



Velkommen til

Dyrgravveien 6
3617 Kongsberg

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Dyrgravveien 6
3617 Kongsberg

Enebolig med alt på en flate + uinnredet kjeller. Kort vei til skole og fine turområder.

Velkommen til Dyrgravveien 6!

Enebolig med alt på en flate + uinnredet grovkjeller.

Boligen er innholdsrik med tre soverom av god størrelse, bad og toalettrom, kjøkken og romslig stue med god plass til stuemøbler og spisestue med nærhet til kjøkkenet.

Boligen er oppført i 1968 og har behov for en del renovering.

Kort og trygg skolevei, dagligvareforretning en spasertur unna og mange fine turområder. Gangavstand til Kongsberg sentrum med dets fasiliteter.

Velkommen innom på en hyggelig visning.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 000 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	76 090
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	3 076 090
<u>BRA/BRA-I</u>		195/177 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 887.20 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1968
<u>Energimerking</u>		

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!



Kjersti Slettemo

Eiendomsmegler MNEF/Avd.leder

984 99 758

kjersti.slettemo@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 000 000
Omkostninger*	kr	76 090
Totalpris inkl. omk.	kr	3 076 090

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 75 000

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 76 090

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

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 8 258 pr. år for 2024

Gebyr fakturerte beløp i 2024:

Avløp: 1 885,58 kr

Eiendomsskatt: 1 103,24 kr

Feiing: 679,12 kr

Renovasjon: 3 688,08 kr

Vann: 2 005,97 kr

Sum: 9 361,99 kr

Kommunale avgifter er basert på tidligere eiers forbruk. I dette inngår vann, avløp, renovasjon og feiegebyr. Kostnader til kommunale avgifter vil variere etter forbruk.

Det er installert vannmåler.

Kommunal eiendomsskatt: kr 1 104 pr. år for 2024

Kommunen fakturerer eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon angående eiendomsskatt ta kontakt med kommunen.

Registerbetegnelse

Gnr. 7719, bnr. 27 i Kongsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig 1968:

BRA-i: 177 m²

BRA-e: 18 m²

BRA total: 195 m²

Kjeller

BRA-i: 86 m². Bod m/trapp, bod, bod 2, bod 3, bod 4

1. etasje

BRA-i: 91 m². Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, vindfang, toalettrom, bad

BRA-e: 18 m². Garasje

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

3

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Enkel garasje med plass til én bil. Parkering ellers i gårdsplass.

Tomt

Tomteareal er 887.20 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt, opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker. Det er asfaltert gårdsplass med en del slitasje og småskader. Parkering i egen gårdsplass og i garasje.

Byggeår

Ca. 1968 i følge Tilstandsrapport

Innhold

Boligen inneholder følgende:

1. etasje:

Entré, gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue og spisestue og tre soverom.

Kjeller:

Uinnredet grovkjeller.

Standard

Stue og spisestue:

Romslig rom med god plass til flere møbleringssoner. Plass til spisestue med nærhet til kjøkkenet. Ildsted og luft til luft varmepumpe. Utgang til takoverbygd terrasse og hage.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette dører. Kjøkkenet har avsatt plass til kjøleskap/frys og komfyr. Det er byttet laminatbenkeplate med vask i 2015. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:

Badet er i hovedsak originalt fra byggeåret. Veggplater og gulvbelegg ble montert rundt 1990. Det er registrert flere avvik, herunder fuging mellom klemring og gulvbelegg, manglende forsegling av veggplatene i nedre avslutning samt generell slitasje på overflater. Badet bør derfor påregnes renovering. Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold.

Toalettrom:

Det er enkel vask, standard WC, belegg på gulv og tapsetsere vegger og malt tak.

Soverom:

Tilsammen tre soverom, alle med garderobeplass.

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Skavanger, omtrent 3 km nord for Kongsberg sentrum. Det er gangavstand til dagligvarebutikk, nyere barneskole, barnehage, idrettsanlegg og treningssenter. Området har umiddelbar nærhet til store og attraktive turområder, samt gang- og sykkelvei og gode bussforbindelser til sentrum.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

Bebyggelse

Enebolig og småhusbebyggelse.

Adkomst

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

Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1968

Enebolig opprinnelig oppført i 1968. Boligen har uinnredet råkjeller.

Utvendig fremstår boligen i hovedsak slik den ble oppført, med unntak av at utvendig panel er skiftet på store deler av boligen i senere tid.

Vinduer er fra byggeår, samt utskiftninger utført i 1987, 2014 og 2020.

Taket er tekket med takstein fra byggeår. Takrenner og beslag er fra byggeår.

Boligen har opprinnelig fuktsikring og drenering rundt grunnmuren, se nærmere kommentarer.

Innvendig har boligen i hovedsak malte vegger og himlinger.

Kjøkkenet er fra ca. 1985, med enkelte senere oppgraderinger.

Bad er fra byggeår.

Det elektriske anlegget er delvis oppgradert.

Tomteforhold

Eier opplyser at byggegrunn er av morenemasser.

Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring utvendig på grunnmur.

Bygningen har betonggrunnmur.

Tomten er forholdsvis flat.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca. 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige.

Vannledninger er av jernrør og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium.

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Kledningen er skiftet på boligen, med unntak av nordvegg, deler av gavlveggene samt én vegg på garasjen.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer er fra byggeår, 1987, 2014 og 2020.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrasse dør i tre.

Terrassedør er fra 2020. Boligen har en terrasse ut fra stue på ca. 15 m².

Innvendig

Det er parkett på gulv i stue, tepper og teppefliser og gulvbelegg. Malte plater og tapet på vegger og tak. Parkett i stue har en fuktskade.

Boligen er konstruert med støpt gulv på grunnen, mens øvrige etasjer har gulv bygget på bjelkelag. Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stuen ble det målt en høydeforskjell på 15 mm. Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik i øvrige rom som ikke er vurdert i denne kontrollen.

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

Det er mursteinspipe med nytt røykrør i boligen, og det er montert ildsted i stue.

Røykrøret er fra 2007. Tilstanden er vurdert ut fra synlige avvik, da ildsteder og piper bør kontrolleres av det lokale feiervesenet.

Gulvet i bod er av betong og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt, da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har tretrapp ned til kjeller.

Innvendig har boligen finèrdører.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft.

TG er satt basert på synlige avvik, da takstmann ikke har tilstrekkelig kompetanse. Siste service er utført i 2025.

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank i bod.

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernet.

Det ble utført en EL-kontroll i 2011 med avvik som er utbedret, men det foreligger ikke samsvarserklæring for jobben som er utført i sikringsskapet.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og pulverapparat.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG 3 - Store eller alvorlige avvik:

Innvendig - Innvendige trapper:

Boligen har tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg:

Det gis tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av manglende samsvarserklæringer for det elektriske anlegget. I henhold til NS 3600 skal det foreligge dokumentasjon, som samsvarserklæring, for å tilfredsstille kravene i gjeldende forskrifter. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll i henhold til NEK 405-2-3 for å avdekke eventuelle avvik og vurdere anleggets tekniske tilstand.

Det gis tilstandsgrad 3 (TG3). Det er registrert hull i sikringsskap, samt at det mangler kupler eller deksler på flere lamper i boligen. Forholdene medfører at elektriske komponenter og potensielt spenningsførende deler kan være tilgjengelige, noe som avviker fra krav til sikker utførelse.

Mer enn halvparten av forventet levetid på det elektriske anlegget er oppbrukt, noe som medfører økt risiko for feil eller brudd. Det kan blant annet oppstå svikt i isolasjonen på kabler, brudd i sprø ledninger eller andre komponenter som følge av elde og slitasje over tid.

Regelmessig tilsyn og vedlikehold anbefales.

Kostnadsestimatet gjelder kun for el-kontrollen, ettersom takstmannen ikke har tilstrekkelig kompetanse på det elektriske anlegget. Det må påregnes påkostninger etter gjennomført el-kontroll.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering:

Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring utvendig på grunnmur.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Dreneringen med tilhørende fuktsikring av grunnmuren må etableres på nytt. Eksisterende løsning vurderes å ha begrenset funksjon og tilfredsstiller ikke dagens krav til effektiv fuktsikring av konstruksjonen. Tidspunkt for når tiltaket bør gjennomføres påvirkes av hvordan arealene mot grunnmur benyttes.

Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring utvendig på grunnmur.

Det er synlig saltutslag innvendig på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere ny drenering og fuktsikring rundt grunnmuren. Ved fastsettelse av tidspunkt for utbedring bør det tas hensyn til bruken av arealene, herunder om de benyttes til oppholdsrom eller lagringsformål.

Dersom drenering og fuktsikring ikke fornyes, kan fuktpåvirkning mot grunnmuren vedvare.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom - 1. etasje - Bad - Generell:

Badet er i hovedsak originalt fra byggeåret. Veggplater og gulvbelegg ble montert rundt 1990. Arbeidene ble utført i samsvar med de tekniske forskriftene som gjaldt på utførelsestidspunktet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på det utførte arbeidet. Det er avsatt plass til dusjkabinett.

Det er registrert flere avvik, herunder fuging mellom klemring og gulvbelegg, manglende forsegling av veggplatene i nedre avslutning samt generell slitasje på overflater. Det er videre registrert at det er etablert vindu i dusjsone, og det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan overgang mellomvindu og våtsone er utført. Løsningen med vindu i dusjsone innebærer økt risiko for fuktbelastning og lekkasjer.

På bakgrunn av alder, observert tilstand, plassering av vindu i dusjsone og manglende dokumentasjon vurderes badet å være nær slutten av sin tekniske levetid. For å tilfredsstille dagens byggetekniske krav og forskrifter anses det som nødvendig med en totalrenovering. Et anslått kostnadsnivå for full oppgradering av badet er fra cirka kr 300 000.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Takteking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert råte i treverket på vindskier/israfter.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales utskifting av skadet treverk samt kontroll av tilstøtende bygningsdeler.

Utvendig - Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert avflassing og rust på beslagsføringen, samt svetting i skjøter på takrenner. Det er også observert frostsprengning i enkelte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Overflatene bør rengjøres, rustbehandles og overmales for å hindre videre nedbrytning. Dersom

beslagene er vesentlig skadet, anbefales utskifting.

Utvendig - Veggkonstruksjon:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Kledningen er skiftet på boligen, med unntak av nordvegg, deler av gavlveggene samt én vegg på garasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lufting over tid kan redusere kledningens levetid og medføre behov for hyppigere vedlikehold. Lufting bak kledningen bør vurderes dersom ytterveggene tilleggisoleres innvendig, da nullpunktet i konstruksjonen da flyttes innover i veggen.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en mindre lekkasje rundt luftehatt. Beslaget har fall innover, noe som medfører at vann ledes inn under beslaget i stedet for bort fra gjennomføringen. Dette vurderes som et utførelsesavvik som kan medføre fuktinntrenging i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre forholdet ved å justere eller skifte beslaget slik at korrekt fall etableres utover. Samtidig bør tetting rundt luftehatt kontrolleres og eventuelt fornyes for å sikre en varig og tett løsning. Arbeidet bør utføres av fagperson.

Utvendig - Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduer er fra byggeår, 1987, 2014 og 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannbrett er støpt opp på vinduet. Vannbrettet skal avsluttes under vindu med fall ut.

Det er registrert motfall på enkelte vinduer. Vinduene kan tillate vanninntrengning under regn eller snøfall, noe som kan føre til fuktproblemer og skader på vegger eller gulv.

Det er påvist noen glassruter som er punktert.

Vinduer og karmen har noe værslitasje og sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytting, vedlikehold eller utbedring av de påpekte forholdene er nødvendig. Det anbefales å kontakte kvalifisert fagperson for vurdering av hensiktsmessige tiltak og korrekt utførelse.

Innvendig - Overflater:

Det er parkett på gulv i stue, teppe- og teppefliser og belegg. Malte plater og tapet på vegger og malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en liten fuktskade i parketten. Det er også registrert en mulig lekkasje fra tak på miste soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold eller utbedringer av de påpekte forholdene er nødvendig. Det anbefales å kontakte en kvalifisert fagperson for en vurdering av hensiktsmessige tiltak.

Innvendig - Radon:

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et området med usikre verdier av radon. Det vil si at NGU ikke har sikre målinger for dette området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Sporfilm for måling av radonverdier kan bestilles her:

<https://radongruppen.no/produkter/radonmaling/sporfilmer>

Måling av radon gjøres i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april (bør helst være frost i bakken).

Innvendig - Pipe og ildsted:

Det er mursteinspipe med nytt røykrør i boligen, og det er montert ildsted i stue.

Røykrøret er fra 2007.

Tilstanden er vurdert ut fra synlige avvik, da ildsteder og piper bør kontrolleres av det lokale feiervesenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pussen rundt feieluken har løsnet. Dette indikerer mangelfull heft mellom puss og underlag, eventuelt bevegelse i konstruksjonen eller påvirkning fra temperaturvariasjoner rundt pipeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løs puss bør fjernes fullstendig ned til fast underlag. Underlaget må rengjøres og klargjøres før ny puss påføres med egnet pussystem tilpasset mur og temperaturpåvirkning rundt feieluke. Arbeidet bør utføres fagmessig for å sikre god heft og varig løsning.

Innvendig - Rom Under Terreng:

Gulvet i bod er av betong og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt, da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen skiftes ut.

Dreneringen er over 50 år gammel og har passert sin antatte levetid. Bruken av arealet vil også være avgjørende for vurderingen av tidspunktet.

Innvendig - Garasje:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert gipsplater som har slått seg på grunn av fuktighet i garasjen.

Gulvet i garasjen har sprekker og skjevheter, noe som kan føre til at vann samler seg i dammer på gulvet.

Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon i garasjen, og det er mangelfull eller utilstrekkelig bruk av ventiler. Forholdet medfører begrenset luftutskifting, noe som kan føre til opphopning av fukt, avgasser og lukt. Dette avviker fra krav til funksjonell ventilasjon i rom som benyttes til parkering og lagring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i garasjen, for eksempel ved montering av faste ventiler for til og avluft, eventuelt mekanisk ventilasjon der dette er påkrevd.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert ikke-fagmessig utførelse av festing på diverse vannrør i kjelleren. Rørene er mangelfullt eller feil festet, noe som kan medføre bevegelse i rørføringen ved trykkendringer, temperaturvariasjoner eller bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannrørene bør kontrolleres av kvalifisert rørlegger. Det må etableres korrekt og tilstrekkelig rørklamring i henhold til gjeldende krav, med tilpasning til rørtype, dimensjon og føringsvei.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner:

Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft.

TG er satt basert på synlige avvik, da takstmann ikke har tilstrekkelig kompetanse.

Siste service er utført i 2025.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren har registrerte svinnriss, sprekker og stedvis avflakking av puss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold eller utbedring av de påpekte forholdene er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å kontakte kvalifisert fagperson for vurdering av hensiktsmessige tiltak.

Tomteforhold - Terrengforhold:

Tomten er forholdsvis flat.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget er tilnærmet flatt den siste meteren før tomten skrå oppover. Overflatevann skal ikke renne mot grunnmuren, og avløp fra takrenner bør ledes bort fra bygningskroppen. Ideelt fall bør være ca. 1:50 på en bredde av minimum 3 meter fra grunnmur, med mindre det er etablert andre tiltak for å ivareta avrenning. Vinterstid, når bakken er frossen, vil overflatevann i større grad kunne renne mot grunnmuren. Det bør derfor etableres et tydeligere sideveis fall som sikrer bortledning av vann også under slike forhold. Dersom tilfredsstillende fall eller drenering ikke er etablert, kan dette føre til oppsamling av vann inntil bygningskroppen, med risiko for fuktinntrenging, skader på grunnmur og på sikt redusert levetid for konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca. 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1968.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

Det er enkel vask, standard WC, belegg på gulv og tapetserte vegger og malt tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.09.1969 men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. 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.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 01.09.1969

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming med strøm, ildsted og luft til luft varmepumpe. Stråleovn på bad og ellers panelovner. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Brannvesenet hadde sist tilsyn med fyringsanlegget den 02.09.2025 og feiing den 05.07.2019.

Det ble under tilsynet ikke avdekket avvik ved anlegget og det foreligger ingen påbud om utbedring.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 14 800 kWh. opplyst av Glitre Nett AS. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert i 2011. Det anbefales en el-kontroll.

Det foreligger ingen pålegg om utbedringer.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd Gul G. Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er ikke tilknyttet fiber/Altibox.

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.

Regulering

Gjeldende regulering:

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan 3303 047R Lindbojordet (16.8.1976)
3303 047R6 Lindbojordet, søndre del av Elgfaret (29.4.2024)
3303 515R Skavanger skole (15.1.2020)

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende i kommuneplan Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)
fysisk utforming av anlegg Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radon:

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med usikker aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

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 792 055 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 168 221 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

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.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

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.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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.

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Dersom selger ikke er forbruker, vil bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, ikke gjelde.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Mona Lindboe Grønli

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Heftelser

Heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

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

Ingen.

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 pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

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

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:

Provisjon 1,5 % (forutsatt salgssum 3 000 000,-): kr. 45 000,-

Markedspakke: kr 17 800,-

Tilrettelegging: kr 17 950,-

Oppgjørshonorar: kr 9 900,-

Garantipremie: kr 3 100,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 296,-

Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr 545,-

Sletting av pant: kr 990,-

Visning per stk.: kr 3 500,-

Administrasjonshonorar: kr 1 500,-

Innhenting kommunal informasjon: kr. 6 950,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

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

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 3 000 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Pri Takst AS - Tommy Kongsten den 11.12.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Ved utbedring/oppussing av bad rundt 1990 ble det en lekkasje ved sluk, dette ble utbedret straks det ble oppdaget.

Sluk på badet er i dag fra 1990, jeg mener det bør skiftes. Usikker på nå slukets tilstand. Ikke kjent med noen lekkasje fra sluk i dag.

Badet bør etter hvert rehabiliteres.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Mesterrør

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret lekkasje ved sluk. Har ikke dette dokumentert, men mener det var slik.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rørleggermester Åge K Haugerud As

Beskrivelse av arbeidet: Ordnet lekkasje servanløp

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Ufaglært person monterte sluk, som forårsaket lekkasje

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?: 1990

Firmanavn: Mesterrør

Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp skade etter lekkasje fra montert sluk, se sp. 1

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Forende montører

Beskrivelse av arbeidet: Byttet og monterte badromsarmatur og montering av stikk

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Rørleggermester Åge K Haugerud AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte badromsinnredning

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Rørleggermester Åge K Haugerud AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte Safira servatbatteri Vaskemaskinkran

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Rørleggermester Åge K Haugerud

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet klosett

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Rørleggermester Åge K Haugerud

Beskrivelse av arbeidet: Skifte servantbatteri

7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Johnsrud El installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ledning til stråleovn, erklæring

8. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Johnsrud El installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Reflektor ovn og ovn smårom , samsvarserklæring

9. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Elektrikeren i Kongsberg AS

Beskrivelse av arbeidet: Demontere og montere belysning bad, samsvarerklæring

10. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Forenede montører As

Beskrivelse av arbeidet: Reflektorovn bad, samsvarserklæring

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad. Monterte våtromsplater, montert ny baderomsinnredning Lagt nytt gulvbelegg og nytt sluk, se også sp. 1

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

Har dryppet vann fra pipe ca. 2000, dryppet svakt ved kraftig regn

Taket er fra 1968, og bør etter hvert rehabiliteres.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Blikkenslager

Beskrivelse av arbeidet: Byttet beslag rundt pipe, mener det siden ikke har vært noen lekkasje der. Har ikke dokumentasjon på jobb

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ag entrepenører

Beskrivelse av arbeidet: Byttet store vinduer i stue og verandadør, 3lags glass med støydemping pga bygging av Skavanger Skole, støy i byggeprosess. Ble bekostet av Kongsberg kom.eiendom

Har pr nå dette ikke dokumentert

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Service Kompaniet Arne Weirud

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu hovedsovrrom, byttet en del kledning yttervegger.

Firma Service Kompaniet Arne Weirud

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Service Kompaniet Arne Weirud

Beskrivelse av arbeidet: Byttet blant annet toppbord på verandarekkverk

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Service Kompaniet Arne Weirud

Beskrivelse av arbeidet: La tregulv oppå mur på veranda

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

- Ja

Vinduer fra ca. 1985 på 2 minste soverom er punktert. Lite vindu stue, kjøkken, 2 minste sove rom alle fra 1985, vinduer bad og wc fra huset var nytt i 1968 kan ha kondens, ser litt avvflakking maling og misfarget treverk i nedre del av vinduene.

Vinduer i kjelleren har kondens, er fra huset var nytt i 1968

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer er malt og pusset i noen ganger med noen års mellomrom, men kondens og misfarget treverk kan komme tilbake

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av portåpner garasjeport

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

- Ja

Mulig vært svak sprekk i mur under soverom sørvendt yttervegg. Mener dette kunne vært ca år 2000

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Murer

Beskrivelse av arbeidet: Mur ble pusset av murer ca år 2000, kan ikke dokumentere dette

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

- Ja

Vann kan renne ut av skjøt ved nedløpsrør fra takrenne på hjørnet av veranda. Vestvendt hjørne. Kan være enkelte steder hvor vann kan renne ut fra takrenne ved kraftig nedbør eller snøsmelting

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

- 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

Kan se svake fuktmerker på murvegger i kjeller ved snøsmelting (dvs yttervegger). Kan se saltutslag på murvegger i kjeller (dvs yttervegger).

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Har vært mus på loft på for 30 til 40 år siden. Ikke noe kjennskap om det har vært siden.

Hatt vepsebol i ventil på toalett i 2022.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: AntiPest Norge As

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet vepsebol i ventil på toalett

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Mus på 30 til 40 år siden på loft ble fjernet ved bruk av musefeller

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

- Ja

Tett avløpsledning i oktober 2024, da det ikke var noen i huset på noen uker, slik at det ble lite vann brukt i huset.

Før ny Skavanger skole ble bygd kunne avløp tette seg lettere, dette nå bedret. Vann og annet kunne komme inn fra ledningsnett fra gata (Bjørneveien) dette har det vært lite/ ikke i senere år.

Når Kongsberg kommune spylte avløpsrør i Bjørneveien måtte

de ta hensyn til dette. Dette er ikke dokumentert.

Vann og avløpsledning til huset er rundt 50 år, det vil etter hvert være behov å skiftes ut.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Kongsberg septikrens

Beskrivelse av arbeidet: Spylt avløpsrør, ikke hatt problem siden

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?: 1972

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Tilknyttet kommunalt vann og avløp på begynnelsen av 70 tallet. Hadde før dette egen septiktank. Mener septiktank ble fjernet for mange år siden.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Buskerud Varmepumpeservice

Beskrivelse av arbeidet: Innstallasjon varmepumpe

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Buskerud Varmepumpeservice

Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Buskerud Varmepumpeservice

Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Buskerud Varmepumpeservice

Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Buskerud Varmepumpeservice

Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Buskerud Varmepumpeservice
Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe

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

- Ja

Fikk pålegg om rehabilitering av mursteinspipe i 2007

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Villa sol og varmeAs

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipe, hvor det ble satt inn et rør. Fikk ferdigattest angående dette desember 2007 av Kongsberg Kommune. Ved senere tilsyn i 2012 og 2015 fra Kongsberg Brann og redning, har det ikke vært avdekket noe feil.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Villa sol og varme As

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til nytt ildsted Dovre

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Person som hadde med vedlikehold av ildsteder

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet parafintank og rør inn til parafindel av ildsted, inne i huset.

Parafindel er siden ikke brukt. Dette er ikke dokumentert, litt usikker på årstallet.

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

- Ja

Strømløst soverom etter tordenvær 2003

Lysbryter til badet kan av og til være vanskelig å slå på nå desember 2025.

Mener det ikke finnes samsvarserklæring for bytte av ny innmat på sikringsskap fra 2006, har faktura med kort beskrivelse fra Johnsrud El-installasjon.

Viser til tilsynsrapport av el anlegg fra 2011 fra Nettpartner Arena As

Skriver følgende:

1. mangler samsvarserklæring for ny innmat i sikringsskap

Kjeller:

1. utjevningsforbindelse mellom hovedforsamlingen/klemme og avløpsrør manglet

2. Impedans/resonans i beskyttelsesleder var for høy, lyslist i kjeller ute

3. utstyr/anlegg var ikke betryggende festet. Feste kabel til markise, strekkavlaster på bokser må sjekkes

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Forende montører As

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av el på soverom etter tordenvær. Finnes arbeidsbeskrivelse

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Johnsrud El-Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Div jobb, hvor følgende ble benyttet jordbåndklemme, primax avgrunn.

K12.5, rørklemme, PN 750V 10MM2 gul/gr bunt, enøk hvit, Clips, mulig oppretting av mangler nevnt over. Finner ikke noen samsvarserklæring. Skrevet feil adresse Bjørneveien 6, skal være Dyrgravveien 6, arbeid gjort for min mor Rakel Grønli

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?: 2005

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Beskrivelse på erklæring: Bytte av bunnskruer på overbelastningsvern.

Kobla om VVB til 500 W og festa jordleder i kjeller etter elvernsskontroll. Samsvarserklæring

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Johnrud EI-Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Utskifte gamle sikringer til jordfeilbryter iflg. pristilbud Utskifting av sikringer Skrevet feil adresse Bjørneveien 6, riktig adresse er Dyrgravveien 6, for min mor Rakel Grønli

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Div firmaer

Beskrivelse av arbeidet: Viser til elektriker arbeid gjort baderom og toalett beskrevet tidligere.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Forenede montører As

Beskrivelse av arbeidet: Bytte bryter til markise, lys til lampe veranda, lys til lamper i stuevindu.

Samsvarserklæring

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Johnrud EI-Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av ny kurs til stikk for varmepumpe utvendig.

Samsvarserklæring. Skrevet feil adresse Bjørneveien 6, skal være Dyrgravveien 6 for min mor Rakel Grønli.

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

- Ja

Borettslaget på nordsiden av huset er iferd med å gjøre om borettslaget til selveiereneheter, hvor hvert hus får utskilt egen tomt.

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

- Ja

Kongsberg kommune har gitt signaler om at det vil bli økte kommunale avgifter særlig for vann og avløp. Dette gjelder for alle innbyggere i Kongsberg.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Ja

Det har vært spor av mus i garasjen tidligere år, mener de har ikke forårsaket noe skadeverk.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstallet, har va. siste 10 årene hatt elektrisk musejager, har ikke sett spor mus senere år.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1968

Beskrivelse av arbeidet: Det har helt sikkert vært på ufaglært og faglært arbeid gjort på eiendommen fra 1968 og frem til i dag. Jeg har dessverre ikke oversikt over alt. Har gått igjennom papirer funnet etter min avdøde mor, og skrevet ut fra dette. Samt hva jeg selv mener huske fra jeg var barn på 70-tallet og frem til i dag.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: Montert inn ny kjøkkenventilator

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Byttet benkeplater på kjøkkeninnredning, vask og vannlås på kjøkkeninnredning.

Karusell hylle i hjørneskap kjøkken(noe defekt nå)

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet markisestoff på markise på veranda ved stuevinduet.

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1968

Beskrivelse av arbeidet: Det meste av maling, beising invendig og utvendig er utført av ufaglærte, gjelder framstøt hus i 1968 og fram til i dag. Det samme gjelder tapetsering. Lakking av stuegulv. Legging av teppe og teppefliser.

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

- Ja

Skuffer i kjøkken innredning kan være trege, hengsler på dører i kjøkkeninnredning kan være noe slitte/ løse.

Karusell i hjørneskap på

Kjøkken kan være noe defekt.

Hengsler på dører prøvd skrudd til/festet bedre.

Markiser foran vinduer er en del år å noe bleknet i sola.

Det er en del skruer hull på dørkarmer etter tidligere montert håndtak, da person som har bodd her tidligere, hadde noe bevegesplager.

Dusjkabinett bad er nå fjernet pga. dets dårlige forfatning.

Mulig liten lekkasje fra tak sees på vegg ved dør minste soverommet. Sees på ved koblingspunkt ledninger og nedover på vegg.

Det har tidligere vært montert en rampe ved trapp ved inngangsdør, denne er fjernet av NAV.

Man vil kunne se skruer hull, forskjellig farge på vegger /karmer etter dette.

Det er fjernet en nøkkelboksen ved inngangsdør utvendig, denne ser man merker dette .

Vil Kunne se skruer hull på stolpe på veranda etter håndtak.

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. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- Ja

Vann og avløpsledning til huset er ca 50 år og bør etter hvert byttes ut.

Huset er bygget i 1968, så det må påberegnes at det må en del oppussing/ rehabilitering på huset.

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. 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

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtagelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen

fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. 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.

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

Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn 1 /2 rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen
- Opplysninger fra forretningsfører

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

Kjersti Slettemo

Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Telefon: 984 99 758

E-post: kjersti.slettemo@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg

Postboks 404

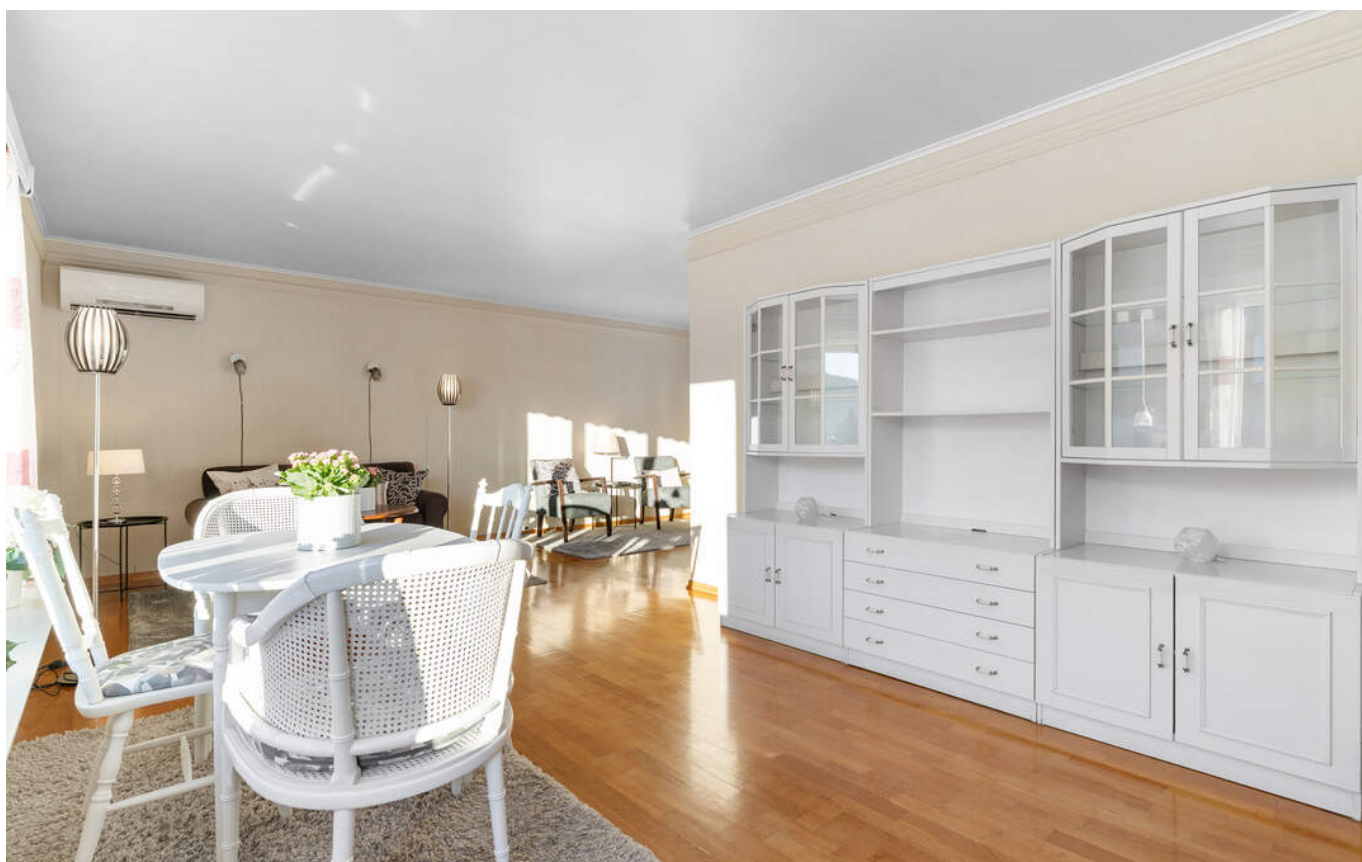
3604 KONGSBERG

Org. nr. 935880009

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

























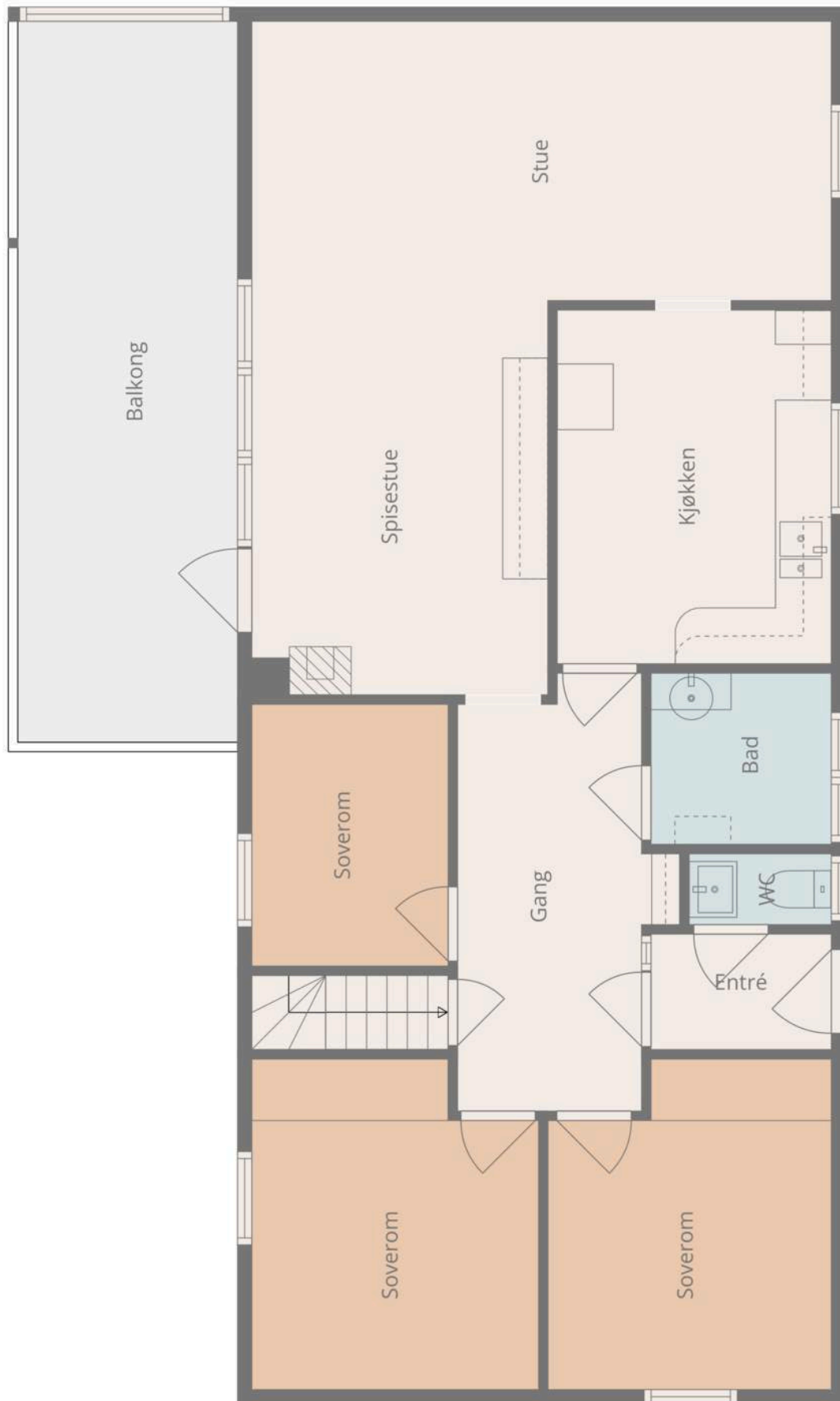






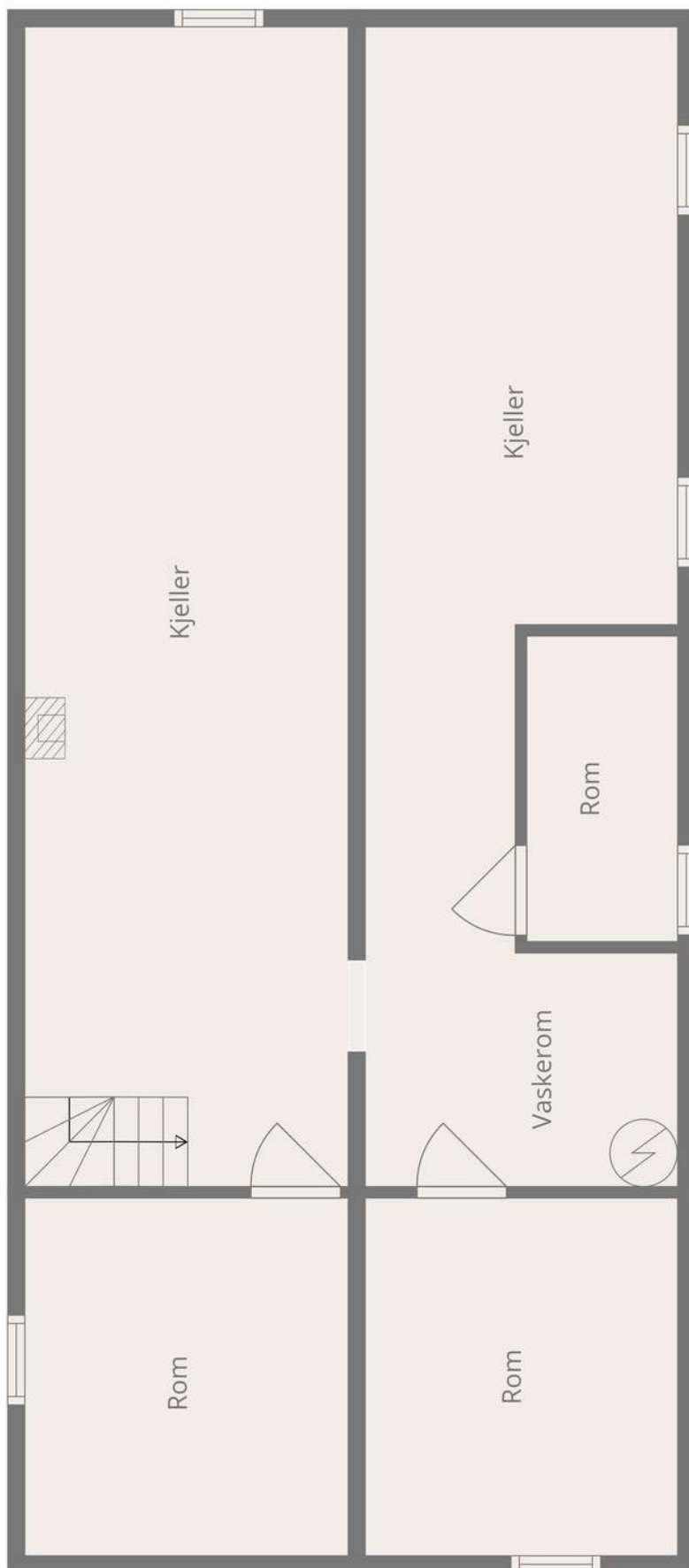


Plantegning



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.

DYRGRAVVEIEN 6

Nabolaget Dyrgrav/Lindbojordet - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

• Enslige

• Studenter

• Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kongsberghallen Linje 401, 415, 420, 422	2 min ⚡ 0.2 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	8 min 🚲 3.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 21 min 🚲
Oslo Gardermoen	1 t 43 min 🚲

SKOLER

Skavanger skole (1-7 kl.) 198 elever, 14 klasser	3 min ⚡ 0.2 km
Kongsberg International School (1-10 kl.) 22 min ⚡ 187 elever, 10 klasser	2 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	20 min ⚡ 1.8 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	7 min 🚲 3.4 km
Kongsberg vgs - Åslandsgate	19 min ⚡
Kongsberg vgs - Maurits Hansen 400 elever, 14 klasser	21 min ⚡ 1.8 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

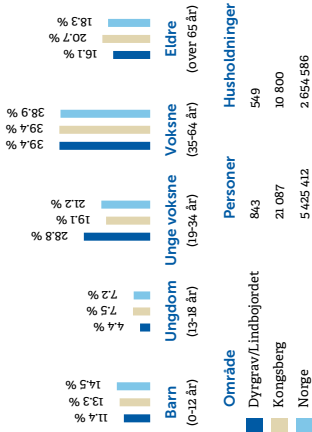
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 74/100

NABOSKAPET

Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min ⚡ 0.6 km
Dampsaga barnehage (1-5 år) 74 barn	20 min ⚡ 1.8 km
Sølvstuffen barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 🚲 2.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kongsberg PostNord	5 min ⚡ 0.5 km
Kiwi Hasbergsveien	5 min 🚲

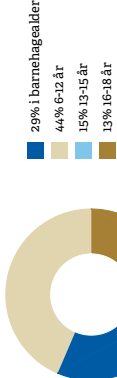
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 1. Egen bil**
- 2. Sykkel**

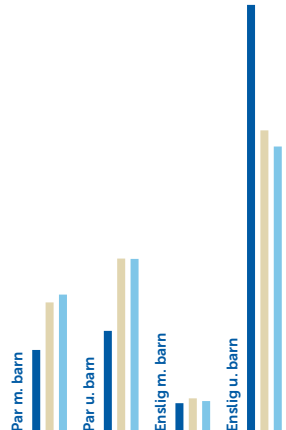
VARER/TJENESTER

Stortorvet Senter	5 min 🚲
Apotek 1 Mynten	5 min 🚲

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



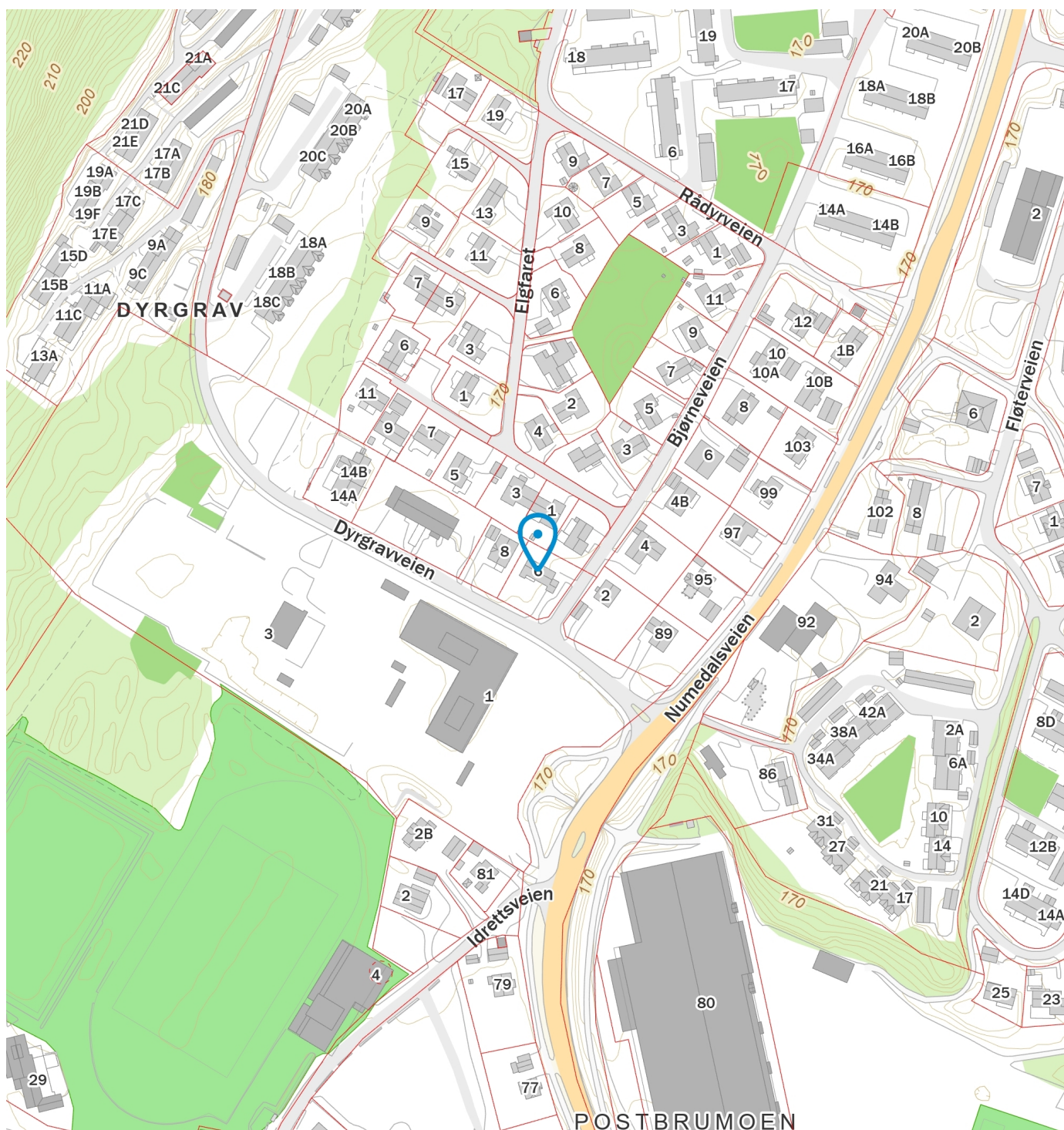
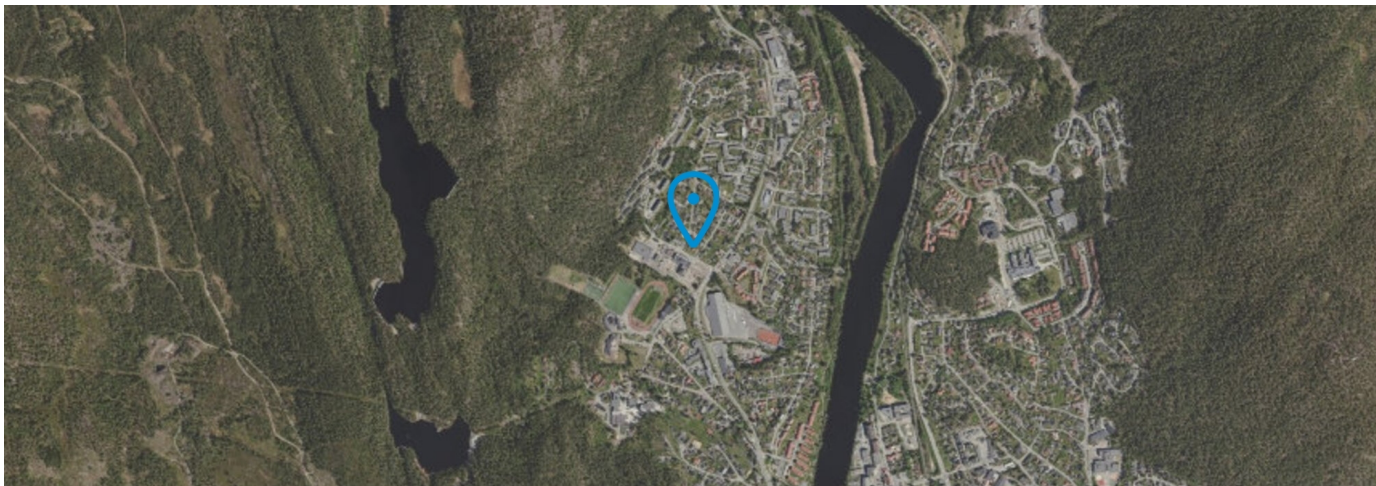
FAMILIESAMMENSETNING



BOLIGMASSE

SIVILSTAND

Gift	22%	Norge
Ikke gift	60%	
Separert	14%	
Enke/Enkemann	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.



bankID
Greß, Nora Lindsee
SIGNED: 12.01.2026

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	Mona Lindboe Grønli
Boligen	• Boligen selges som et dødsbo • Selger har kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Dyrgrawveien 6 3617 Kongsberg	
3303-7719/27/01/0	

Fremtind

Meglens oppdragsnummer: 2863250088 1



Våtrom, tak og fasade

1. Ver du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/vårom?
- Ja**
- Ved utbedring/oppussing av bad rundt 1990 ble det en lekkasje ved sluk, dette ble utbedret straks det ble oppdaget.
- Sluk på badet er i dag fra 1990, jeg mener det bør skiftes. Usikker på nå slukets tilstand. Ikke kjent med noen lekkasje fra sluk i dag.
- Badet bør etter hvert rehabiliteres.

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

•Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990
Firmanavn: Mesterrør
Beskrivelse av arbeidet: Utbedret lekkasje ved sluk. Har ikke dette dokumentert, men mener det var slik.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Firmanavn: Rørleggermester Åge K Haugerud AS
Beskrivelse av arbeidet: Ordnet lekkasje servantløp

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Beskrivelse av arbeidet: Uflagert person monterte sluk, som forårsaket lekkasje
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja

•Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Firmanavn: Mesterrør
Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp skade etter lekkasje fra montert sluk, se sp. 1
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Forende montører
Beskrivelse av arbeidet: Byttet og monterte badromsarmatur og montering av stikk
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Rørleggermester Åge K Haugerud As
Beskrivelse av arbeidet: Bytte badromsinnredning

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
Firmanavn: Rørleggermester Åge K Haugerud AS
Beskrivelse av arbeidet: Bytte Safira servatbatteri Vaskemaskinkran
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008
Firmanavn: Rørleggermester Åge K Haugerud
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet klosett
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
Firmanavn: Rørleggermester Åge K Haugerud
Beskrivelse av arbeidet: Skifte servatbatteri
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
Firmanavn: Johnsrud Ei installasjon
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ledning til stråleovn, erklæring
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
Firmanavn: Johnsrud Ei installasjon
Beskrivelse av arbeidet: Reflektor oven og oven smårom , samsvarserklæring
6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
Firmanavn: Elektrikeren i Kongsberg As
Beskrivelse av arbeidet: Demontere og montere belysning bad, samsvarserklæring
7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Firmanavn: Forenede monterer As
Beskrivelse av arbeidet: Reflektorovn bad, samsvarserklæring

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990
Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad. Monterte våtromsplater, montert ny baderomsinnredning Lagt nytt gulvbelegg og nytt sluk, se også sp. 1

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har dryppet vann fra pipe ca. 2000, dryppet svakt ved kraftig regn

Taket er fra 1968, og bør etter hvert rehabiliteres.

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

• **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
Firmanavn: Blikkenslager
Beskrivelse av arbeidet: Byttet beslag rundt pipe, mener det siden ikke har vært noen lekkasje der. Har ikke dokumentasjon på jobb

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
Firmanavn: Ag entrepenører
Beskrivelse av arbeidet: Byttet store vinduer i stue og verandadør, 3lags glass med støydemping pga bygging av Skavanger Skole, støy i byggeprosess. Ble bekostet av Kongsberg kommune. Har pr nå dette ikke dokumentert

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
Firmanavn: Service Kompaniet Arne Weirud

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu hovedsovrrom, byttet en del klledning yttervegger. Vet ikke om vedkommende er faglært. Firma Service Kompaniet Arne Weirud

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

Firmanavn: Service Kompaniet Arne Weirud

Beskrivelse av arbeidet: Byttet blant annet toppbord på verandarekkeverk

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

Firmanavn: Service Kompaniet Arne Weirud

Beskrivelse av arbeidet: La tregulv oppå mur på veranda

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

• **Ja**

Vinduer fra ca. 1985 på 2 minste soverom er punktert. Lite vindu stue, kjøkken, 2 minste sove rom alle fra 1985, vinduer bad og wc fra huset var nytt i 1968 kan ha kondens, ser litt avflakking maling og misfarget treverk i nedre del av vinduene. Vinduer i kjelleren har kondens, er fra huset var nytt i 1968

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
Beskrivelse av arbeidet: Vinduer er malt og pusset i noen ganger med noen års mellomrom, men kondens og misfarget treverk kan komme tilbake

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Buskerud Varmepumpeservice

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon varmepumpe

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Buskerud Varmepumpeservice

Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Buskerud Varmepumpeservice

Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe

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

Firmanavn: Buskerud Varmepumpeservice

Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe

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

Firmanavn: Buskerud Varmepumpeservice

Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Buskerud Varmepumpeservice

Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe

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

• **Ja**

Fikk pålegg om rehabilitering av mursteinspipe i 2007

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

• **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Villa sol og varmeAs

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilittert pipe, hvor det ble satt inn et rør. Fikk ferdigattest angående dette desember 2007 av Kongsberg Kommune. Ved senere tilsyn i 2012 og 2015 fra Kongsberg Brann og redning, har det ikke vært avdekket noe feil.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Villa sol og varme As

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til nytt ildsted Dovre

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

Firmanavn: Person som hadde med vedlikehold av ildsteder

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet parafintank og rør inn til parafindel av ildsted, inne i huset. Parafindel er siden ikke brukt. Dette er ikke dokumentert, litt usikker på årstallet.

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?

• **Ja**

Strømløst soverom etter tordenvær 2003

Lysbryter til badetom kan av og til være vanskelig å slå på nå desember 2025.

Mener det ikke finnes samsvarserklæring for bytte av ny innmat på sikringsskap fra 2006, har faktura med kort beskrivelse fra Johnsrud EI-installasjon.

Viser til tilsynsrapport av el anlegg fra 2011 fra Nettpartner Arena As

Skriver følgende:

1. mangler samsvarserklæring for ny innmat i sikringsskap

Kjeller:

1. utførelsesforbindelse mellom hovedforsamlingen/klemme og avløpsrør mangle

2. Impedans/resonans i beskyttelsesleder var for høy, lyslist i kjeller

Ute

3. utstyr/anlegg var ikke betryggende festet. Feste kabel til markise, strekkavlaster på bokser må sjekkes

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

Firmanavn: Forende monterer As

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av el på soverom etter tordenvær. Finnes arbeidsbeskrivelse

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
- Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
- Firmanavn: Johnsrud El-Installasjon
- Beskrivelse av arbeid: Div jobb, hvor følgende ble benyttet jordbåndklemme, primax avgrunn. K12,5, rørklemme, PN 750V 10MM2 gul/gr bunt, enøk hvit, Clips, mulig oppretting av mangler nevnt over. Finner ikke noen samsvarende erklæring. Skrevet tell adresse Bjørneveien 6, skal være Dyrgaaveien 6, arbeid gjort for min mor Rakel Gjørnsli

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

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Beskrivelse på erklæring: Bytte av bunnskruer på overbelastningsvern. Kobla om VVB til 500 W og festa jodledar i kjeller etter elvernskontroll. Samsvareserklæring
- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Johnrud EH-installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Utskifte gamle sikringer til jordfeilbryter iflg. pristilbud Utskifting av sikringer Skrevet feil adresse Bjørneveien 6, riktig adresse er Dyrgraveveien 6, for min mor Rakel Grønli
- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Div firmaer

Beskrivelse av arbeidet: Viser til elektriker arbeid gjort baderom og toalett beskrevet tidligere.
- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Forenede montører As

Beskrivelse av arbeidet: Bytte bryter til markise, lys til lampe veranda, lys til lamper i stuevindu. Samsvareserklæring
- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Johnrud EH-installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av ny kurs til stikk for varmepumpe utvendig. Samsvareserklæring. Skrevet feil adresse Bjørneveien 6, skal være Dyrgraveveien 6 for min mor Rakel Grønli.

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?
- Ja**
- Borettslaget på nordsiden av huset er iferd med å gjøre om borettslaget til selveiereneheter, hvor hvert hus får utskilt egen tomt.
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, hertelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

• 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?

•Ja

Huset er bygget i 1968, så det må påregnes at det må en del oppussing/ rehabilitering på huset.



Det har vært spor av mus i garasjen tidligere år, mener de har ikke forårsaket noe skadeverk.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstallet, har va. siste 10 årene hatt elektrisk musejager, har ikke sett spor mus senere år.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 1968

Beskrivelse av arbeidet: Det har helt sikkert vært på utflåert og faglært arbeid gjort på eiendommen fra 1968 og fram til i dag. Jeg har dessverre ikke oversikt over alt. Har gått igjennom papirer funnet etter min avdøde mor, og skrevet ut fra dette. Samt hva jeg selv mener huske fra jeg var barn på 70-tallet og frem til i dag.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: Montert inn ny kjøkkenventilator

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

4. Hvilket år ble jobben fullført? 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet markisestoff på markise på veranda ved stuevinduet.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1968

Beskrivelse av arbeidet: Det meste av maling, beisning innvendig og utvendig er utført av ufaglærte, gjalder arbeidstøt hus i 1968 og fram til i dag. Det samme gjelder tsetpsering. Lakkering av stuegulv. Legging av tepper og teppefliser.

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

Ja

Skuffer i kjøkken innredning kan være trege, hengsler på dører i kjøkkeninnredning kan være noe slitte/ løse, karusell i hjørneskap på kjøkken kan være noe defekt. Hengsler på dører prøvd skrudd til/ festet bedre. Markiser foran vinduer er en del år å noe bleket/ i sola. Det er en del skruer hull på dør/karmer etter tidligere monter/ håndtak, da personen som har bodd her tidligere, hadde noe bevegelsesplager. Dusjkabinett bad er nå fjernet pga. deis dårlige forfatning. Mulig litem lekasje fra tak sees på vegg ved dør minste soverommet. Sees på ved koblingspunkt ledninger og nedover på vegge. Det har tidligere vært monter en rampe ved trapp ved inngangsdør, denne er fjernet av NAV. Man vil kunne se skruer hull, forskjellig farge på vegger / karmer etter dette. Det er fjernet en nøkkelboksen ved inngangsdør utvendig, denne ser man merker dette .



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.

Fremtind

13

Tilstandsrapport



Enebolig



Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 7719, bnr. 27

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 177 m²



Pri Takst AS
11. desember 2025

Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 23.12.2025

Oppdragsnr.: 20931-2140

Referansenummer: JN4146

Autorisert foretak: Pri Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Kongsten



PRI TAKST
TAKSERING OG RÅDGIVNING

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.

Pritakst AS

Jeg er en takstingeniør med bakgrunn som murmester og har et tilleggsfagbrev i betong. Med over 30 års erfaring i det private boligmarkedet, har jeg vært teknisk ansvarlig for totalleveranse av næringsbygg og bistått kunder med oppføring av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Min omfattende erfaring strekker seg også til byggrådgivning, hvor jeg fokuserer på å tilby klare og forståelige råd for å sikre at kundene føler seg trygge og godt informerte gjennom hele byggeprosessen.



Rapportansvarlig

Tommy Kongsten

tommy@pritakst.no

481 33 333



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

Dyrgravveien 6, 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1968. Boligen har uinnredet råkjeller.
Utvendig fremstår boligen i hovedsak slik den ble oppført, med unntak av at utvendig panel er skiftet på store deler av boligen i senere tid.
Vinduer er fra byggeår, samt utskiftninger utført i 1987, 2014 og 2020.
Taket er tekket med takstein fra byggeår.
Takrenner og beslag er fra byggeår.
Boligen har opprinnelig fuktsikring og drenering rundt grunnmuren, se nærmere kommentarer.
Innvendig har boligen i hovedsak malte vegger og himlinger.
Kjøkkenet er fra ca. 1985, med enkelte senere oppgraderinger.
Bad er fra byggeår.
Det elektriske anlegget er delvis oppgradert.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium.

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Kledningen er skiftet på boligen, med unntak av nordvegg, deler av gavlveggene samt én vegg på garasjen. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduer er fra byggeår, 1987, 2014 og 2020.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrasse dør i tre.

Terrassedør er fra 2020.

Boligen har en terrasse ut fra stue på ca. 15 m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv, og malte plater på vegger og tak.

Boligen er konstruert med støpt gulv på grunnen, mens øvrige etasjer har gulv bygget på bjelkelag.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stuen ble det målt en høydeforskjell på 15 mm. Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik i øvrige rom som ikke er vurdert i denne kontrollen.

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

Det er mursteinspipe med nytt røykrør i boligen, og det er montert ildsted i stue.

Røykrøret er fra 2007.

Tilstanden er vurdert ut fra synlige avvik, da ildsteder og piper bør kontrolleres av det lokale feiervesenet.

Gulvet i bod er av betong og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt, da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking

unødvendig.

Boligen har tretrapp ned til kjeller.

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er i hovedsak originalt fra byggeåret. Veggplater og gulvbelegg ble montert rundt 1990. Arbeidene ble utført i samsvar med de tekniske forskriftene som gjaldt på utførelsestidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på det utførte arbeidet. Det er avsatt plass til dusjkabinett.

Det er registrert flere avvik, herunder fugging mellom klemring og gulvbelegg, manglende forsegling av veggplatene i nedre avslutning samt generell slitasje på overflater. Det er videre registrert at det er etablert vindu i dusjsonen, og det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan overgang mellom vindu og våtsone er utført. Løsningen med vindu i dusjsonen innebærer økt risiko for fuktbelastning og lekkasjer.

På bakgrunn av alder, observert tilstand, plassering av vindu i dusjsonen og manglende dokumentasjon vurderes badet å være nær slutten av sin tekniske levetid. For å tilfredsstille dagens byggetekniske krav og forskrifter anses det som nødvendig med en totalrenovering.

Et anslått kostnadsnivå for full oppgradering av badet er fra cirka kr 300 000.

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette dører. Kjøkkenet har avsatt plass til kjøleskap/frys og komfyr. Det er byttet laminatbenkeplate med vask i 2015.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er enkel vask, standard WC, belegg på gulv og malte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft.

TG er satt basert på synlige avvik, da takstmann ikke har tilstrekkelig kompetanse.

Siste service er utført i 2025.

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank i bod.

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernet.

Det ble utført en EL-kontroll i 2011 med avvik som er utbedret, men det foreligger ikke samsvarserklæring for jobben som er utført i sikringsskapet.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og pulverapparat.

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser at byggegrunn er av morenemasser.

Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring utvendig på grunnmur.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er forholdsvis flat.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca. 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	195 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	195 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

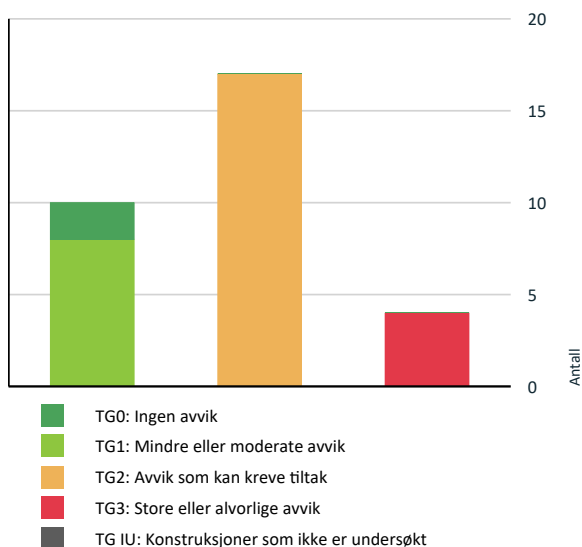
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

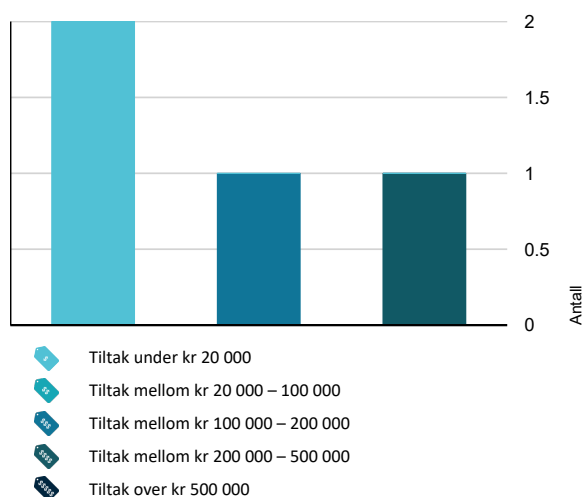
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Bildene som vises under avvik er ment som eksempler og viser representative forhold. Omfanget kan være større enn det som fremgår av bildene, og kan omfatte flere bygningsdeler, som for eksempel flere vinduer eller større områder. Registreringene er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep, og skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Garasje [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1968

Anvendelse

Bolig, bebodd av eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget har blitt jevnlig vedlikeholdt, men vesentlige oppgraderinger har ikke blitt utført.

Kommentar

Hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert råte i treverket på vindskier/israfter.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales utskifting av skadet treverk samt kontroll av tilstøtende bygningsdeler.



Det er registrert råte i treverket på vindskier/israfter.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium.

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert avflassing og rust på beslagsføringen, samt svetting i skjøter på takrenner. Det er også observert frostsprengning i enkelte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Overflatene bør rengjøres, rustbehandles og overmales for å hindre videre nedbrytning. Dersom beslagene er vesentlig skadet, anbefales utskifting.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Kledningen er skiftet på boligen, med unntak av nordvegg, deler av gavlveggene samt én vegg på garasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lufting over tid kan redusere kledningens levetid og medføre behov for hyppigere vedlikehold. Lufting bak kledningen bør vurderes dersom ytterveggene tilleggisoleres innvendig, da nullpunktet i konstruksjonen da flyttes innover i vegg.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en mindre lekkasje rundt luftehatt. Beslaget har fall innover, noe som medfører at vann ledes inn under beslaget i stedet for bort fra gjennomføringen. Dette vurderes som et utførelsesavvik som kan medføre fuktinntrenging i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

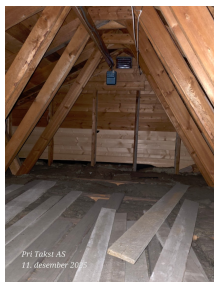
- Tiltak:

Det anbefales å utbedre forholdet ved å justere eller skifte beslaget slik at korrekt fall etableres utover. Samtidig bør tetting rundt luftehatt kontrolleres og eventuelt fornyes for å sikre en varig og tett løsning. Arbeidet bør utføres av fagperson.

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport



Loft.



Det er registrert en mindre lekkasje rundt luftehatt. Beslaget har fall innover, noe som medfører at vann ledes inn under beslaget i stedet for bort fra gjennomføringen. Dette vurderes som et utførelsesavvik som kan medføre fuktinntrenging i takkonstruksjonen.



Beslaget har fall innover, noe som medfører at vann ledes inn under beslaget i stedet for bort fra gjennomføringen.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer er fra byggeår, 1987, 2014 og 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannbrett er støpt opp på vinduet. Vannbrettet skal avsluttes under vindu med fall ut.

Det er registrert motfall på enkelte vinduer. Vinduene kan tillate vanninntrengning under regn eller snøfall, noe som kan føre til fuktproblemer og skader på vegger eller gulv.

Det er påvist noen glassruter som er punktert.

Vinduer og karmen har noe værslitasje og sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytting, vedlikehold eller utbedring av de påpekte forholdene er nødvendig. Det anbefales å kontakte kvalifisert fagperson for vurdering av hensiktsmessige tiltak og korrekt utførelse.

Dyrgravveien 6, 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport



Vannbrett er støpt opp på vinduet. Vannbrettet skal avsluttes under vindu med fall ut.

Det er registrert motfall på enkelte vinduer. Vinduet kan tillate vanninntrengning under regn eller snøfall, noe som kan føre til fuktproblemer og skader på vegger eller gulv.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrasse dør i tre. Terrassedør er fra 2020.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse ut fra stue på ca. 15 m².

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Det er parkett på gulv, og malte plater på vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en liten fuktskade i parketten.

Det er observert fuktmerker på vegg i soverom ved koblingspunkt. Fuktmerkene kan være relatert til kondens fra gjennomføringer i tak. Årsaken er ikke dokumentert og er ikke nærmere avklart ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

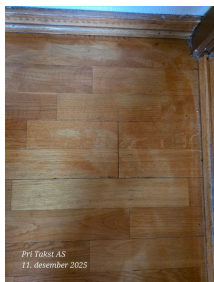
Vedlikehold eller utbedringer av de påpekte forholdene er nødvendig. Det anbefales å kontakte en kvalifisert fagperson for en vurdering av hensiktsmessige tiltak.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å fastslå årsak til fuktmerkene. Dette bør omfatte kontroll av taggjennomføringer, lufttetting, isolasjon og ventilasjonsforhold.

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport



Det er registrert en liten fuktskade parketten.



Det er observert fuktmerker på vegg i soverom ved koblingspunkt. Fuktmerkene kan være relatert til kondens fra gjennomføringer i tak. Årsaken er ikke dokumentert og er ikke nærmere avklart ved befaring.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er konstruert med støpt gulv på grunnen, mens øvrige etasjer har gulv bygget på bjelkelag. Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stuen ble det målt en høydeforskjell på 15 mm. Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik i øvrige rom som ikke er vurdert i denne kontrollen.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

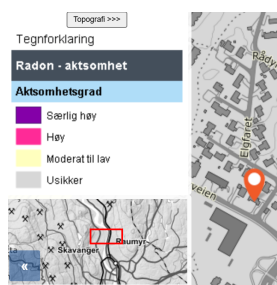
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et området med usikre verdier av radon. Det vil si at NGU ikke har sikre målinger for dette området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Sporfilm for måling av radonverdier kan bestilles her: <https://radongruppen.no/produkter/radonmaling/sporfilmer>
Måling av radon gjøres i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april (bør helst være frost i bakken).



Utklipp fra NGU sine nettsider.

! TG 2 Pipe og ildsted

Det er mursteinspipe med nytt røykrør i boligen, og det er montert ildsted i stue.

Røykrøret er fra 2007.

Tilstanden er vurdert ut fra synlige avvik, da ildsteder og piper bør kontrolleres av det lokale feiervesenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Pussen rundt feieluken har løsnet. Dette indikerer mangelfull heft mellom puss og underlag, eventuelt bevegelse i konstruksjonen eller påvirkning fra temperaturvariasjoner rundt pipeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løs puss bør fjernes fullstendig ned til fast underlag. Underlaget må rengjøres og klargjøres før ny puss påføres med egnet pussystem tilpasset mur og temperaturpåvirkning rundt feieluke. Arbeidet bør utføres fagmessig for å sikre god heft og varig løsning.



Pussen rundt feieluken har løsnet. Dette indikerer mangelfull heft mellom puss og underlag, eventuelt bevegelse i konstruksjonen eller påvirkning fra temperaturvariasjoner rundt pipeløpet.

❗ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i bod er av betong og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt, da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen skiftes ut. Dreneringen er over 50 år gammel og har passert sin antatte levetid. Bruken av arealet vil også være avgjørende for vurderingen av tidspunktet.



Synlig saltutslag på vegg i kjeller.

❗ TG 3 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Åpningene er såpass store at det, ut fra sikkerhetsmessige forhold, anbefales å lage mindre åpninger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

TG 2 Garasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert gipsplater som har slått seg på grunn av fuktighet i garasjen.

Gulvet i garasjen har sprekker og skjevheter, noe som kan føre til at vann samler seg i damper på gulvet.

Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon i garasjen, og det er mangelfull eller utilstrekkelig bruk av ventiler. Forholdet medfører begrenset luftutskifting, noe som kan føre til opphopning av fukt, avgasser og lukt. Dette avviker fra krav til funksjonell ventilasjon i rom som benyttes til parkering og lagring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i garasjen, for eksempel ved montering av faste ventiler for til og avluft, eventuelt mekanisk ventilasjon der dette er påkrevd.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er i hovedsak originalt fra byggeåret. Veggplater og gulvbelegg ble montert rundt 1990. Arbeidene ble utført i samsvar med de tekniske forskriftene som gjaldt på utførelsestidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på det utførte arbeidet. Det er avsatt plass til dusjkabinett.

Det er registrert flere avvik, herunder fuging mellom klemring og gulvbelegg, manglende forsegling av veggplatene i nedre avslutning samt generell slitasje på overflater. Det er videre registrert at det er etablert vindu i dusjsone, og det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan overgang mellom vindu og våtsone er utført. Løsningen med vindu i dusjsone innebærer økt risiko for fuktbelastning og lekkasjer.

På bakgrunn av alder, observert tilstand, plassering av vindu i dusjsone og manglende dokumentasjon vurderes badet å være nær slutten av sin tekniske levetid. For å tilfredsstille dagens byggt tekniske krav og forskrifter anses det som nødvendig med en totalrenovering.

Et anslått kostnadsnivå for full oppgradering av badet er fra cirka kr 300 000.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er registrert flere avvik, herunder manglende fugging mellom klemring og gulvbelegg.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette dører. Kjøkkenet har avsatt plass til kjøleskap/frys og komfyr. Det er byttet laminatbenkeplate med vask i 2015.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004

Kilde: Faktura e.l

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er enkel vask, standard WC, belegg på gulv og malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert ikke-fagmessig utførelse av festing på diverse vannrør i kjelleren. Rørene er mangelfullt eller feil festet, noe som kan medføre bevegelse i rørføringen ved trykkendringer, temperaturvariasjoner eller bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannrørene bør kontrolleres av kvalifisert rørlegger. Det må etableres korrekt og tilstrekkelig rørklamring i henhold til gjeldende krav, med tilpasning til rørtype, dimensjon og føringsvei.



Det er registrert ikke-fagmessig utførelse av festing på diverse vannrør i kjelleren. Rørene er mangelfullt eller feil festet, noe som kan medføre bevegelse i rørføringen ved trykkendringer, temperaturvariasjoner eller bruk.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft.
TG er satt basert på synlige avvik, da takstmann ikke har tilstrekkelig kompetanse.
Siste service er utført i 2025.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank i bod.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernet.

Det ble utført en EL-kontroll i 2011 med avvik som er utbedret, men det foreligger ikke samsvarserklæring for jobben som er utført i sikringsskapet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1968

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle arbeidene.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det gis tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av manglende samsvarserklæringer for det elektriske anlegget. I henhold til NS 3600 skal det foreligge dokumentasjon, som samsvarserklæring, for å tilfredsstille kravene i gjeldende forskrifter. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll i henhold til NEK 405-2-3 for å avdekke eventuelle avvik og vurdere anleggets tekniske tilstand.

Det gis tilstandsgrad 3 (TG3). Det er registrert hull i sikringsskap, samt at det mangler kupler eller deksler på flere lamper i boligen. Forholdene medfører at elektriske komponenter og potensielt spenningsførende deler kan være tilgjengelige, noe som avviker fra krav til sikker utførelse.

Generell kommentar

Mer enn halvparten av forventet levetid på det elektriske anlegget er oppbrukt, noe som medfører økt risiko for feil eller brudd. Det kan blant annet oppstå svikt i isolasjonen på kabler, brudd i sprø ledninger eller andre komponenter som følge av elde og slitasje over tid. Regelmessig tilsyn og vedlikehold anbefales.

Kostnadsestimatet gjelder kun for el-kontrollen, ettersom takstmannen ikke har tilstrekkelig kompetanse på det elektriske anlegget. Det må påregnes påkostninger etter gjennomført el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det mangler kupler på lamper.



Det er registrert hull rundt kabelinnføringer i sikringsskapet.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyser at byggegrunn er av morenemasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring utvendig på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Dreneringen med tilhørende fuktsikring av grunnmuren må etableres på nytt. Eksisterende løsning vurderes å ha begrenset funksjon og tilfredsstillende ikke dagens krav til effektiv fuktsikring av konstruksjonen. Tidspunkt for når tiltaket bør gjennomføres påvirkes av hvordan arealene mot grunnmur benyttes. Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring utvendig på grunnmur. Det er synlig saltutslag innvendig på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere ny drenering og fuktsikring rundt grunnmuren. Ved fastsettelse av tidspunkt for utbedring bør det tas hensyn til bruken av arealene, herunder om de benyttes til oppholdsrom eller lagringsformål. Dersom drenering og fuktsikring ikke fornyes, kan fuktpåvirkning mot grunnmuren vedvare.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Dreneringen med tilhørende fuktsikring av grunnmuren må etableres på nytt. Eksisterende løsning vurderes å ha begrenset funksjon og tilfredsstillende ikke dagens krav til effektiv fuktsikring av konstruksjonen. Tidspunkt for når tiltaket bør gjennomføres påvirkes av hvordan arealene mot grunnmur benyttes.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren har registrerte svinnriss, sprekker og stedvis avflakking av puss.

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold eller utbedring av de påpekte forholdene er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å kontakte kvalifisert fagperson for vurdering av hensiktsmessige tiltak.

ⓘ TG 2 Terrenghold

Tomten er forholdsvis flat.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget er tilnærmet flatt den siste meteren før tomten skrå oppover. Overflatevann skal ikke renne mot grunnmuren, og avløp fra takrenner bør ledes bort fra bygningskroppen. Ideelt fall bør være ca. 1:50 på en bredde av minimum 3 meter fra grunnmur, med mindre det er etablert andre tiltak for å ivareta avrenning. Vinterstid, når bakken er frossen, vil overflatevann i større grad kunne renne mot grunnmuren. Det bør derfor etableres et tydeligere sideveis fall som sikrer bortledning av vann også under slike forhold. Dersom tilfredsstillende fall eller drenering ikke er etablert, kan dette føre til oppsamling av vann inntil bygningskroppen, med risiko for fuktinntrenging, skader på grunnmur og på sikt redusert levetid for konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

ⓘ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca. 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

195 m²/177 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Trapperom, Vindfang, Toalettrom, Garasje, Bad, Hall m/trapp, 4 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Måltrostveien 10 ,3617 KONGSBERG 141 m ² 1977 3 sov	12-09-2023	3 500 000	3 250 000		3 250 000	23 050
2 Dyrgravveien 63 ,3617 KONGSBERG 141 m ² 1971 3 sov	11-09-2025	3 550 000	3 550 000		3 550 000	21 779
3 Skavangerveien 29 ,3617 KONGSBERG 127 m ² 1972 4 sov	04-11-2025	3 650 000	3 400 000		3 400 000	21 118
4 Arne Garborgs vei 1 ,3617 KONGSBERG 168 m ² 1963 4 sov	19-10-2023	3 500 000	3 500 000		3 500 000	20 833
5 Mårveien 8 ,3617 KONGSBERG 147 m ² 1969 4 sov	13-05-2025	3 450 000	3 750 000		3 750 000	19 330
6 Måltrostveien 5 ,3617 KONGSBERG 174 m ² 1974 3 sov	16-06-2025	3 500 000	3 850 000		3 850 000	16 667

Om sammenlignbare salg

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

Vedlegg: Takstrapport

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (Årsprognose)	Kr.	9 548
Forsikring (stipulert)	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader ca. 80-150 pr.m2	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	39 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 530 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 450 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 950 000
--	------------	------------------

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

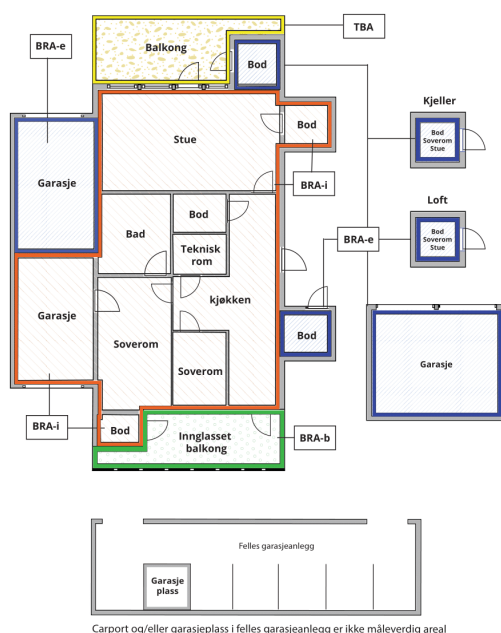
Hva er måleverdig areal?

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

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	91	18		109	15
Kjeller	86			86	
SUM	177	18			15
SUM BRA	195				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, vindfang, toalettrom, bad	Garasje	
Kjeller	Bod m/trapp, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Målt takhøyde i kjeller varierer fra 207 cm til 210 cm, avhengig av målepunkt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	91	104

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Tommy Kongsten	Takstingeniør
	Mona Lindboe Grønli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7719	27		0	887.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dyrgravveien 6

Hjemmelshaver

Grønli Rakel Torunn Lindboe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Skavanger, omtrent 3 km nord for Kongsberg sentrum. Det er gangavstand til dagligvarebutikk, nyere barneskole, barnehage, idrettsanlegg og treningssenter. Området har umiddelbar nærhet til store og attraktive turområder, samt gang- og sykkelvei og gode bussforbindelser til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilgjengelig fra en offentlig vei via en privat adkomstvei.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt, opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker. Det er asfaltert gårdsplass med en del slitasje og småskader. Parkering i egen gårdsplass og i garasje.

Varme generelt

Det er varmepumpe og ildsted i stue, stråleovn på bad og ellers panelovner. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Vedlegg: Takstrappport

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.12.2025	Har kun gjennomgått dokumentene som er listet opp i rapporten.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.12.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	20.05.1968		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.12.1969		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	
2	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dyrgravveien 6 , 3617 KONGSBERG
Gnr 7719 - Bnr 27
3303 KONGSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

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 et gitt tidspunkt.

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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: Energiattest

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Uf fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Vask med rulle maskinel
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sp...

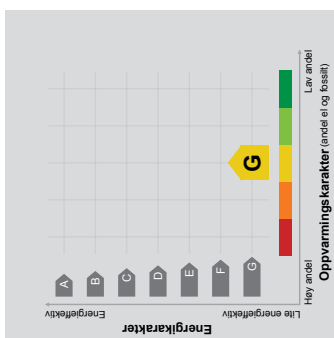
Det tas forbehold om at tilfældene er foreslået til fradeklaration af skatteyderne på baggrund af de oplysninger, som er givet om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for at vurdere tilfældene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar



ENERGIATTEST

Adresse	Dyngaveien 6
Postnummer	3817
Sted	KONGSBERG
Kommunenavn	Kongberg
Gårdnummer	7719
Buenummer	27
Selskapsnummer	—
Arbeidsnummer	—
Festnummer	—
Bygningssnummer	18986070
Bruksaretnummer	H0101
Måke nummer	Energiplett 2:025 : 19331
Dato	07.12.2025



boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmings-
arakter, og bokstaven viser energikarakter.

energi karakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren 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 energi karakteren.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energiimerking.

www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 16 617 kWh pr. år

15 027 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 200 liter ved

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

Vedlegg: Energiattest

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 forhandsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering og tetthetsprøving er to forskjellige metoder for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutrust og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uopvarmet rom

Innervegg mot uopvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Eterisulering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjekillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå elapparater 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la varmen renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk kokk, 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 frostenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet i boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjølenbør og kompressor på baksiden. Rens i skapet og i mikroovn. Rens i kjøleskapet og i oppvaskmaskinen. Det minner bygges varmtvannsrør. For å oppnå energibesparende og kaldt vann, kobles til kaldt vann. Kobles den til varmtvannet taker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vask- og skyllprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også merkledder, 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 tekkulde vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspinnetråkk eller steannys). Sett ikke møbler foran varmesovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 tilsvarende 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 forhandsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ft. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glemt 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparesusihvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparesusid eller allerede har sparesusid kan du ta tiden på fylling av et vaskebette: nye sparesusid 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.

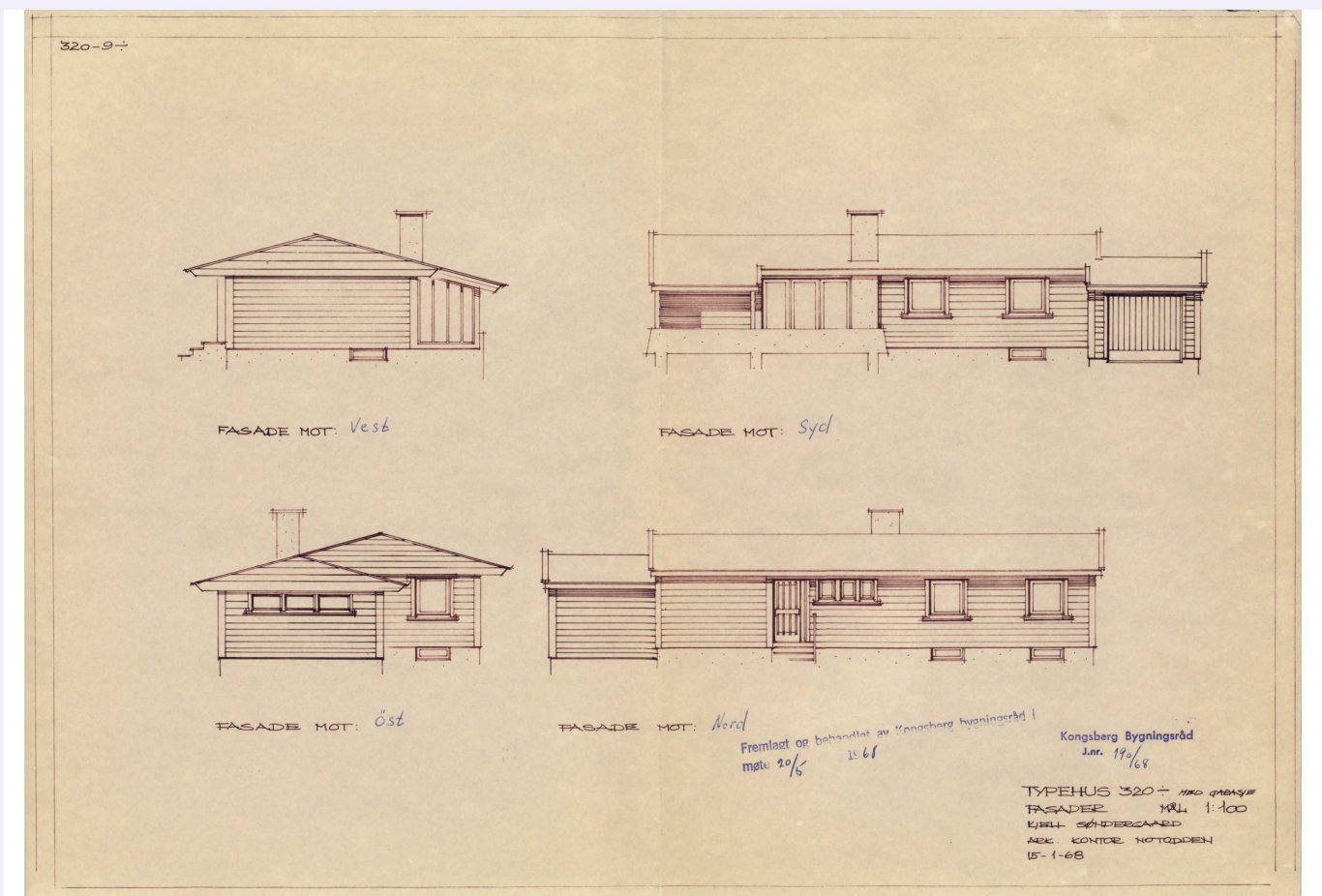
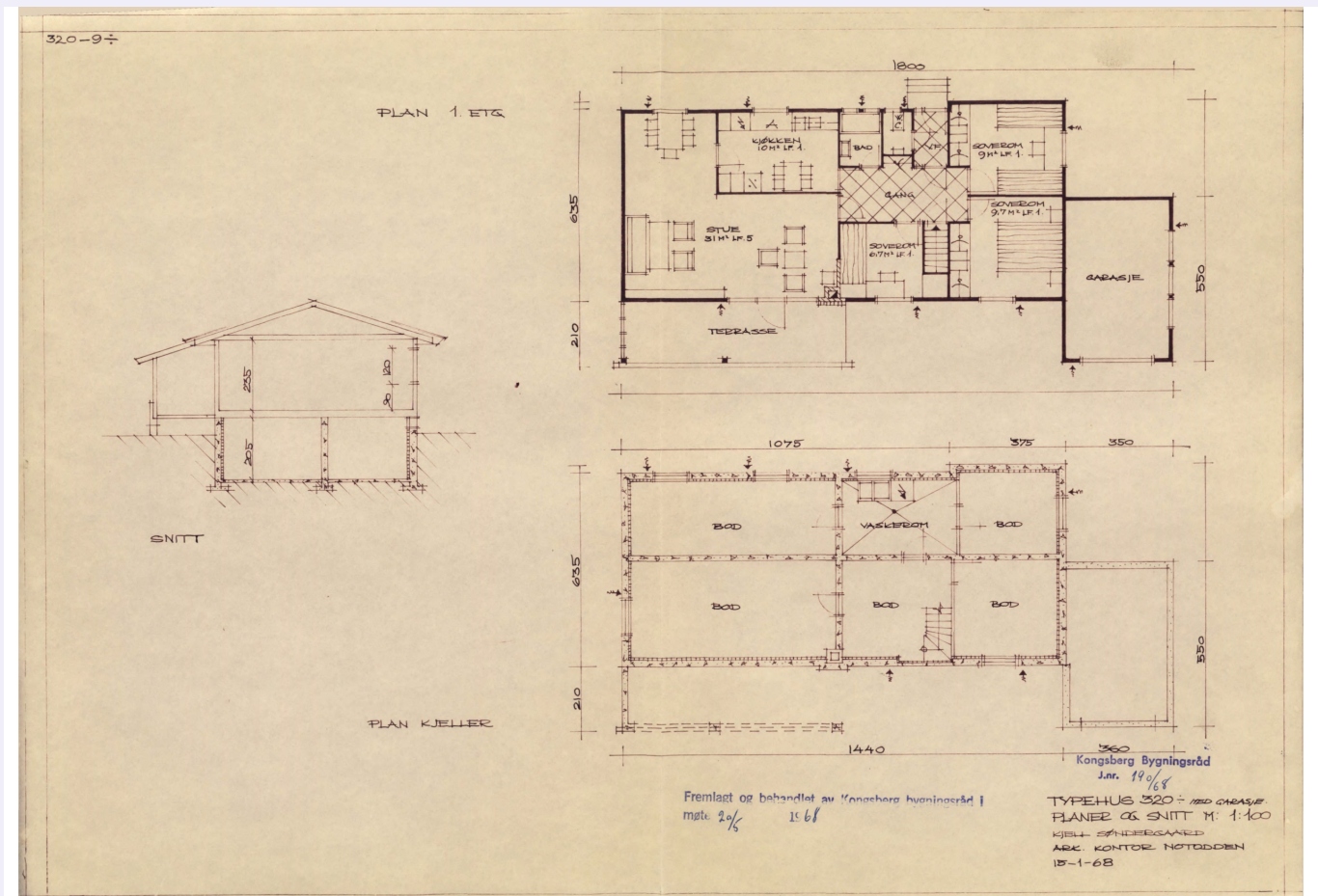
Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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.

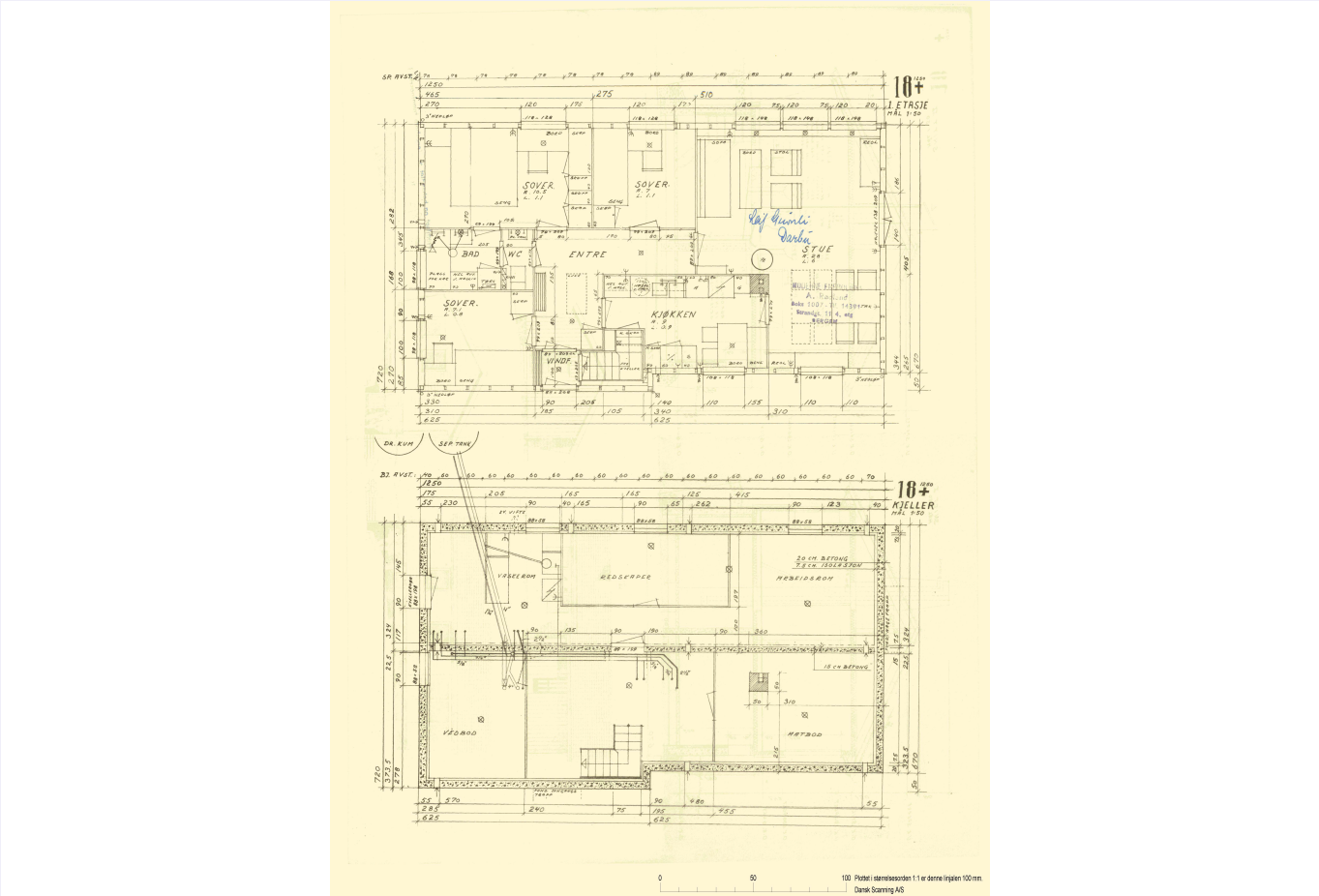
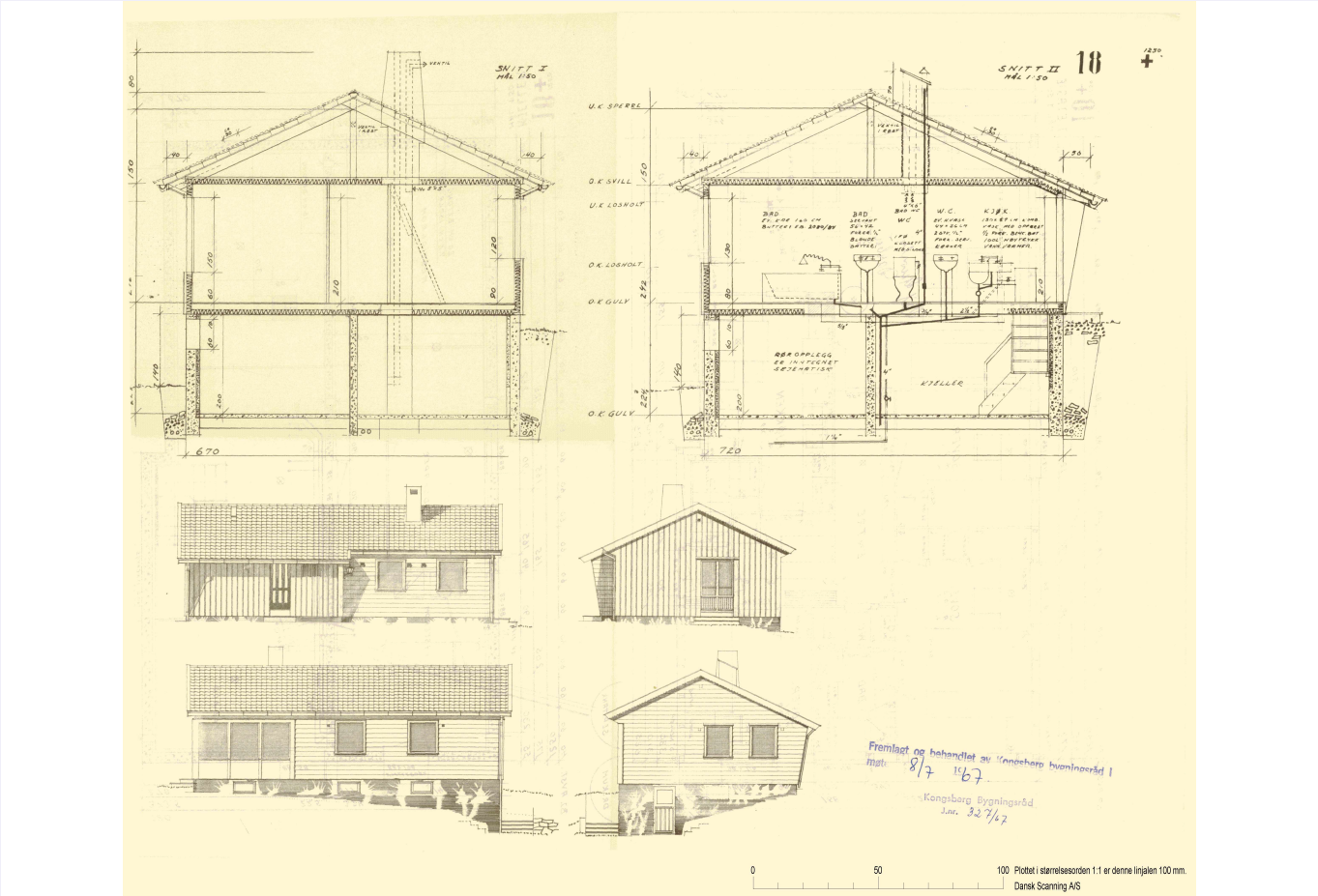
Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

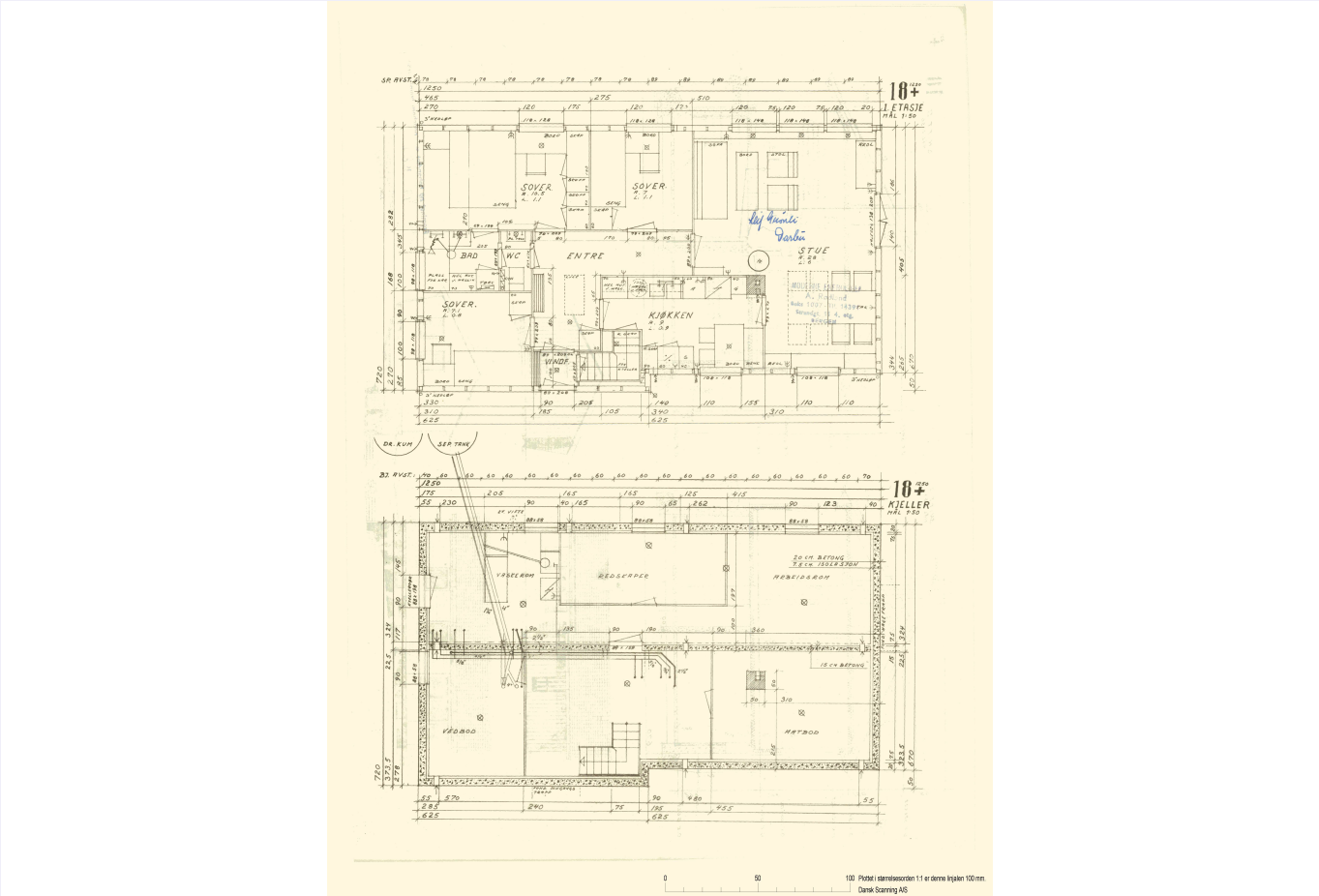
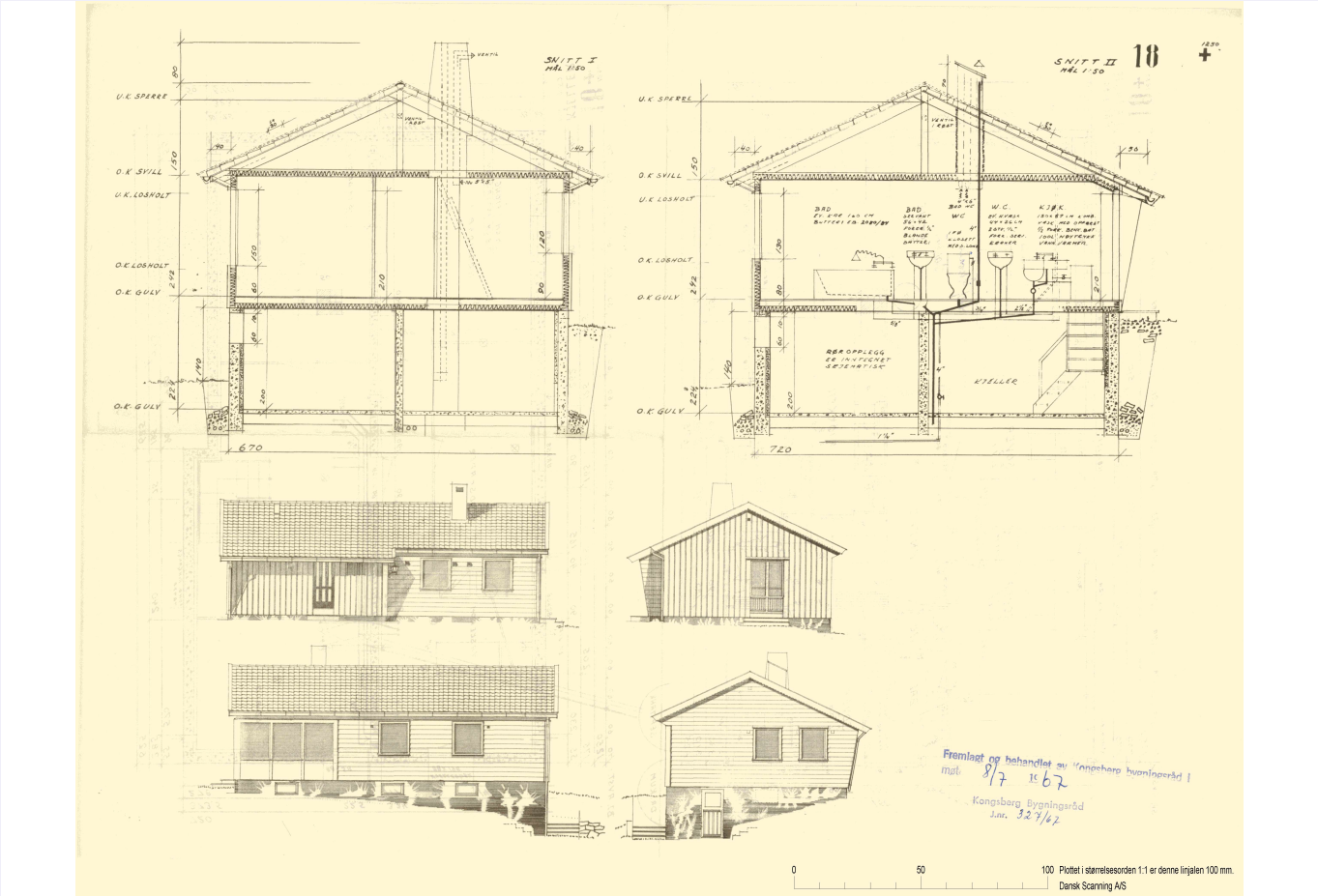
Vedlegg: Kommunalinformasjon



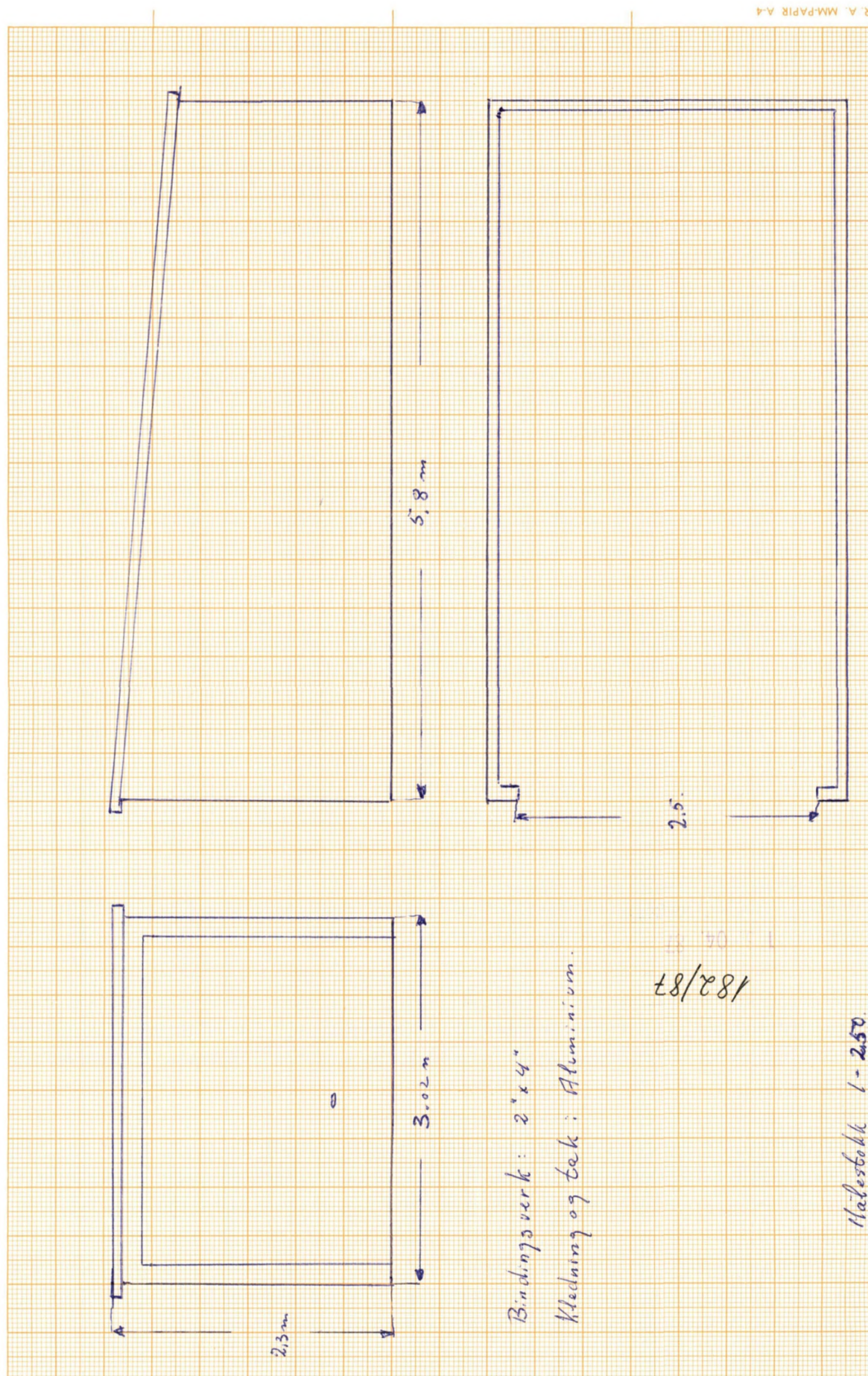
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

	Planstatus				
Kongsberg kommune					
MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	7719	27	0	0	Dyrgravveien 6, 3617 KONGSBERG
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til				Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende				Kommuneplanens areal 2022 -2030 (22.6.2022)	886.81m ²
fysisk utforming av anlegg				Kommuneplanens areal 2022 -2030 (22.6.2022)	887.2m ²
GJELDENDE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)			Reguleringsformål	Areal
Ja					
3303 047R	Lindbojordet (16.8.1976)			Boliger	886.81m ²
3303 047R6	Lindbojordet, søndre del av Elgfaret (29.4.2024)				
3303 515R	Skavanger skole (15.1.2020)				
RELATERTE PLANER					
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)				
047R	Lindbojordet (16.8.1976)				
047R4	Lindbojordet - endring parkering til skolen (9.12.1997)				
047R6	Lindbojordet, søndre del av Elgfaret (29.4.2024)				
100R0	Numedalsveien 51 - 89 (24.6.1977)				
100R2	Omregulering av del av bypl. 100, 63 og 165 (9.3.1992)				
204R	Idrettsparken - Blekajordet (9.10.1996)				
047R1	Lindbojordet - endring fra bolig til fellesareal				
047R3	Lindbojordet - endr.fra dyrehold til bolig (30.11.1988)				
047R5	Elgfaret-Numedalsveien (27.4.2020)				
165R	Gang- og sykkelvei fra Idrettsveien til Bikjenn (1.4.1987)				
480R	Elgfaret og Dyrgravveien boligprosjekt (10.5.2017)				
515R	Skavanger skole (15.1.2020)				
03.12.2025 14:00:41					
Side 1 av 2					

BEBYGGELSESPPLAN	
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
Nei	
KOMMENTARFELT:	

Det tas forbehold om feil og mangler.



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 03.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Opptaragsstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kongsberg kommune						
Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7719	Bruksnr.	27	Festsnr.
Adresse	Dyrgravveien 6, 3617 KONGSBERG					
						Seksjonsnr.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	1 885,58 kr
Eiendomsskatt	1 103,24 kr
Feiing	679,12 kr
Renovasjon	3 688,08 kr
Vann	2 005,97 kr
Sum	9 361,99 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	368900 Prom		1/1	0 %	1 107,00 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk	3875,00	1/1	0 %	3 875,00 kr
Feie- og tilsynsavg.	0%	1 Stk	730,00	1/1	0 %	730,00 kr
Forskudd vann	15%	55 m3	23,00	1/1	0 %	1 265,00 kr
Forskudd kloakk	15%	55 m3	35,88	1/1	0 %	1 973,40 kr
Målerleie	15%	1 stk	598,00	1/1	0 %	598,00 kr
					Sum	9 548,40 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 03.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7719	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dyrgravveien 6, 3617 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
32076614	1177	27.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	57

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3303-7719/27, Dyrgravveien 6, 3617 KONGSBERG



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	24.11.2025	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.

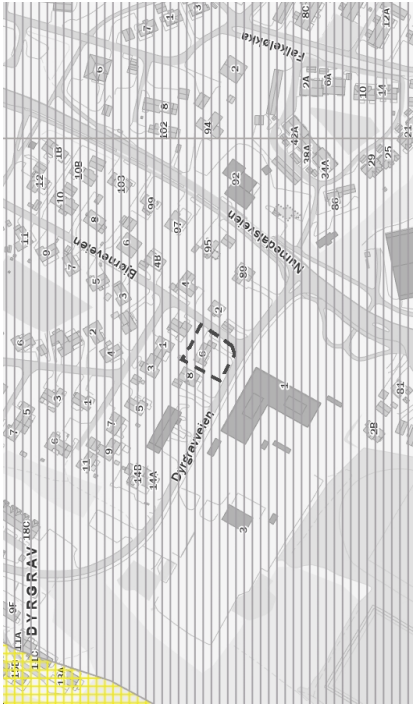
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.11 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.51 km
Flomfaresoner	24.11.2025	Ikke funnet	0.22 km
Forurenset grunn	24.11.2025	Ikke funnet	0.54 km
Kulturminner - Lokalliteter, Enkeltminner og Skrigssoner	24.11.2025	Ikke funnet	0.54 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.3 km
Kvikkleire	24.11.2025	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	24.11.2025	Ikke funnet	25 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	14.7 km
Sløysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket: 24.11.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

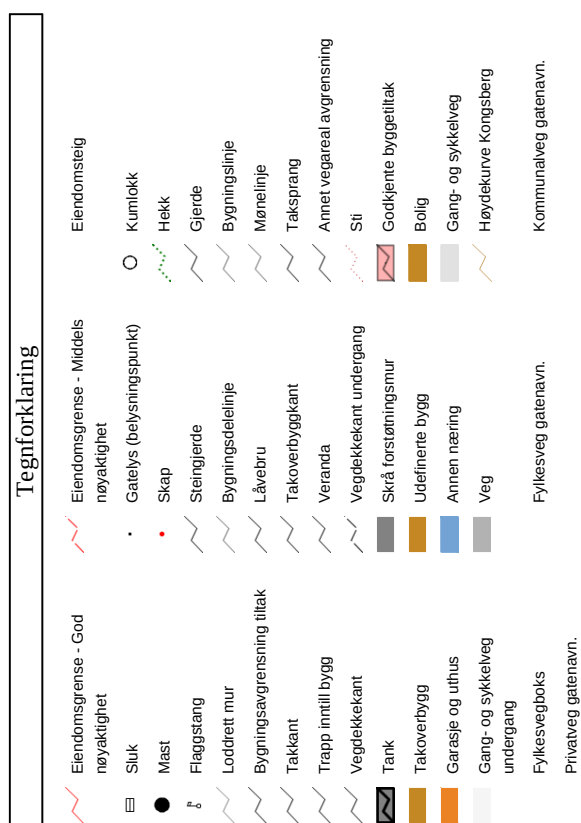
Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
-------------------	---------------------------	---------------	----------------------

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 berggrunn- og løsmassekartbaser. Berggrunnscartene er av typen 1:50 000 og løsmassekartene er av typen 1:25 000. Datasettet viser områder som er klassifisert som «usikker aktsomhet» til å være radonutsatt, og områder som er klassifisert som «høy aktsomhet» eller «særlig høy aktsomhet» for radon, og disse 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 tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Aluskliffer er ikke overført fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det ansett at radonkonsentrasjoner av en geologisk pe er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonkonsentrasjoner i polygoner av den samme geologien. I tillegg kan det forventes variasjon i radonkonsentrasjoner innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vedlegg: Kommunalinformasjon



03.12.2025 14:00:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

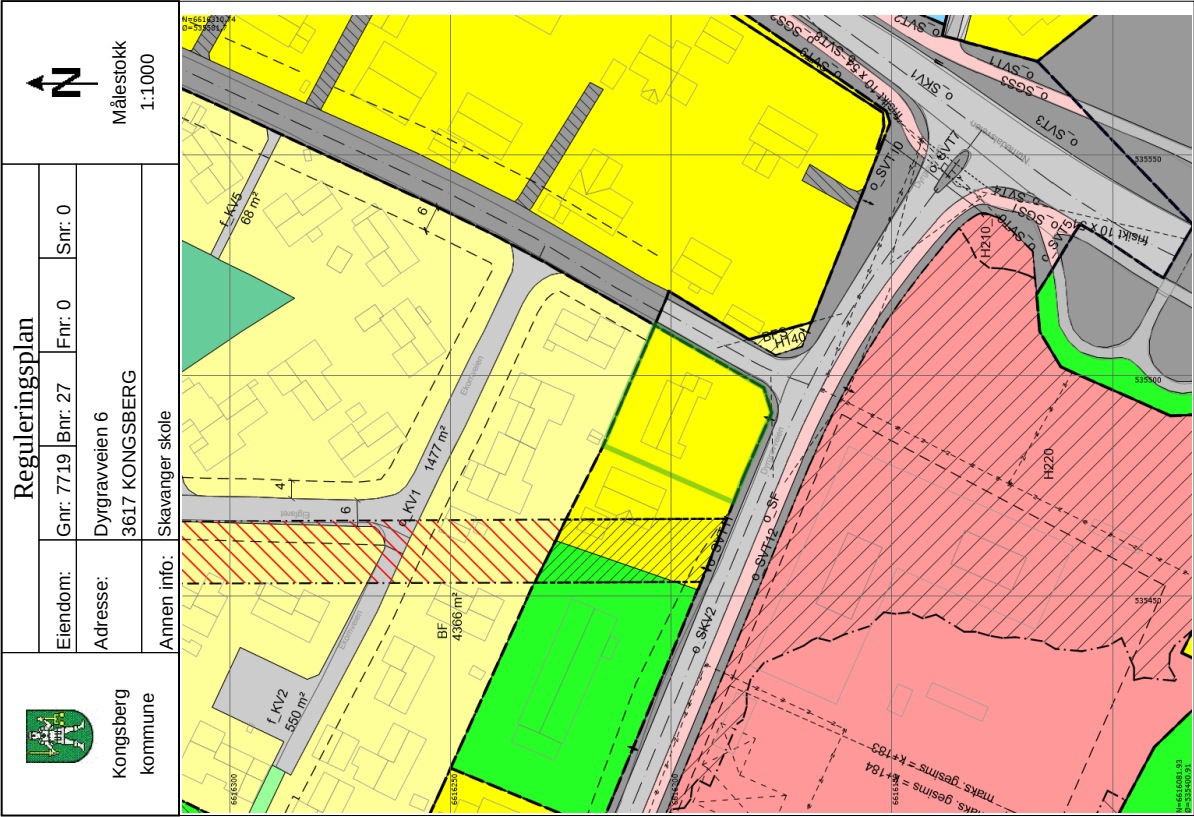


2023.12.2025 14:00:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
	RpOmråde
	Mønelinje
	Udefinert bygning
	Gang- og sykkelveg
	RpGrense
	RpStøyGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Bebyggelse som forsettes fjernet
	Regulert kant kjørebane
	Høydeplanering
	Kjøreveg
	Offentlig friområde
	Felles gårdsplass
	Frisktil
	Boilgbebyggelse-fritliggende småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Kommunale veg gatenavn_
	Privatveg gatenavn_
	Bygningsdelinje
	Takoverbyggkant
	Godkjente byggetiltak
	Veg
	RpGrense
	RpRegulertHøyde
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Regulert senterlinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Boligområde
	Annen veggrunn
	Anlegg for idrett og sport
	Bevaring kulturmiljø
	Rød sone iht. T-1442
	Undervisning
	Fortau
	Turveg



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!

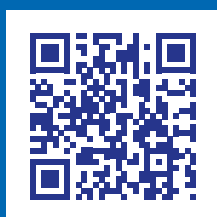
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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. FASTMONTERTE 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: 2863250088 / Kjersti Slettemo, tlf. 98499758

Dyrgravveien 6, 3617 Kongsberg

Gnr. 7719, bnr. 27 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.

