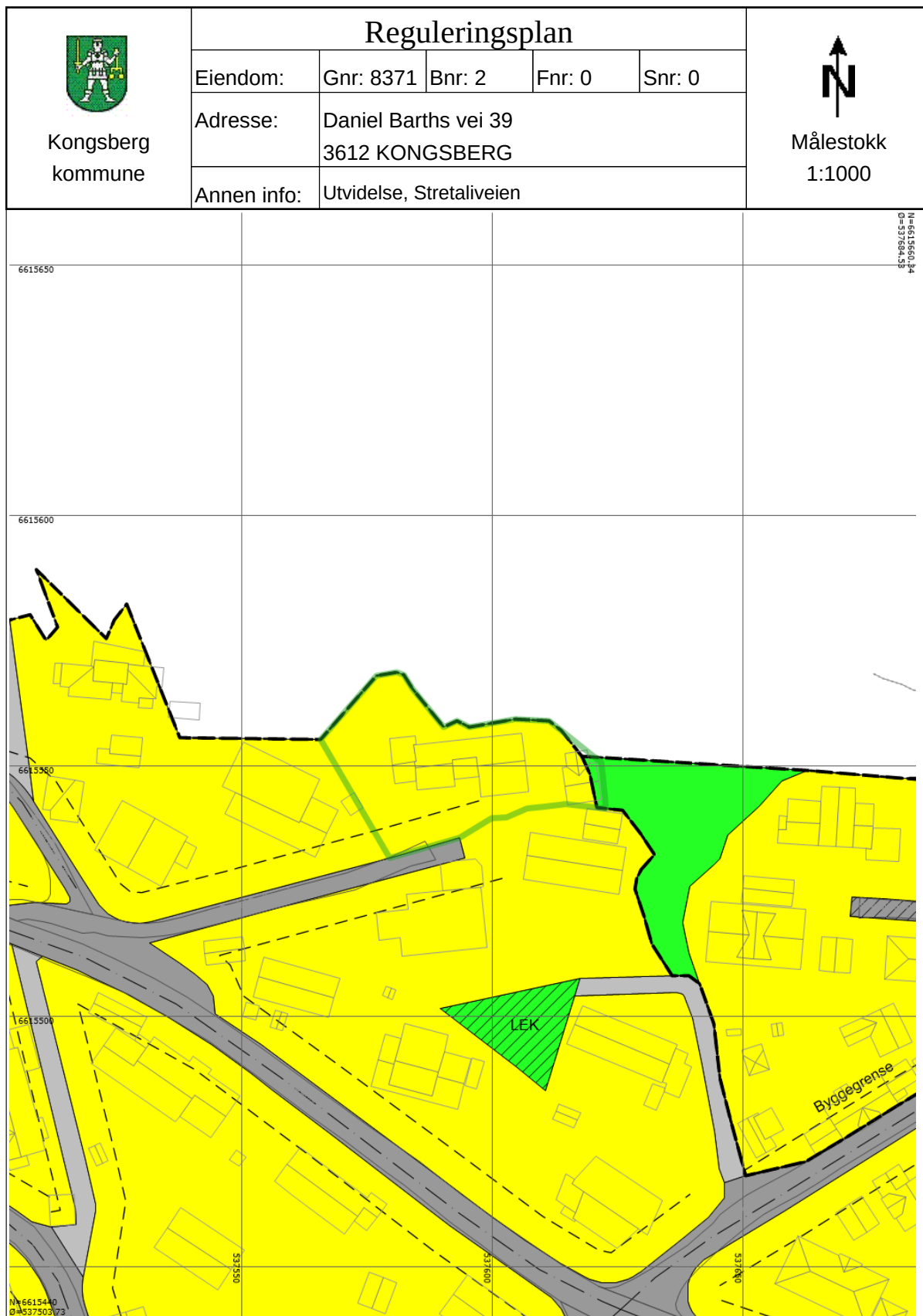
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

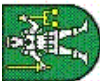
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningslinje		Mønelinje
	Taksprang		Traktorveg midttlinje		Udefinert bygning
	Godkjente byggetiltak		Bygning		Traktorveg
	Veg		RpGrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Boligområde		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde		Felles avkjørsel
	Felles lekeareal		Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_

	Planstatus				
Kongsberg kommune					
MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	8371	2	0	0	Daniel Barths vei 39, 3612 KONGSBERG
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)
Blå/grønnstruktur - Nåværende					Kommuneplanens areal 2022 -2030 (22.6.2022)
Boligbebyggelse - Nåværende					Kommuneplanens areal 2022 -2030 (22.6.2022)
fysisk utforming av anlegg					Kommuneplanens areal 2022 -2030 (22.6.2022)
GJELDENE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					Reguleringsformål
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)				Areal
Ja					
3303 045R0	Sulusåsen - Bombak - endring av hele planen (9.5.1974)				1125.39m ²
3303 045R1	Utvidelse, Stretalveien (16.12.1975)				24.93m ²
RELATERTE PLANER					
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)				
045R	Sulusåsen-Bombak. (22.12.1967)				
BEBYGGELSESPLAN					
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
REGULERING UNDER ARBEID					
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
PLANFORSLAG					
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				
10.06.2026 12:23:48					
Side 1 av 2					

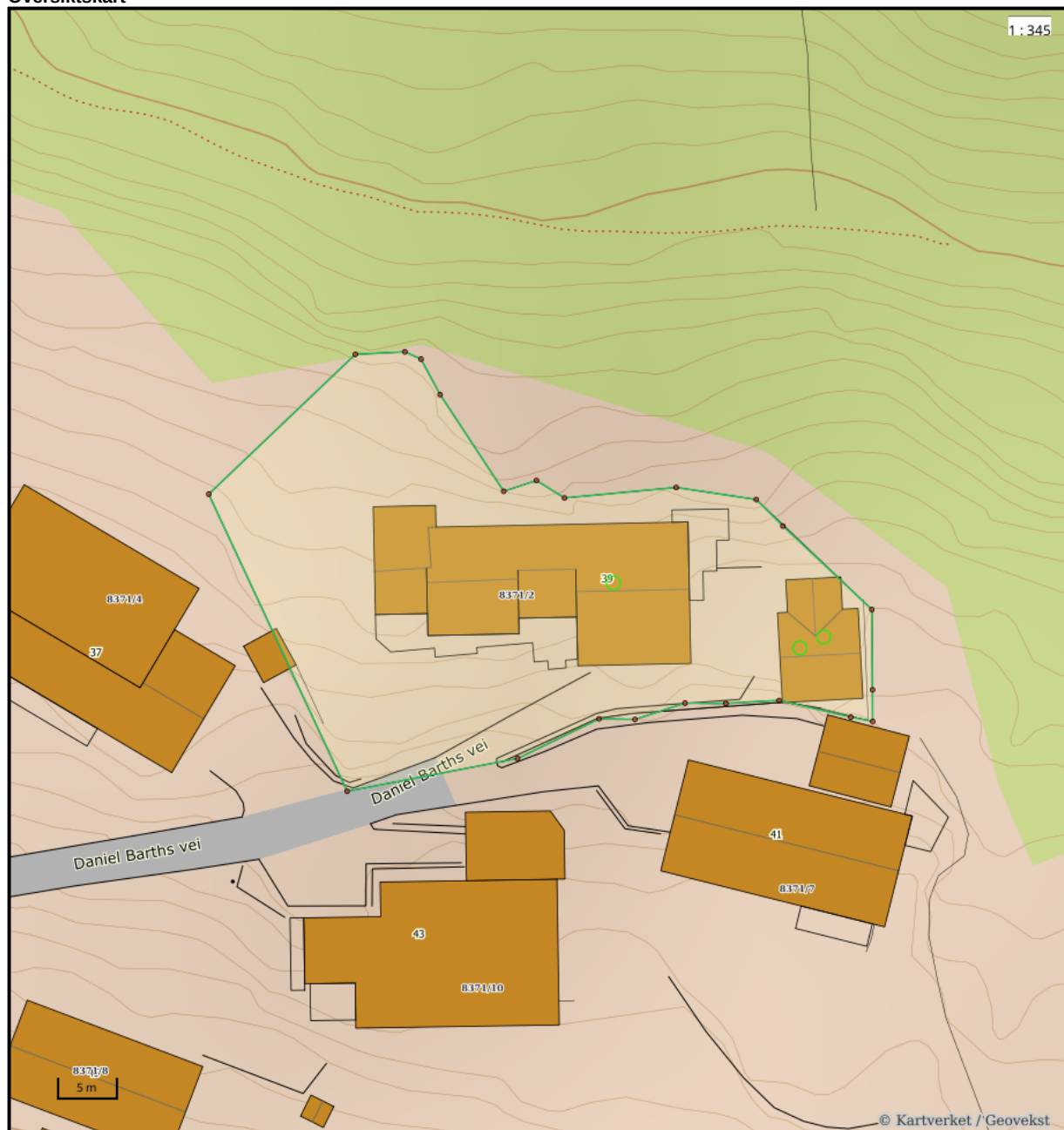
Nei
KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Kongsberg KNR 3303 - GNR 8371 / BNR 2 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 - 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|--------------|--------------------------|
| - - Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - Veikant | Punktbeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 8371, Bruksnummer 2 i 3303 KONGSBERG kommune

Areal og koordinater

Areal: 1 157,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 615 557,81	537 590,17	2,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 615 558,96	537 592,82	2,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 615 557,72	537 595,29	9,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 615 559,43	537 604,50	6,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 615 559,03	537 611,26	3,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 615 557,03	537 613,67	10,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 615 550,75	537 621,71	6,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 615 544,07	537 622,37	2,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 615 541,44	537 622,62	1,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 615 541,63	537 620,77	6,15m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 615 542,48	537 614,68	4,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 615 541,82	537 610,27	3,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 615 541,55	537 606,86	4,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 615 539,81	537 602,82	3,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 615 539,59	537 599,83	7,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 615 535,67	537 593,35	14,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 615 531,66	537 579,41	27,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 615 555,35	537 565,64	16,93m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 615 568,09	537 576,79	4,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 615 568,68	537 580,89	1,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 615 568,19	537 582,29	3,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 615 565,38	537 584,15	9,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN

Vår saksbehandler
Camilla Wilhelmsen tlf. 32866426

Dato:
01.12.2010
Deres ref.

Arkivsak:
10/3593-5
Arkivkode
MAT 8371/2

Ljøterud & Ødegård AS
Olavsgt. 39B

KOPI

Bygningsnr.

3612 KONGSBERG

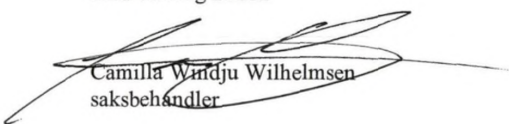
**SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE - OVERFØRING AV ANSVARSRETT -
TILTAKSHAVER KIRSTEN BØCKMAN OG ANDREAS THORVALDSEN**

FERDIGATTEST

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon mottatt 09.11.10 og 01.12.10. Jfr. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 34.

Eventuelle spørsmål rettes til vårt servicekontor, tlf 32 86 64 30. Vennligst oppgi arkivsaknr. ved alle henvendelser.

Med vennlig hilsen


Camilla Windju Wilhelmsen
saksbehandler

Kopi:

Geodata, her
Brannsjefen, her
Tekniske tjenester, her
Kirsten Bøckman og Andreas Thorvaldsen, Daniel Barths vei 39, 3612 KONGSBERG

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

Postadresse:
PB 115
3602 KONGSBERG

Besøksadresse:
Rådhuset Kirkegt. 1

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

Telefaks:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunens saksnr						Side	
						av	

Ferdigmelding

Gjelder	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
Eiendom/ byggested	8371	2				
	Adresse Daniel Bartsvei 39				Postnr 3612	Poststed Kongsberg

Det anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket
 Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket
 Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming ☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	Energikilde ☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☒ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	☐ Ikke relevant
---	---	---	--

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	01 - 02	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Ljøterud Ødegård Kongsberg AS

Dato: 5.11.10 Underskrift:

LJØTERUD ØDEGÅRD
ENERG AS ARKITEKTER MNAL NPA

Gjentas med blokkbøstaver
Hans Petter Barkost

© NBR nr 5167 Juli-2003 Side 1 av 1



KONGSBERG KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
TELEFON 60*

J.nr. 243/68
503
Ark. nr. SH/RAa

Brukstillatelse

for Våningshus gate/vei: Daniel Barthsvei 39.
på H. nr. 1371 e. nr. 2 Tomt nr.:
Anmeldt av Bøe-hus, Skien.
Eier Arne G. Henriksen.
Ansvarshavende byggmester Byggmester Einar Bøe, Nedre Hjellegt. 9, Skien.
Byggemelding godkjent: 14/6-68. Kontrollert:

Før ferdigattest kan utskrives må følgende mangler utbedres:

1. Utvendig må terrenget ferdigplaneres og gelender på mur oppsettes.
2. Vaskekjeller og husholdningskjeller må gjøres ferdig.
3. Belegget på bad må påseisses hylse rundt oppstikk for WC potte.
4. Gelender på balkong må skrus fast med bolter.
5. Inngangstrappa må gjøres ferdig.

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

1/1-1969.

Bygget kan tas i bruk:

Kongsberg bygningsråd, den 22. september 1969.

Odd Kahrs

Odd Kahrs
bygningssjef

Gebyr kr. 131,-

Gjenpart sendt:

Kemnerkontoret/Ligningskontoret
Folkeregisteret/Brannm. Lofthus
Oppsynsmann Ole Berg
Byggmester Einar Bøe, Skien

Steinar Hoff
Steinar Hoff
bygningssjef

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEKNISKE TJENESTER

Saksbehandler:
Camilla Windju Wilhelmsen
Telefon dir: 32866426

Dato:
20.10.2017
Deres dato:

Vår referanse:
12/42-4
Deres referanse:

Arkivkode:
MAT 8371/2



RIVING - GARASJE - NYBYGG - GARASJE - DANIEL BARTHS VEI 39

Kongsberg kommune avslutter dagens sak- og arkivsystem ved årsskifte 2017/2018 og går over til fullelektronisk arkiv (Ehorte Elements) januar 2018.

Ved avslutningen av dagens papirarkiv vil denne saken derfor ikke bli prioritert videre – avsluttes.

Status ved avslutning av sak 12/42 er: Mangler brukstillatelse / ferdigattest

Saken anses som ferdigbehandlet av saksbehandler og avsluttes i ESA i dag 20.10.2017.

Dersom kommunen mottar ytterligere henvendelser vedrørende denne saken, blir videre dokumentasjon behandlet i det nye saks- og arkivsystemet Elements.

Notatet arkiveres kun elektronisk, papirkopi ligger ikke i fysisk mappe

Camilla Windju Wilhelmsen
saksbehandler

Postadresse
Postboks 115
3602Kongsberg:

Besøksadresse:
Rådhuset
Kirkegt. 1
3616 Kongsberg

Telefon sentralbord:
32 86 60 00

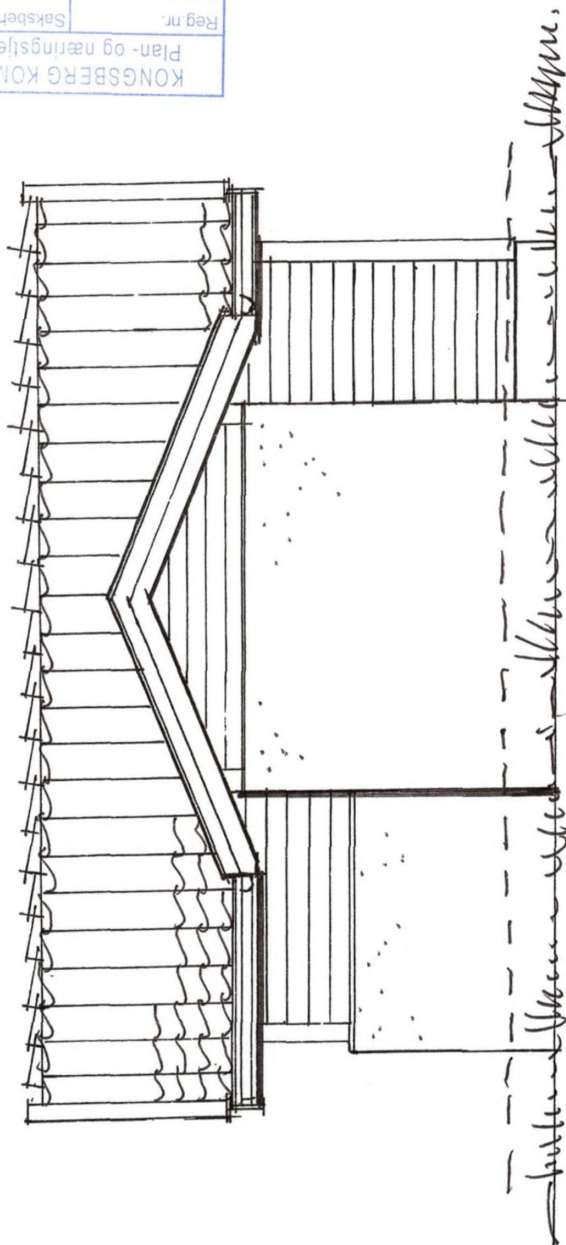
Organisasjonsnummer:
NO 942 402 465 MVA

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

F04

KONGSBERG KOMMUNE		Reg. nr.	03 JAN. 2012		Ark. kode P	Ark. kode S	Ar/saksnr.	
Plan- og næringsstjernen		Saksbeh.						12/42-1



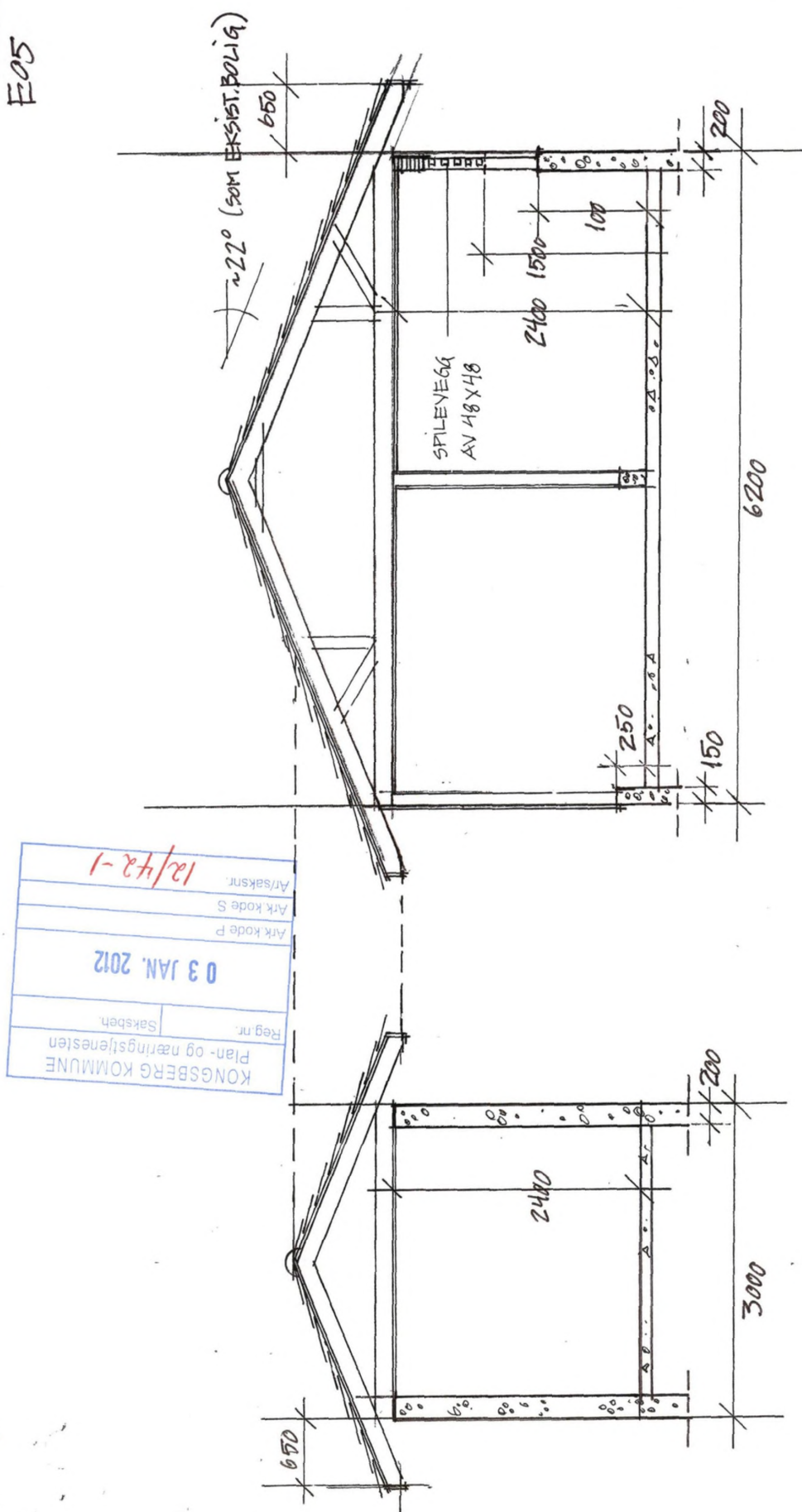
Garasje / bod.
Daniel Barths vei 39, Gnr 8371, bnr 2

Fasade nord
Kongsberg
Ljøterud-Ødegård
Sivilarkitekter

mål 1:50
oktober 2011
Kongsberg AS
m n a l / n p a.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

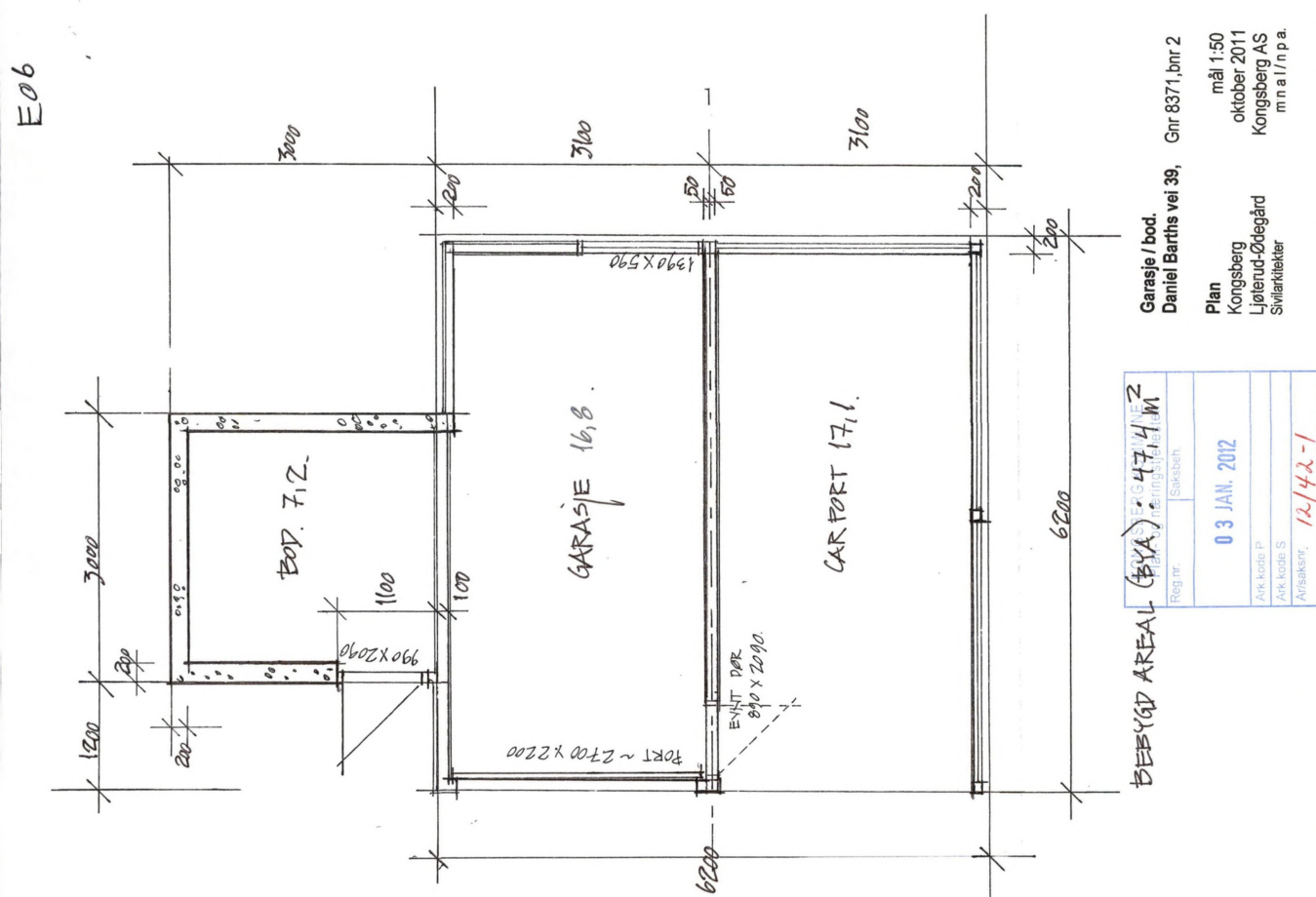
505



Garasje / bod.
Daniel Barths vei 39, Gnr 8371, bnr 2

Snitt
Kongsberg
Ljøsterud-Ødegård
Sivilarkitekt
måll 1:50
oktober 2011
Kongsberg AS
mna / npa.

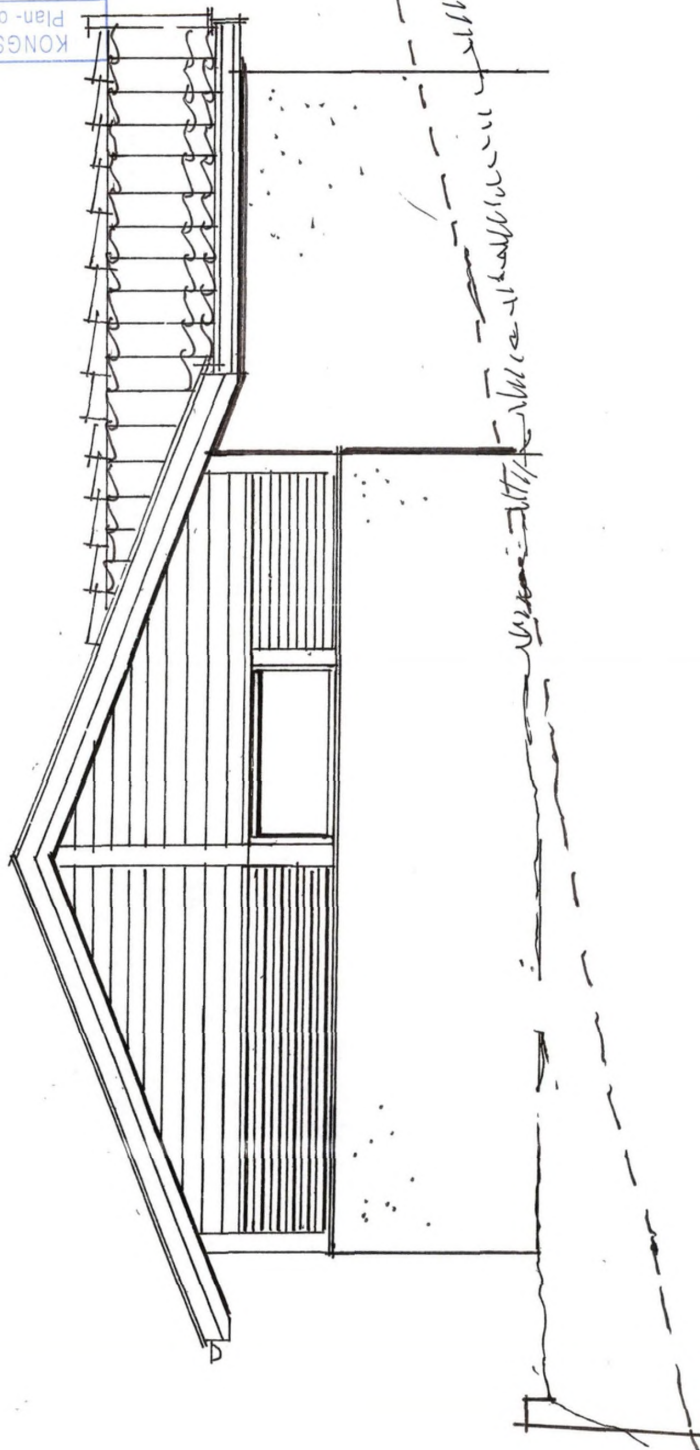
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

E03

KONGSBERG KOMMUNE		Plan- og næringsstjenesten	Reg.nr.	Saksbeh.	03 JAN. 2012	Ark.kode P	Ark.kode S	Ar/saksnr. 12/42-1
-------------------	--	----------------------------	---------	----------	--------------	------------	------------	--------------------



Garasje / bod.

Daniel Barths vei 39,

Gnr 8371, bnr 2

Fasade øst

Kongsberg

Ljøterud-Ødegård

Sivilarkitekter

mål 1:50

oktober 2011

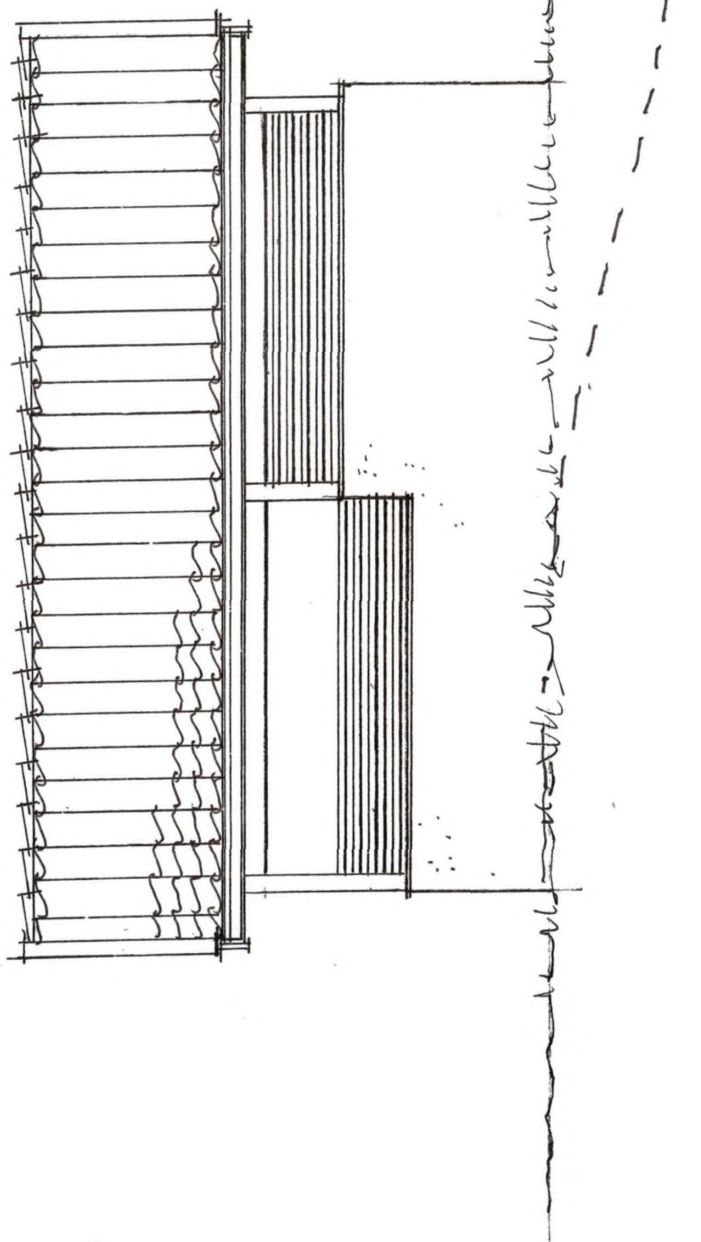
Kongsberg AS

m n a l / n p a.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

E02

KONGSBERG KOMMUNE		Plan- og næringsstjenesten	Reg. nr.	Saksbeh.	03 JAN. 2012	Ark.kode P	Ark.kode S	Ar/saksnr.
								12/42-1



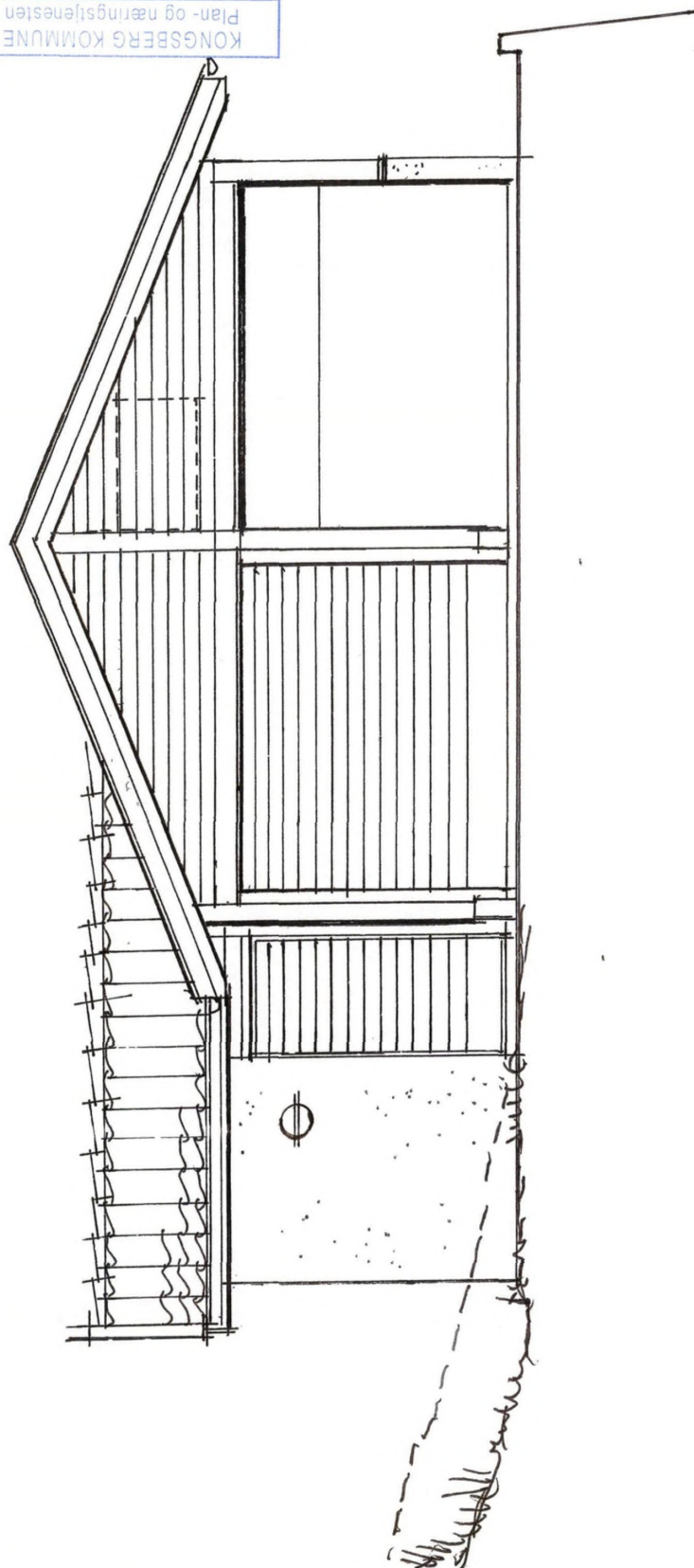
Garasje / bod.
Daniel Barths vei 39, Gnr 8371, bnr 2

Fasade syd
Kongsberg
Ljøterud-Ødegård
Sivilarkitekter
mål 1:50
oktober 2011
Kongsberg AS
m n a l / n p a.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

E01

KONGSBERG KOMMUNE		Reg.nr.	0 3 JAN. 2012		Ark.kode P
Plan- og næringstjenesten		Saksbeh.			
		Ark.kode S			
		Ar/saksnr.	12/42-1		



Garasje / bod.
Daniel Barths vei 39, Gnr 8371, bnr 2

Fasade vest
Kongsberg
Ljøterud-Ødegård
Sivilarkitekter
mål 1:50
oktober 2011
Kongsberg AS
m n a l / n p a.

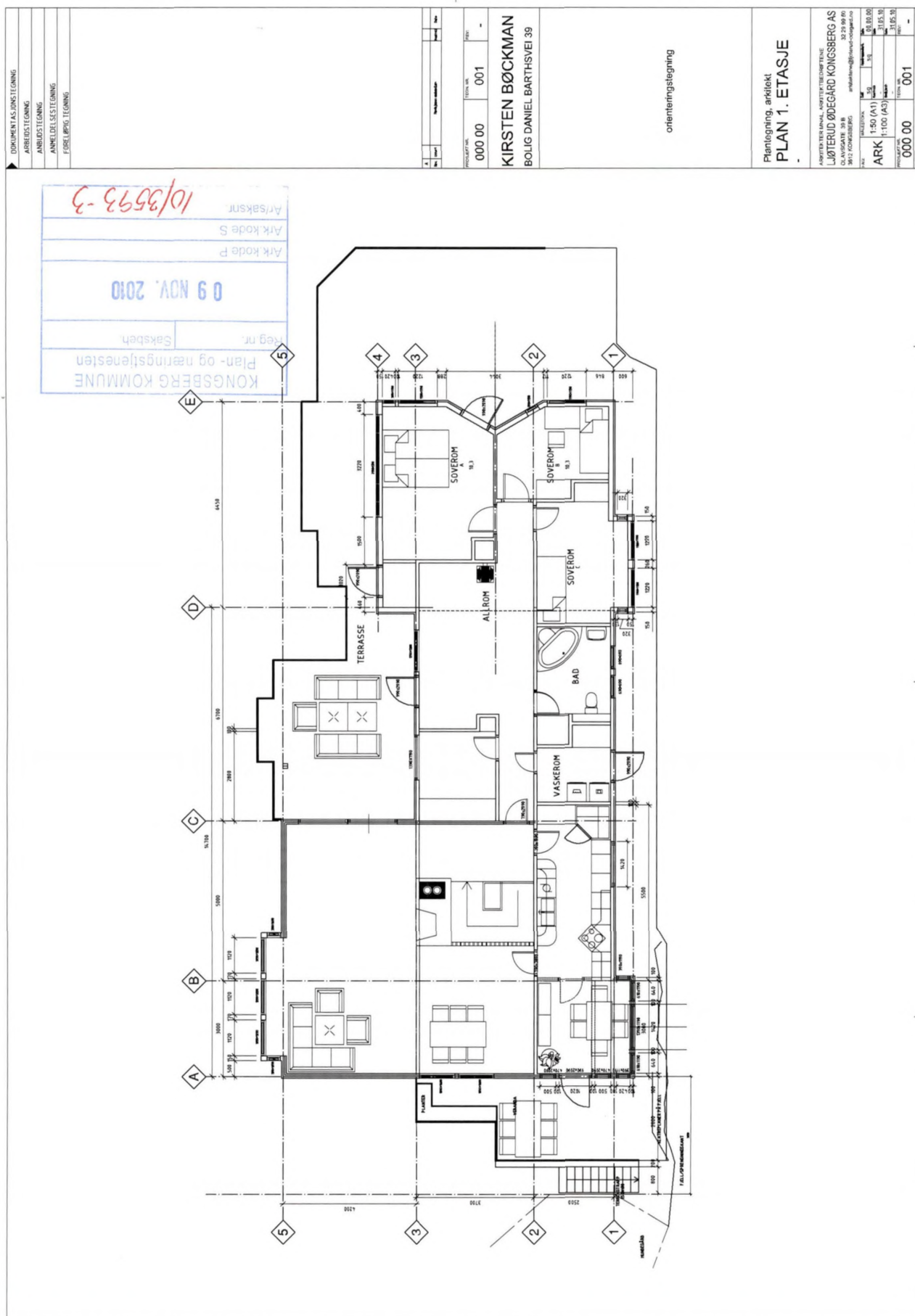
Vedlegg: Kommunalinformasjon

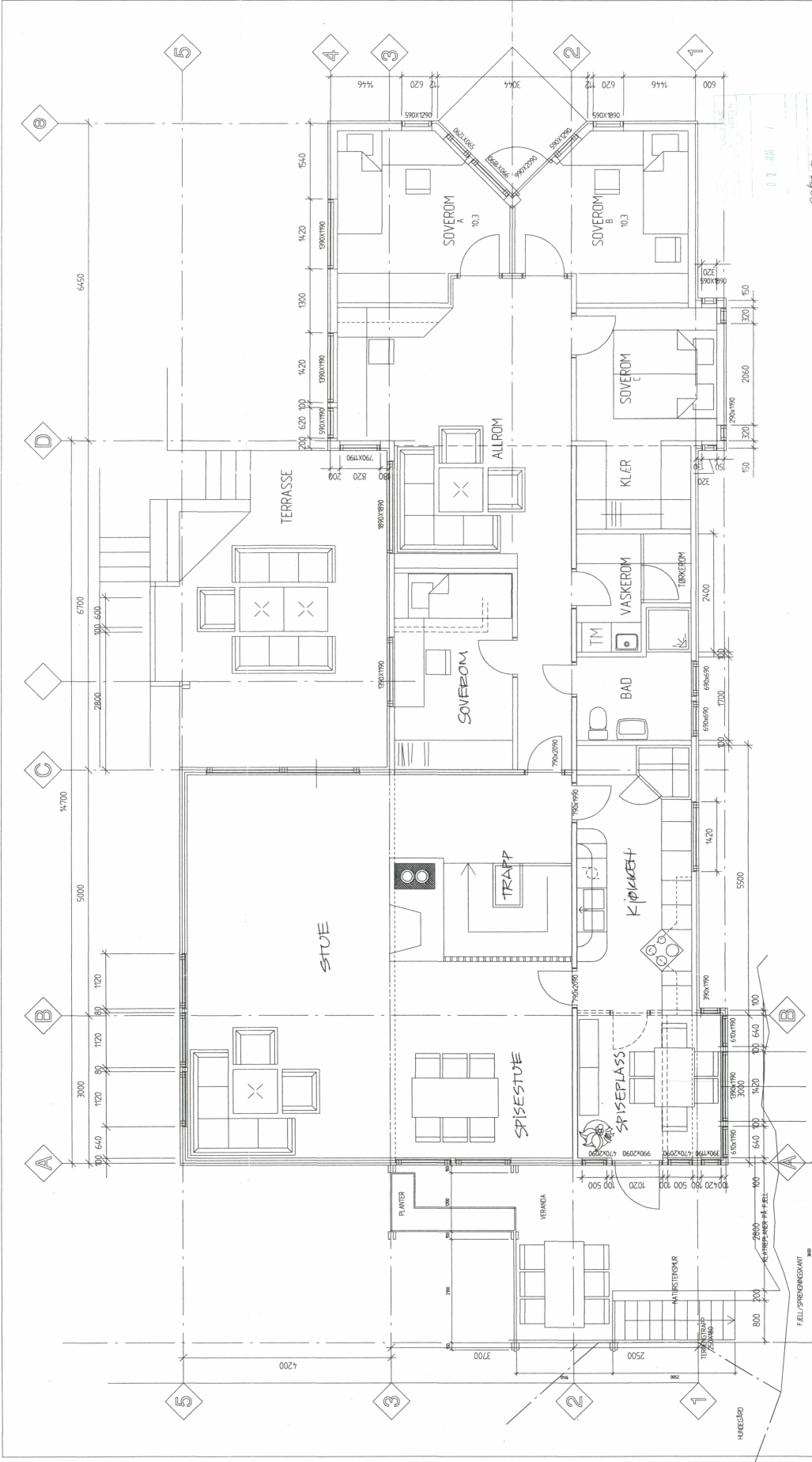
[illegible]

Vedlegg: Kommunalinformasjon

[illegible]

Vedlegg: Kommunalinformasjon





KIRSTEN BÖCKMANN & ANDREAS THORVALDSEN

LJØTERUD ØDEGÅRD KONGSBERG AS
PLAN 1. ETASJE

BOLIG DANIEL BARTHSVEI 39
8371-2 KONGSBERG

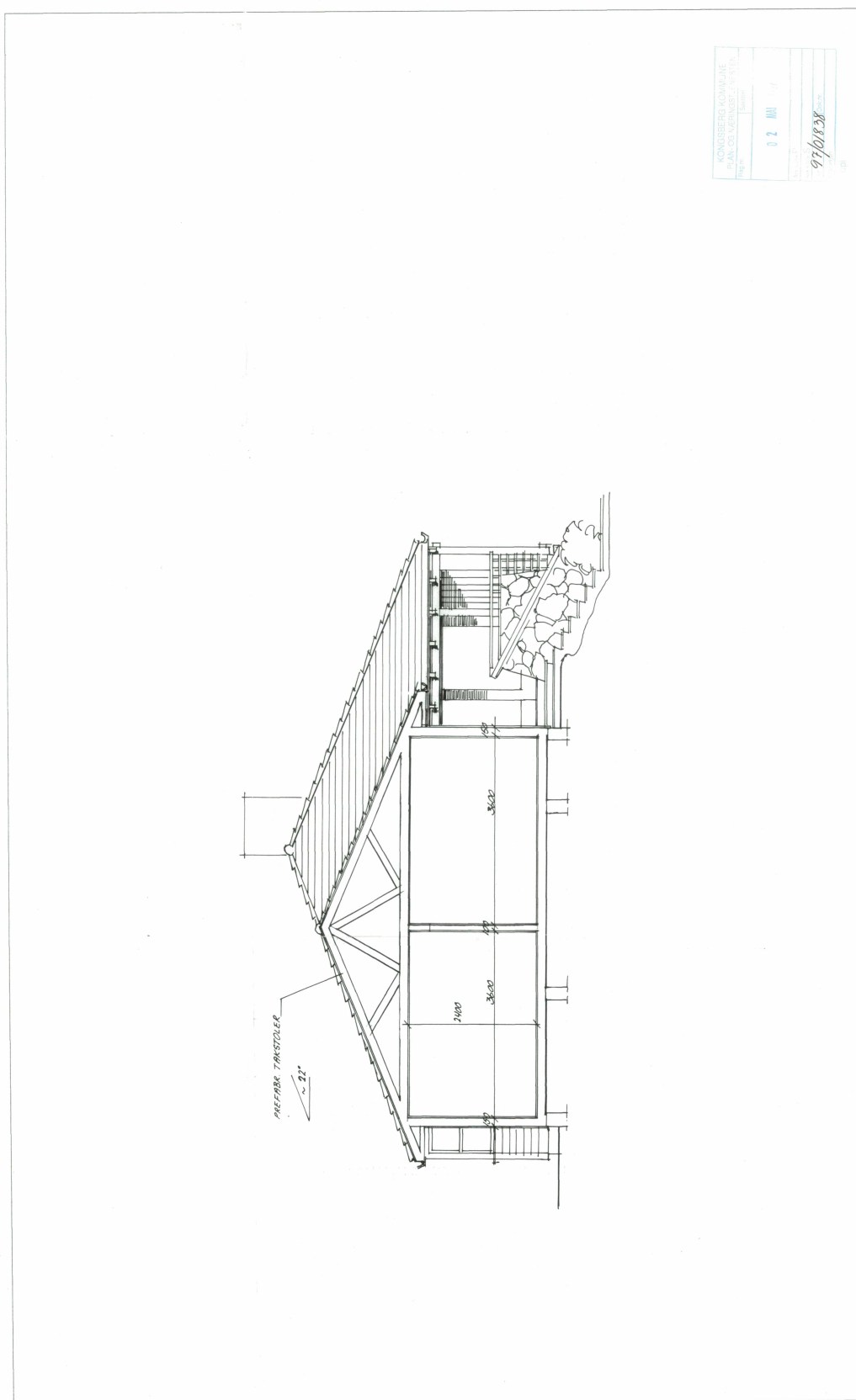
9618 KONGSBERG 22.04.97

001

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Stalling AS

50

0



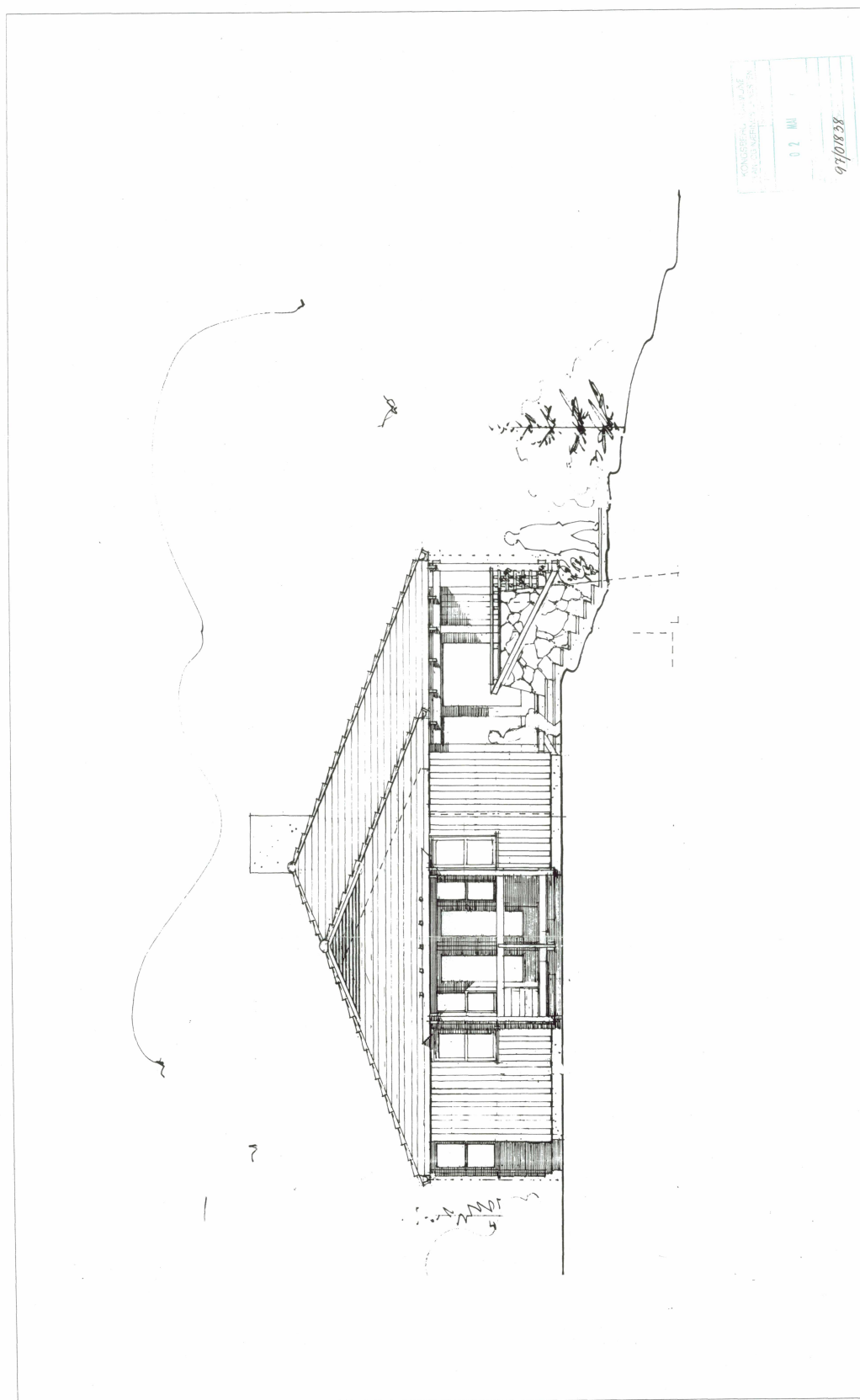
KIRSTEN BÖCKMANN & ANDREAS THORVALDSEN

BOLIG DANIEL BARTHSVEI 39
8371-2 KONGSBERG

LJØTERUD ØDEGÅRD KONGSBERG AS
SNITT A-A 150

9618 KONGSBERG 2204.97

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.



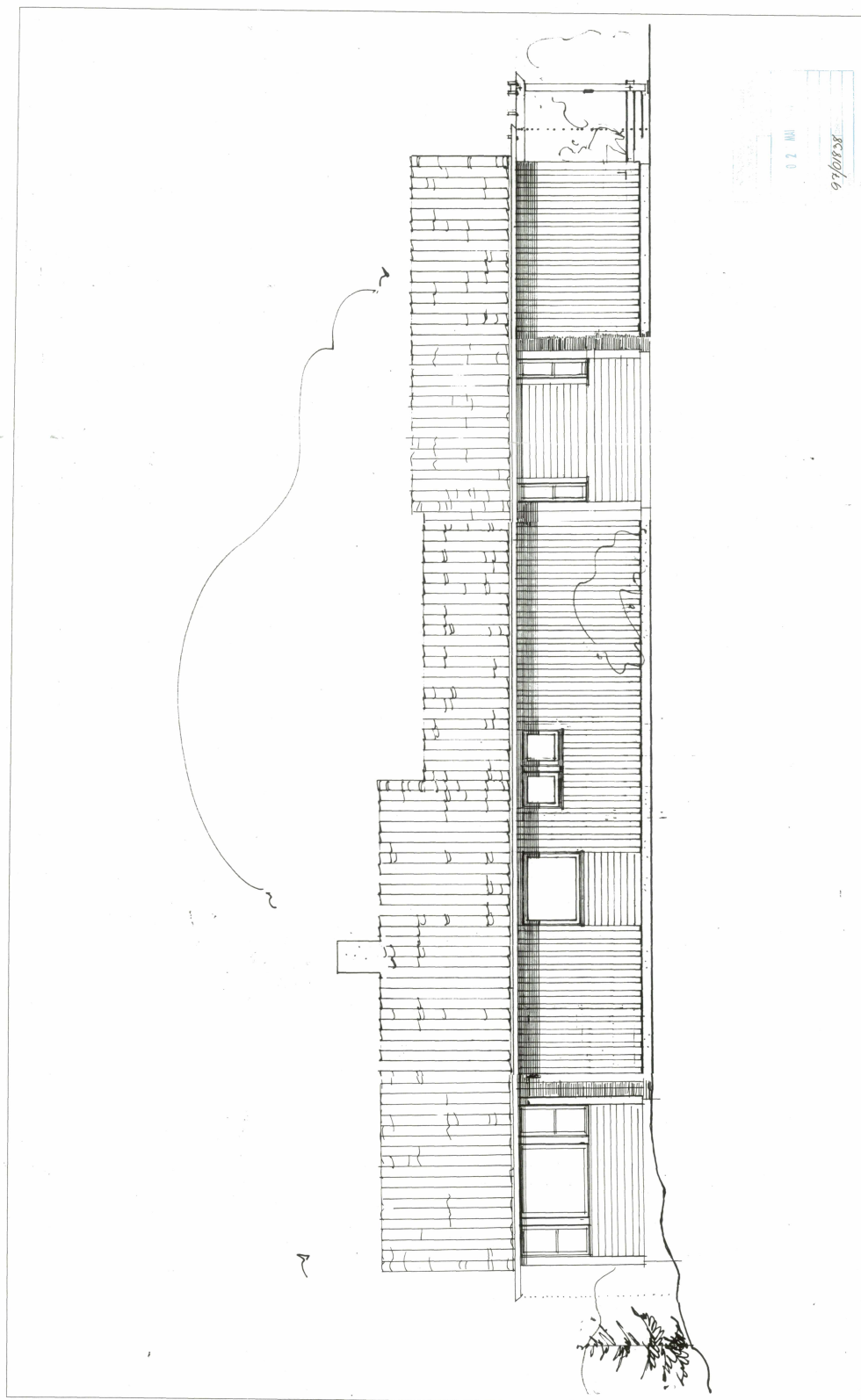
KIRSTEN BÖCKMANN & ANDREAS THORVALDSEN

BOLIG DANIEL BARTHSVEI 39
8371-2 KONGSBERG

LJØTERUD ØDEGÅRD KONGSBERG AS
FASADE MOT VEST
1:50

9618 KONGSBERG 22.04.97 004

0 50 100
På tittel i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Stamping AS



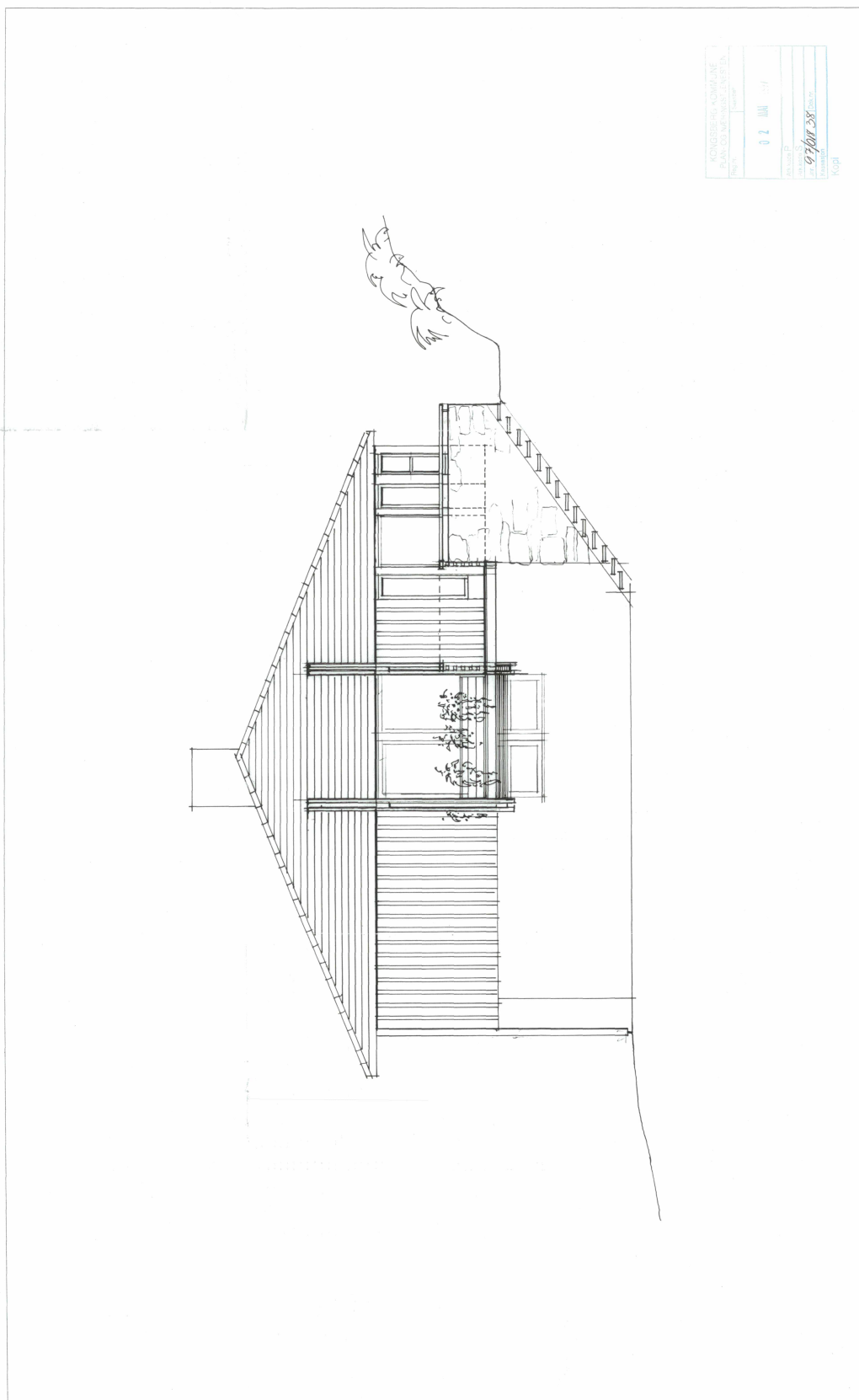
KIRSTEN BÖCKMANN & ANDREAS THORVALDSEN

BOLIG DANIEL BARTHVSVEI 39
8371-2 KONGSBERG

LJØTERUD ØDEGÅRD KONGSBERG AS
FASADE MOT NORD 1:50

9618 KONGSBERG 22.04.97 005

100 Poppel samlesorden 1 i et denne linjen 100 mm.
Dansk Skarning AS



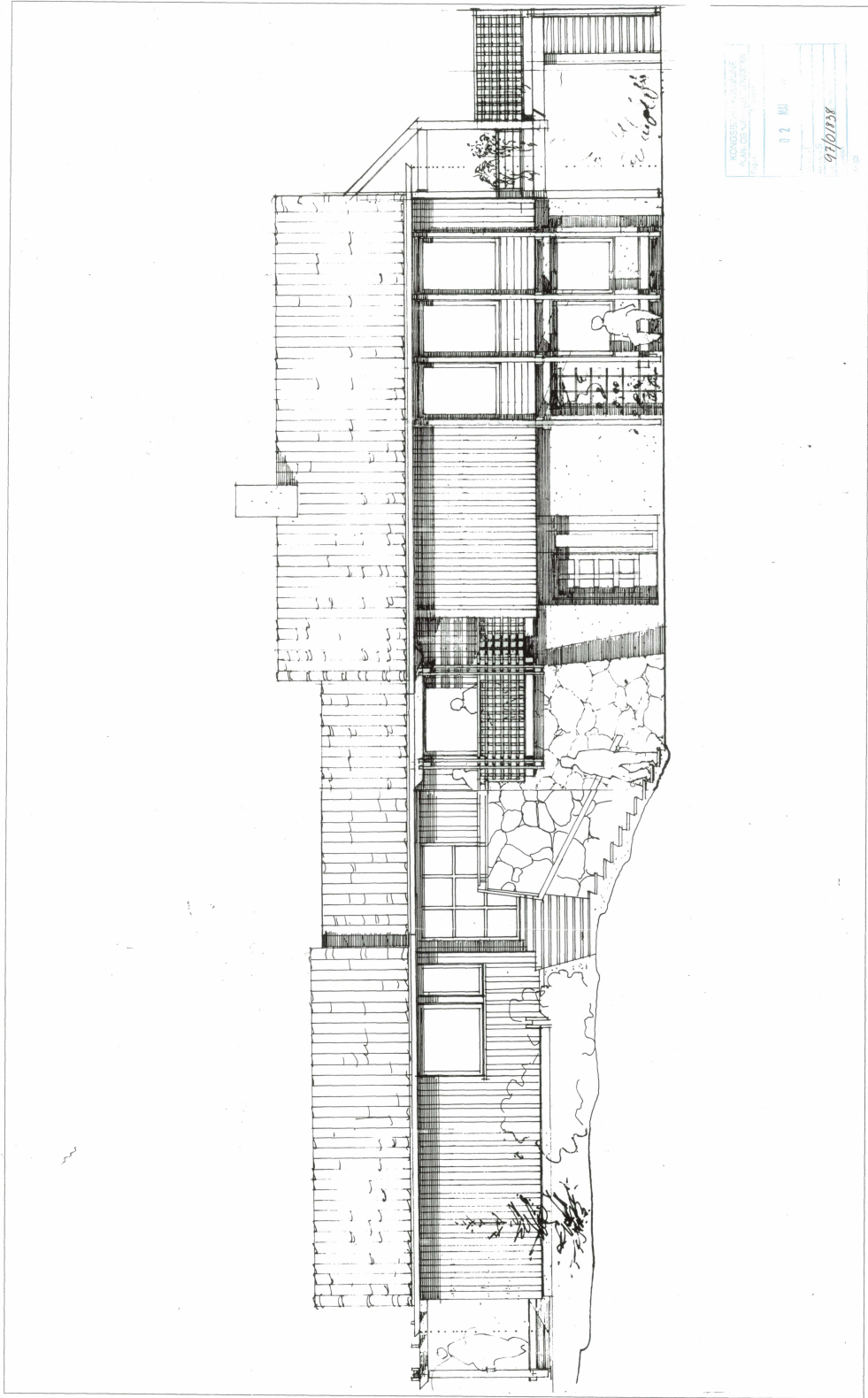
KONGSBERG KOMMUNE	
PLAN OG MÅLING	
PROJEKT	
UTGITT	02 JAN 2017
AVTALL	
9701 38	
KONGSBERG	

KIRSTEN BÖCKMANN & ANDREAS THORVALDSEN

BOLIG DANIEL BARTHSVEI 39
8371-2 KONGSBERG

LJØTERUD ØDEGÅRD KONGSBERG AS
FASADE MOT ØST
9618 KONGSBERG 22.04.97
1:50
006

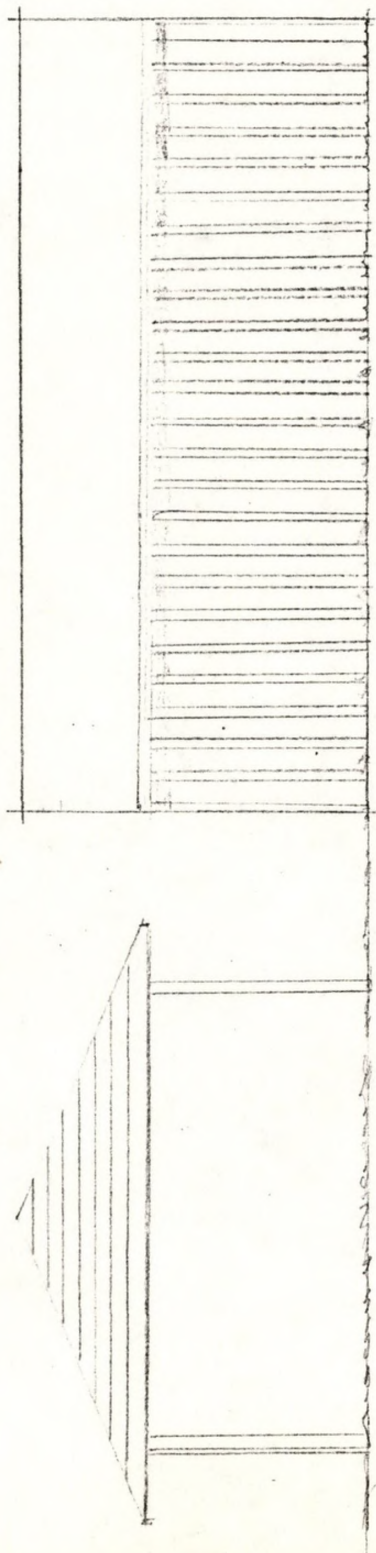
0 50 100
Fridler i størrelsesorden 1:1 er denne inngåen 100 mm.
Dansk Scanning AS



KIRSTEN BÖCKMANN & ANDREAS THORVALDSEN

BOLIG DANIEL BARTHSVEI 39
8371-2 KONGSBERG

LJØTERUD ØDEGÅRD KONGSBERG AS
FASADE MOT SYD
9618 KONGSBERG 22.04.97
150 007



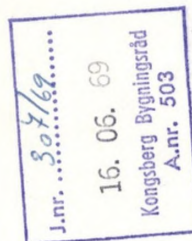
fasade mot øst.

fasade mot syd

Fremlagt og Behandlet
i møte den

20. 06. 69

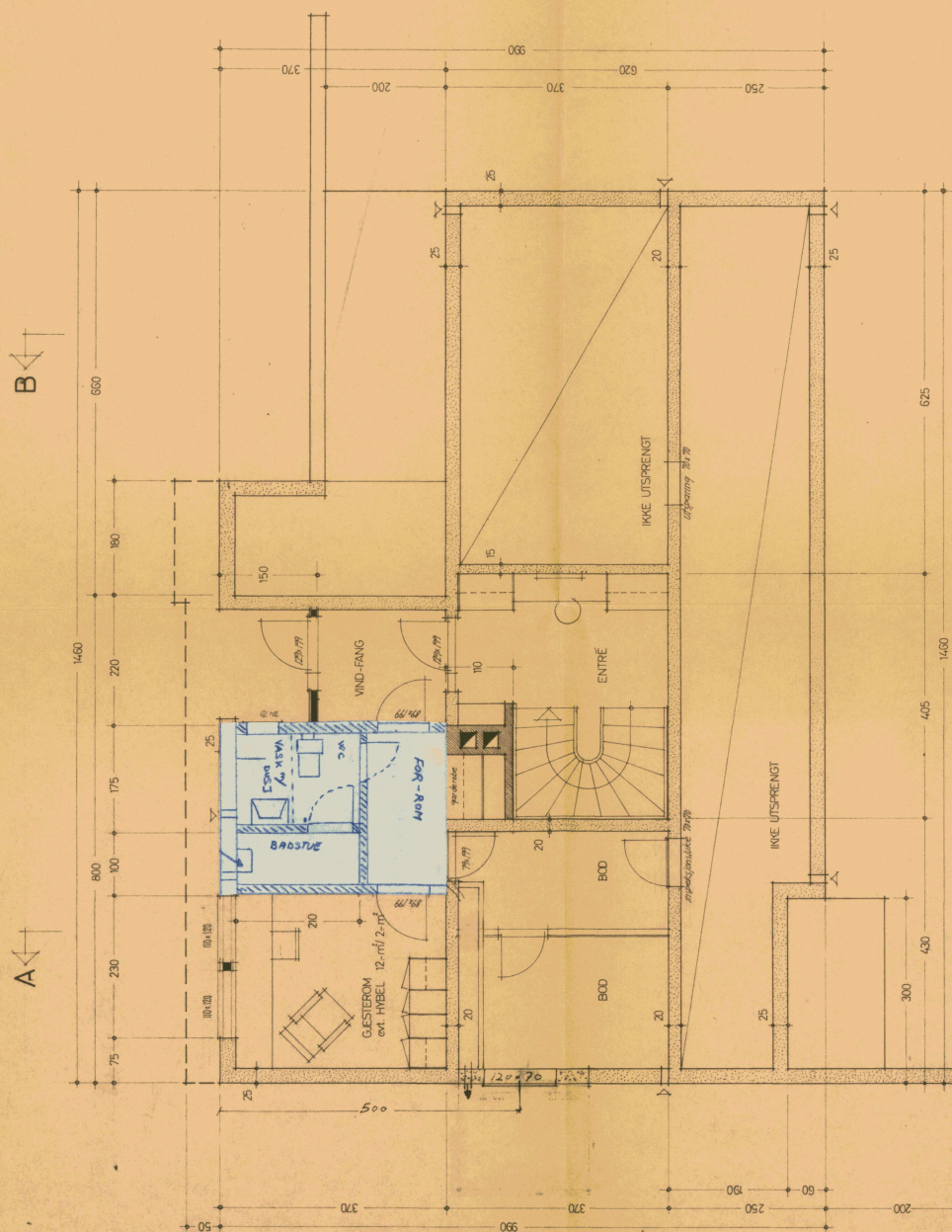
Kongsberg Lygningsråd



M 1:50.

Carport for siving. Henriksen Løberg.

12/6-1969.



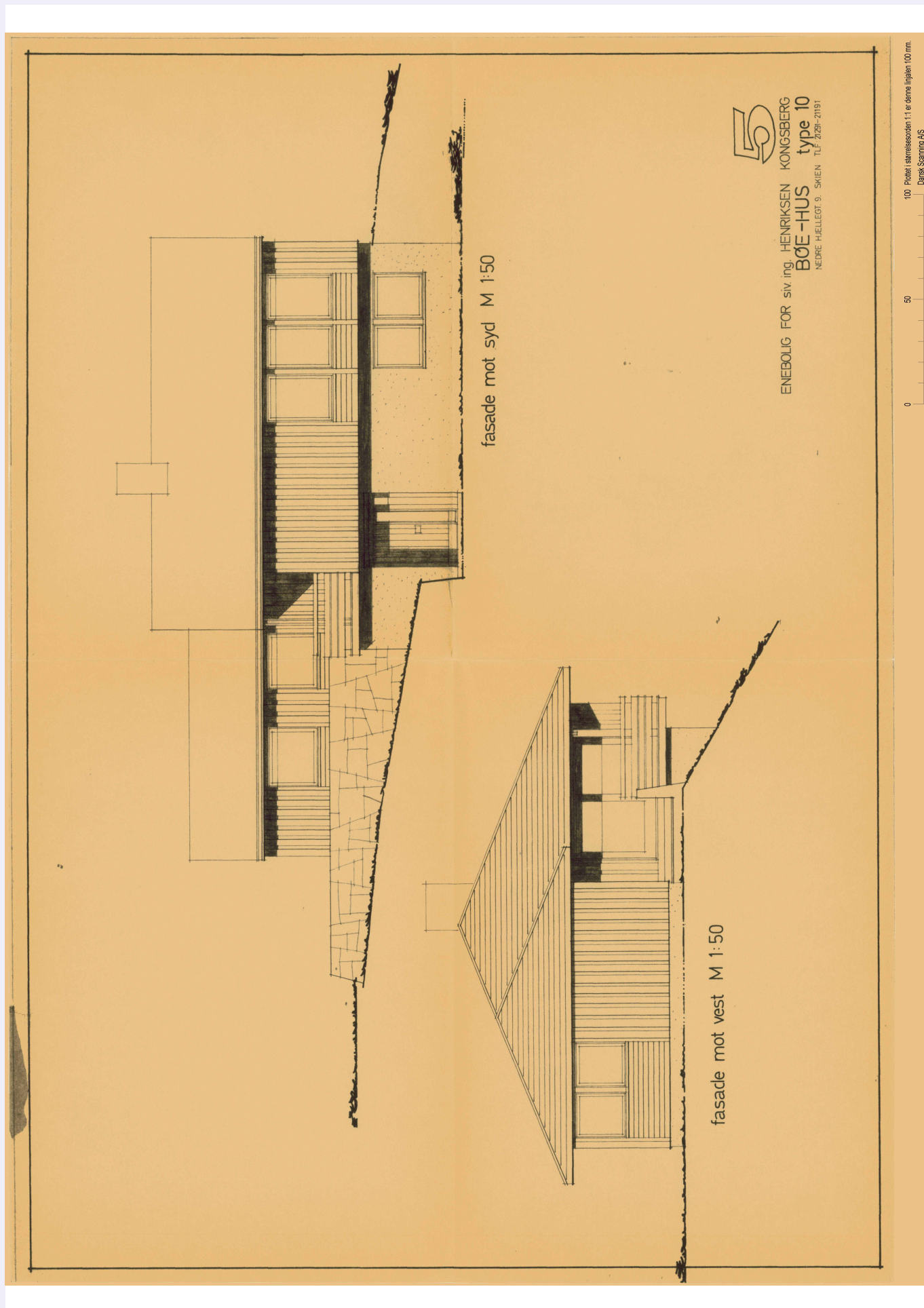
PLAN AV UNDERETASJE M 1:50

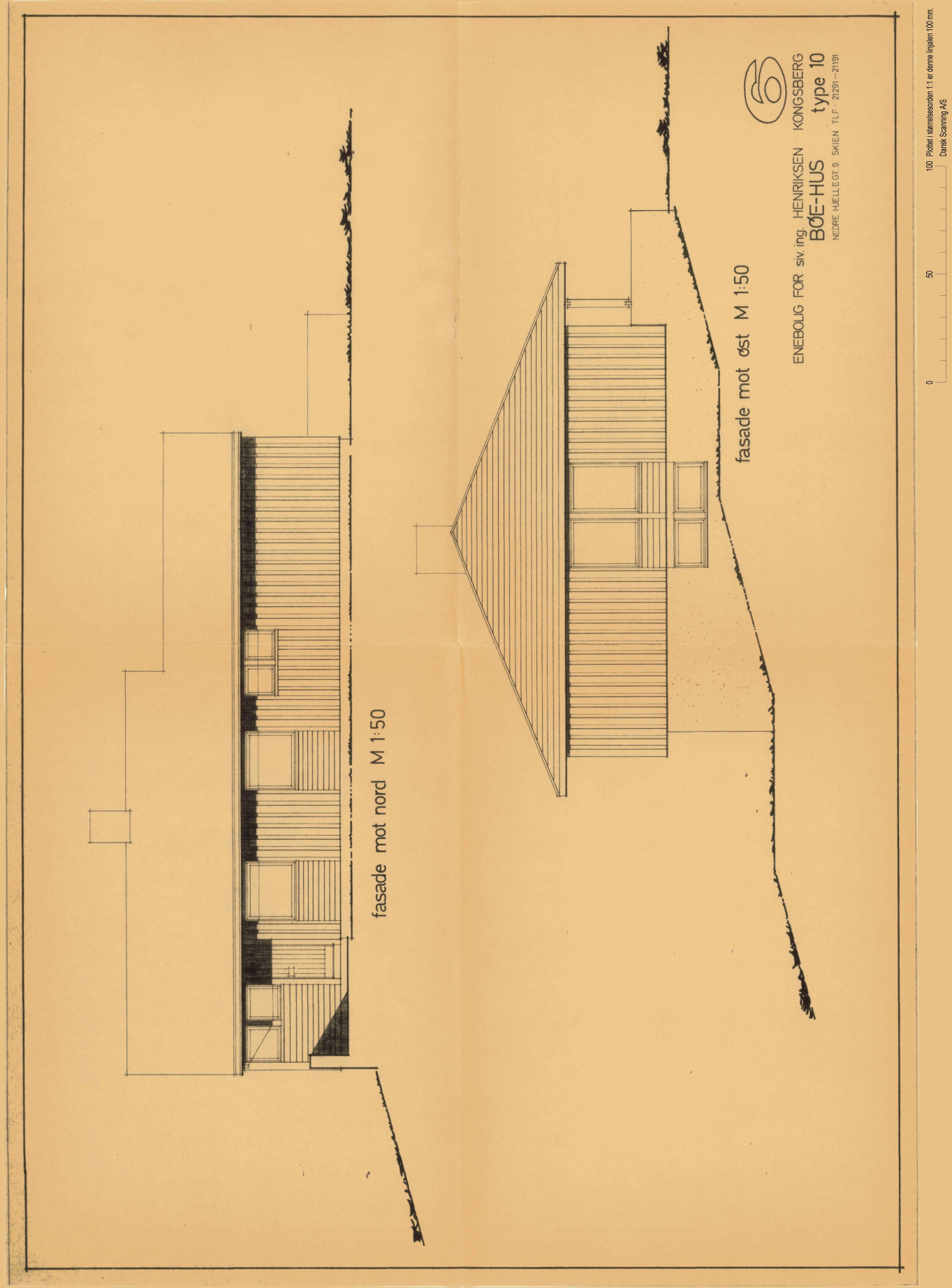


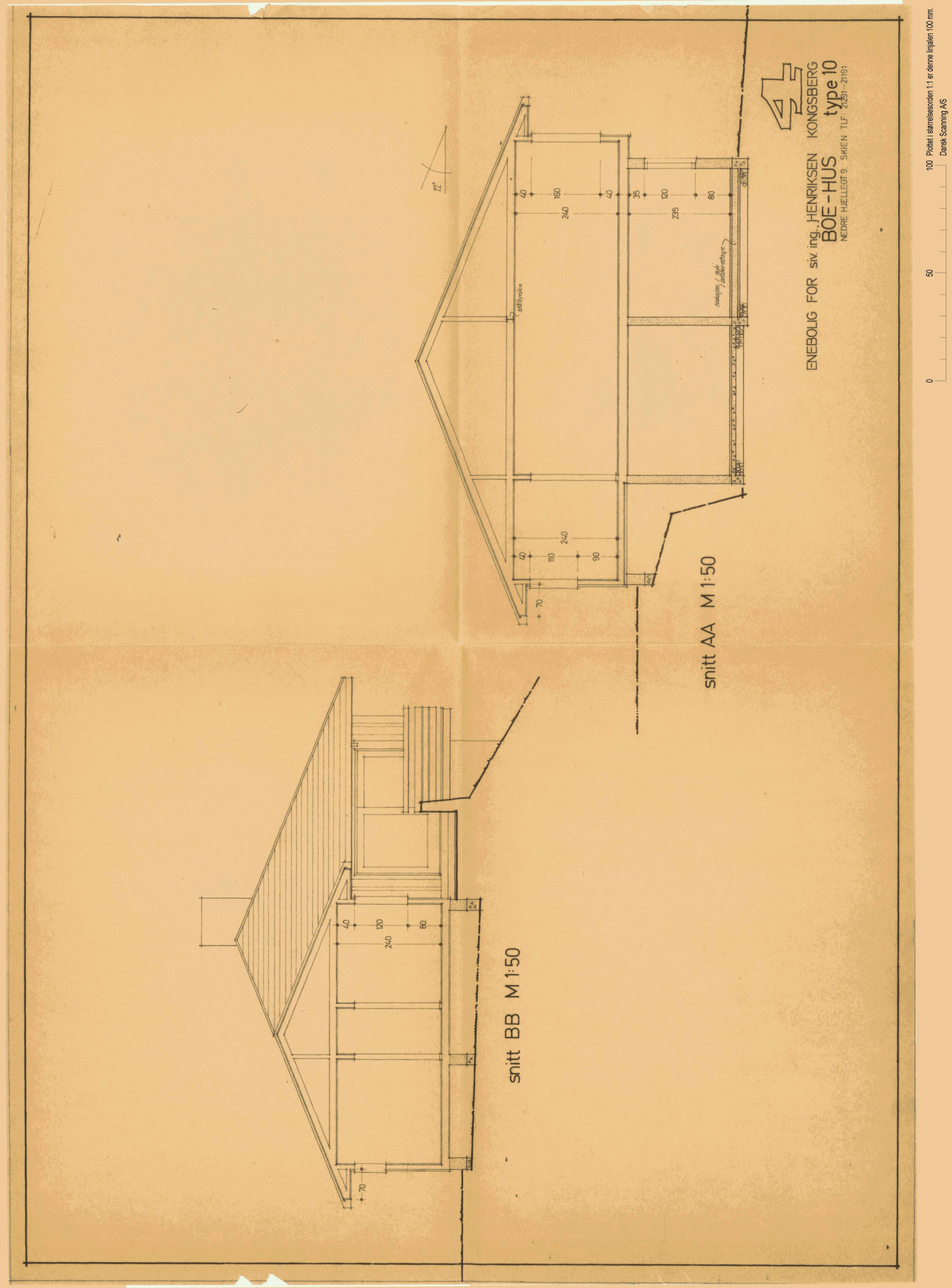
ENERBOLIG FOR siviling. HENRIKSEN KONGSBERG
BOE - HUS type 10
NEDE HELLEST 9. SKIEN TLF. 2291 - 2191

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

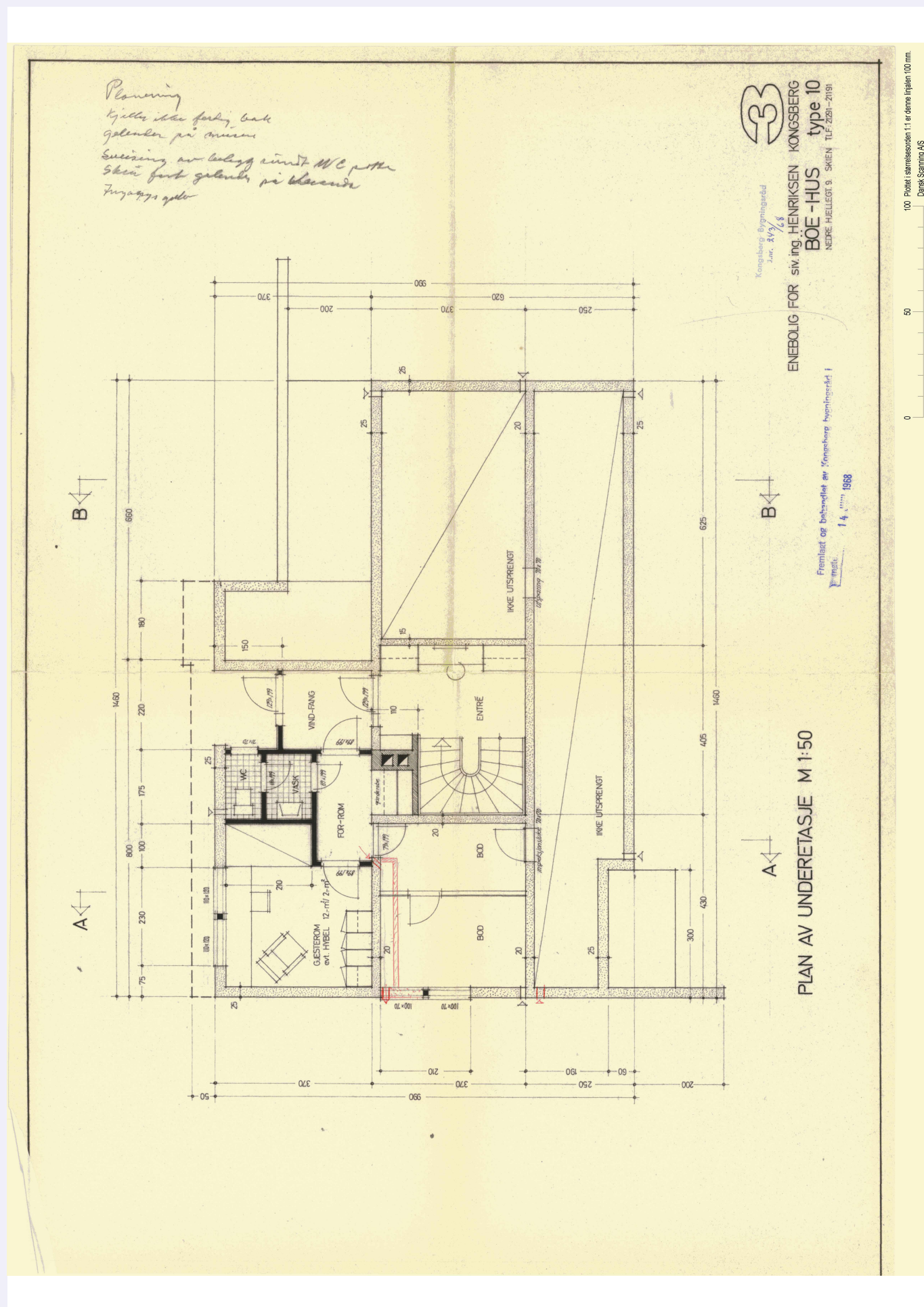
Vedlegg: Kommunalinformasjon



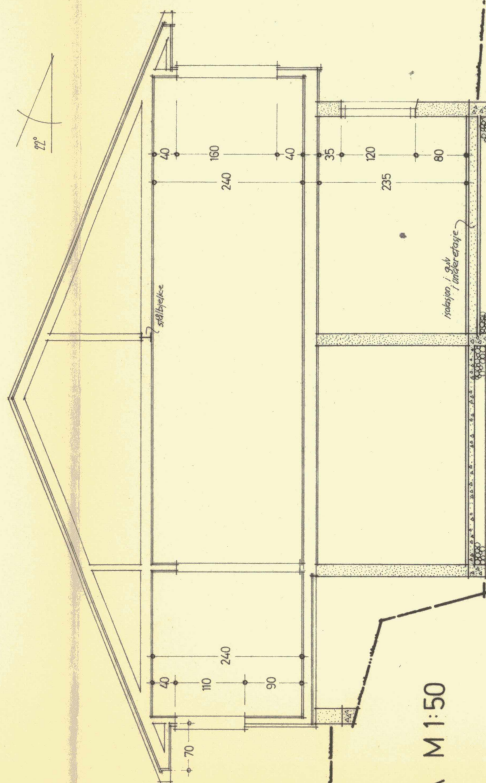
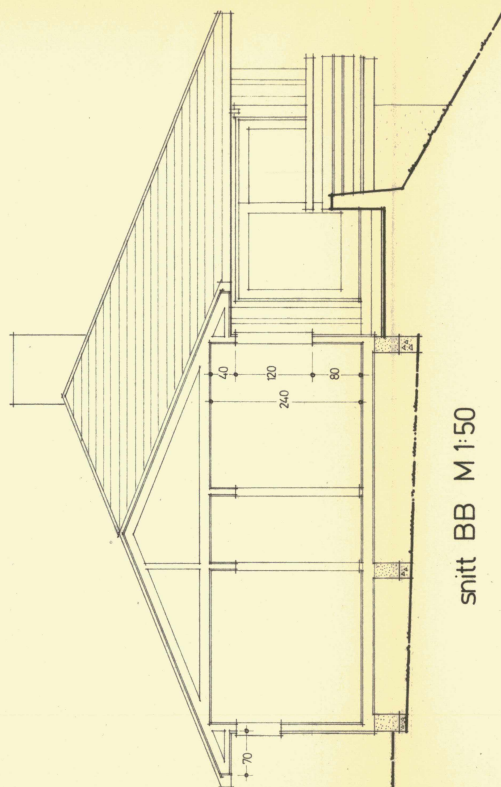




Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



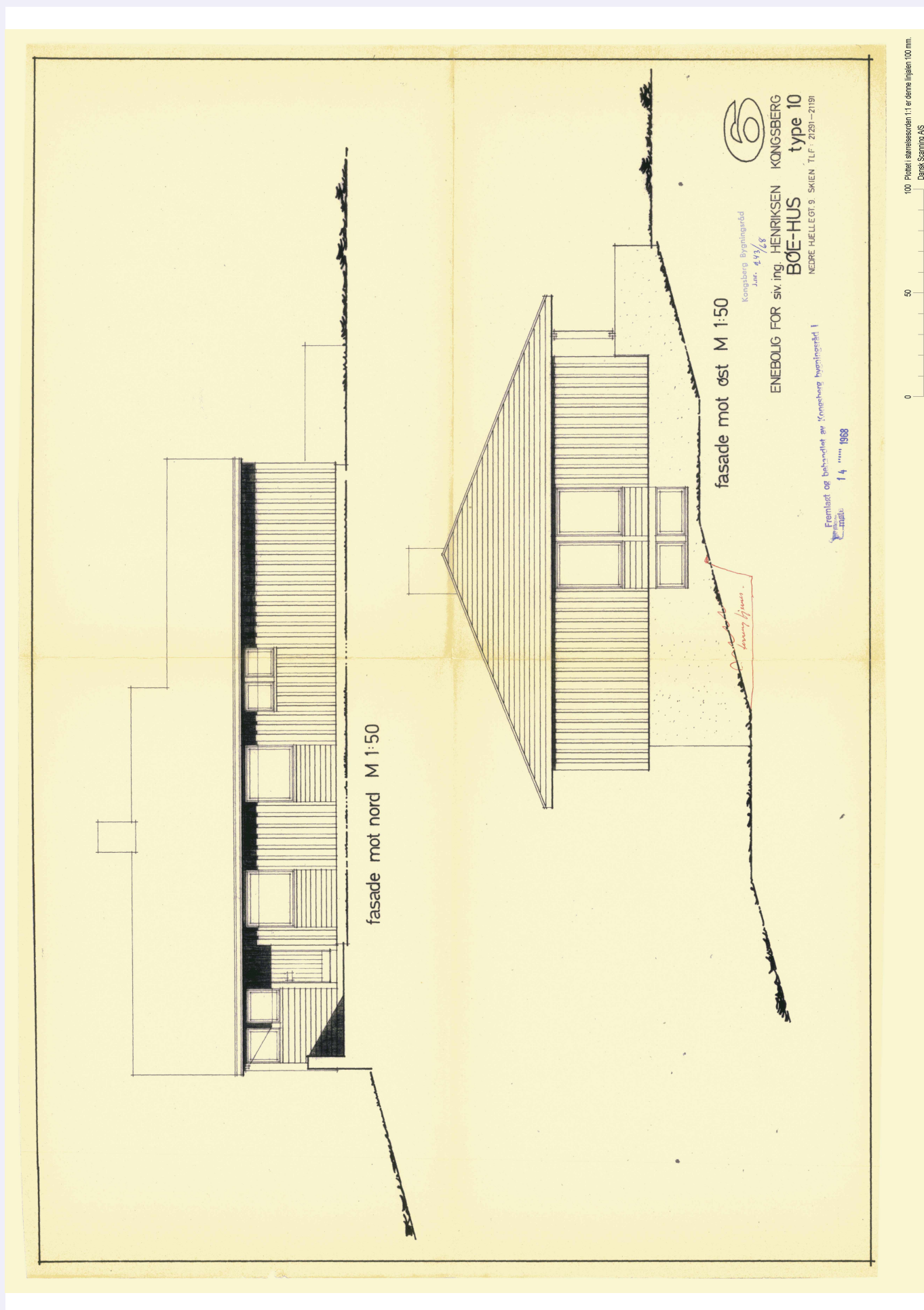
Kongsberg Bygningsskole
Juni 1933/34

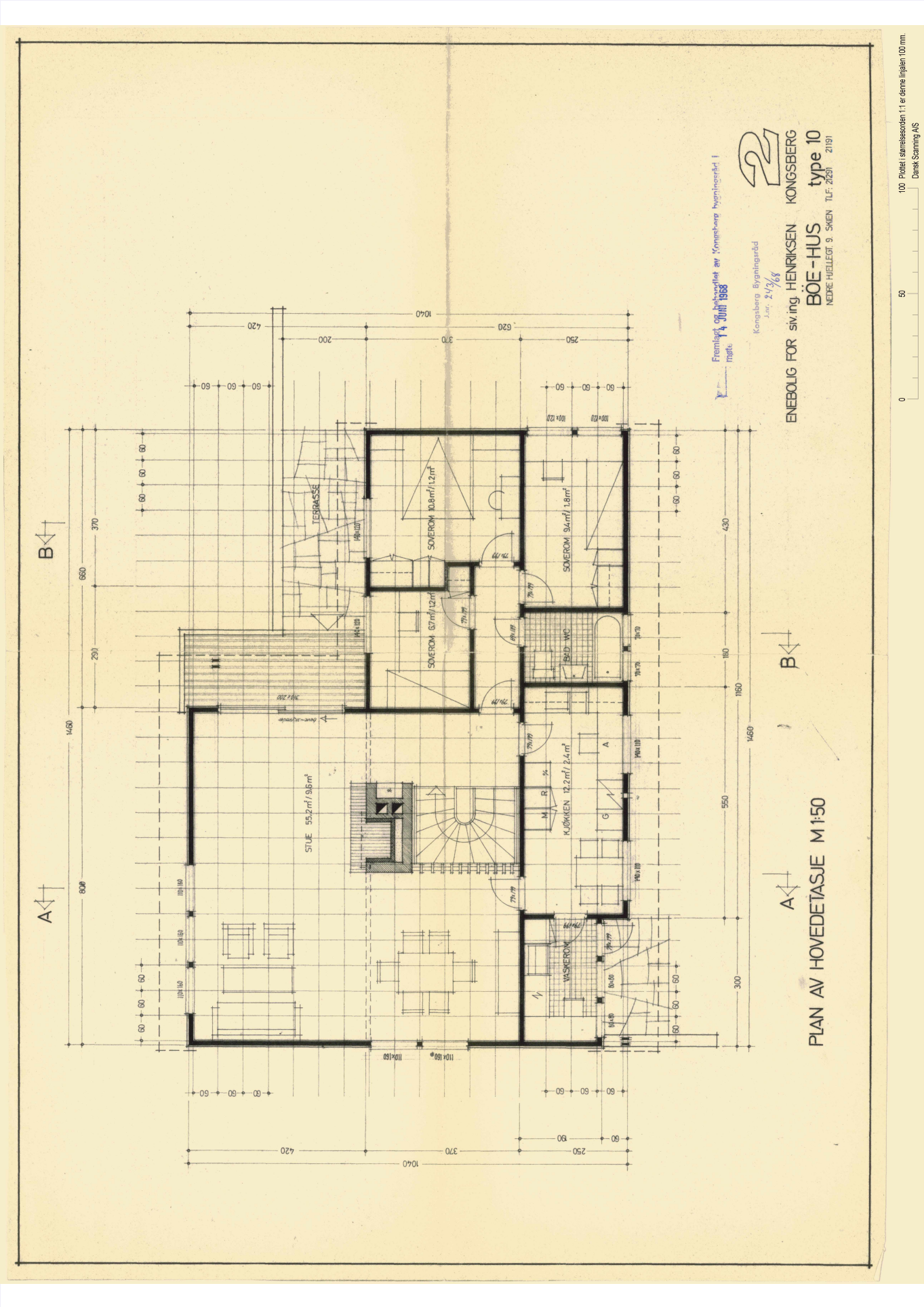
ENEBOIG FOR siv. ing. HENRIKSEN KONGSBERG
BOE-HUS type 10
NEDRE HJELLEGT 9, SMEN TLF. 2291-2191

Fremhård og betyrdet av Kongsberg Bygningsskole
14 JUNI 1933

0 50 100
Påskil stansesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Skanning AS

Vedlegg: Kommunalinformasjon





ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3303-8371/2, Daniel Barths vei 39, 3612 KONGSBERG



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	01.06.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.19 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.2 km
Flomfaresoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.57 km
Forurenset grunn	01.06.2026	Ikke funnet	1.3 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.06.2026	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.06.2026	Ikke funnet	0.08 km
Kvikkleire	01.06.2026	Ikke funnet	0.52 km
Skredfaresoner	01.06.2026	Ikke funnet	26.5 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	13 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.39 km

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

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:

01.06.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 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.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

Oppdragsnr: 2863260206 / Lars Martin Nilsrud, tlf. 92629560

Daniel Barths vei 39, 3612 Kongsberg

Gnr. 8371, bnr. 2 i Kongsberg kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniD.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

