



Velkommen til

Kemner Ruuds vei 3
3610 Kongsberg

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Kemner Ruuds vei 3
3610 Kongsberg

Sjelden enebolig, med utleiemulighet. Garasje. Nyere bad. Solrikt med vidstrakt utsikt. Attraktiv beliggenhet!

Velkommen til den helt sjeldne eneboligen i Kemner Ruuds vei 3, luftig beliggende på pynten av attraktive Gamlegrendåsen Nord.

Eneboligen fremstår med sitt helt unike særpreg, og som en mulighet litt utenom det vanlige! En innholdsrik familiebolig med mange bruksmuligheter og mye god boltreplass, fordelt over totalt 3 etasjeplan og ca. 380 kvm BRA. Boligen kan nyttes som en høl, eller kan også dels leies ut om ønskelig**, med mulighet for god, skattefri inntekt

Solrikt, og med vidstrakt utsikt, har man her nærhet til det aller meste Kongsberg har å by på, attraktive arbeidsplasser i Teknologiparken, bysentrum med dets fasiliteter, og marka med lysløype, i skogene bak eiendommen.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	8 500 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	213 590
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	8 713 590
<u>BRA/BRA-I</u>		383/282 m ²
<u>Ant. sov.</u>		6
<u>Tomteareal</u>		ca. 946 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1981
<u>Energimerking</u>		D

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!



Marius Haraldstad
Eiendomsmegler MNEF

959 63 408
marius.haraldstad@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

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

*Omkostninger

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

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 213 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

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 10 234 pr. år for 2025

Kommunal eiendomsskatt: kr 9 785 pr. år for 2025

Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 20 019,- i 2025.

Det som inngår i i kommunale avgifter er: vann og avløp, feiing, renovasjon og eiendomsskatt. Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 8560, bnr. 69 i Kongsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 282 m2

BRA-e: 71 m2

BRA total: 353 m2

Sokkeletasje:

BRA-i: 134 m2.

BRA-e: 27 m2.

1. etasje (hovedetasjen i midten)

BRA-i: 148 m2.

TBA: 50 m2.

2. etasje (loftsetasjen)

BRA-e: 44 m2.

TBA: 4 m2.

Garasje:
BRA-e: 30 m2
BRA total: 30 m2

1. etasje
BRA-e: 30 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Enebolig

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Leilighet i underetasje er ca 89 m2.

Platinger på terreng er ikke oppmålt.

Mindre avvik i arealer må påregnes grunnet konstruksjon. For et 100 % korrekt areal må det gjennomføres en 3D scanning.

Garasje

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen. Grunnet skråvegger er det påregnelig med mindre avvik i areal.

Det er etablert takterrasse over garasje på ca 22 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.

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

6 (5 + 1)

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Det er garasje med leddport i tre. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter på egen

gårds plass.

Tomt

Tomteareal er 946 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Eiendommen ligger pent plassert i et etablert boligområde på Gamlegrendåsen. Tomten er pent opparbeidet med blant annet brostein, støttemurer, belegningsstein og beplantning.

Byggeår

Ca. 1981

Innhold

Sokkeletasje: Rom, bad, toalettrom, gang, gang 2, hall m/trapp, vaskerom, soverom, soverom i leilighet, stue/kjøkken i leilighet, Lagerrom, lagerrom 2, teknisk rom, bod

1. etasje (midtre etasjeplan): Stue/kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, walk-in closet, soverom 4

2. etasje (loftsetasjen, fysisk avdelt fra 1. og underetasje): Gang, bod, bad, stue/kjøkken/soverom

Utvendig:

Garasjebygning med terrasse over. 30 kvm.

Standard

Overordnet info om boligens bygningsmasse, hoveddel og utleiearealer:

Boligen har byggeår 1981, og fremstår som en vanlig vedlikeholdt bolig utifra byggeåret. Boligen har totalt 3 etasjer, referert til som sokkeletasje/underetasje, 1. etasje og 2. etasje i takstrapporten. Det er gjennomført en del løpende vedlikehold og oppgraderinger utvendig og innvendig av nåværende eiere, men det må også påregnes en del vedlikehold og oppgraderinger ut fra alder og generell tilstand i årene som kommer. Takstmannens hovedbeskrivelse er at det er enkelte avvik i tekniske forhold, som i hovedsak omhandler bad i underetasjen samt skjevheter i deler av konstruksjon/vegg/etasjeskillere.

Videre om utleiedelene og lovligheten av disse arealene:

Det opplyses videre av takstmann om at: Boligen har i dag utleiedel i 2. etg.**, samt mulighet for utleie i deler av underetasjen*.

* Utleie av del i underetasje:

Selger har i 2026 gjort bruksendring og fått ferdigattest for bruksendringen, for det som gjelder deler av arealene i sokkel-/underetasje, slik at disse arealene nå lovlig kan leies ut som "del av egen bolig" - eller eventuelt nyttes som privat del, tilhørende hovedenheten man selv bor i. Det er adkomstmulighet mellom disse to delarealene i hoveddelen av huset, og valget tilfaller således nye boligeiere, for hvor vidt man ønsker å leie ut eller ikke. I 2. etasje / loftsetasje er i det også i praksis lagd en egen utleiedel som er fysisk adskilt fra hoveddelen, i forrige eiers eierperiode, men utleiedelen i loftsetasjen stemmer ikke overens med offentlige og godkjente byggetegninger. Les mer om dette punktet under hernevnte avsnitt**

** Utleie av loftsetasjen (ikke omsøkt som egen bruksenhet):

Boligen har i dag 2 "utleiedeler" i praksis, i tillegg til egen hoveddel man kan bo i selv, men ikke alle arealer som er leid ut i dag, er i samsvar med offentlige søkte og godkjente byggetegninger: Loftsetasjen, som i sin helhet i dag er utleid, er ikke godkjent som en "egen bruksenhet", og på byggetegningene avviker godkjenningene fra hvordan boligen fremstår i dag i praksis. På originale byggetegninger er det tegnet trapp innvendig i boligen, mellom 1. og 2. etasje (loftsetasjen), men denne trappen har aldri blitt bygget. Nåværende eier overtok boligen i sin tid, uten at det var bygget trapp mellom 1. etasje og 2. etasje (loftsetasjen), og omgjøringen av boligen, var gjort under tidligere eier, uten at omgjøringen hadde blitt omsøkt til kommunen.

////////////////////////////////////

Standard i boligen innvendig:

Etasjeskilleren mellom underetasje og 1. etasje er et trebjelkelag, men også elementer i lettbetong. Etasjeskillet mellom 1 og 2. etasje er utført som trebjelkelag. Etasjeskillet / gulv i underetasjen og de bærende konstruksjonene er av betong. Det er foretatt radonmålinger med lave verdier i 2014. Det er elementpipe, vedovner og sotluke/feieluke. Ny vedovn i stue i 1. etg. Branntilsyn fra 2025. Rom under terreng: Gulvet har parkett, laminat, betong og fliser. Veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur og betong/mur. Fuktmåling er foretatt i rom innenfor bad, uten å påvise unormale forhold. Beiset/lakkert trapp i tre mellom underetasje og 1. etg. Innvendige dører er i hovedsak av heltre furu fyllingsdører. Enkelte tar i karm/terskel og bør justeres. Enkelte malte fyllingsdører. En ny malt fyllingsdør til bad i 1. etg. TG 1.

Våtrom › Underetasje › Bad

Våtrom › Underetasje › Vaskerom

Våtromm › 1.Etasje › Bad (hovedbadet som er pusset opp)

9

med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 10 mm lokalt i dusj. Utenfor dusj er gulvet flatt. Det er nedsenk på 15 mm i dusj. Ikke 1:50 fall i hele dusjsone. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg (handelsvare siden medio 1980), plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 45 mm. Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i himling under dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11.

Våtrom › 2.Etasje › Bad (loftsetasjen)

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeid med våtrommet. Våtrommet har vegger med flis, trepanel og annet materiale (glassbyggerstein), samt himling med panel på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm. det er ikke 1:50 fall på gulv i dusj. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm. Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Begrenset tilluft. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

Spesialrom:

Toalettrom i underetasjen. (tilhørende utleiearealet nede i sokkeletasjen)
Laminatgulv med varme, trepanel på vegger og i himling. Lekkasjedeteksjon montert. Innredning med nedfelt servant og veggmontert wc. Naturlig avtrekk. Ingen tilluft.

KJØKKEN:

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken i leilighet nede

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr består av kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1.Etasje › Stue/kjøkken (hovedkjøkkenet)

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, keramisk oppvaskkum, vinskap og benkbereider (cooker) i vaskeskap. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter

Kjøkken › 2.Etasje › Stue/kjøkken/soverom (loftsetasjen)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplate i heltre og rustfritt stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp (på gass) og stekeovn. Integrert ventilator i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) til vaskerom og kjøkken i 1. etg, og rør-i-rør er ikke besikket i rørskap. Rør i rør til bad i 1. etg fra 2024. Innvendige vannledninger i øvrige deler av boligen er av glødde kobberør (bøyelege med plasthylse). Rør-i-rør er ikke besikket i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det var et ventilasjonsanlegg i boligen som nå er fjernet/ikke i bruk.

Det er en dobbeltmantlet bereder som forsyner den delen av boligen som har vannbåren gulvvarme. En ca 200 liters bereder er plassert på rom i underetasje og er montert i 2010. Varmtvannstank er plassert i "skap" på bad i leilighet i 2. etg. Se punkt under bereder for info om denne. Fordelerskap er plassert på et soverom i 1. etg samt i teknisk rom i underetasjen. Røykvarsler og pulverapparat er montert. Varmepumpe (luft til luft) er plassert i gang i 1. etg. Tilstandsgrad er ikke satt.

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling. Det er brukt drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen, oppført fra 1981. Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av

betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av natursteinsmur. Det er okale skjevheter i enkelte murer. Forstøtningsmurer er av betong /lettklinker som er kledd med naturstein. Forhold ang fallfare/høyder mm er ikke vurdert. Terrenget faller ikke fra grunnmur rundt hele boligen. Dette gjelder i hovedsak på baksiden av bygget mot øst. Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1981, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1981, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er en oljetank i stål fra 1981. Tanken er sanert og opplegg fjernet. Dokumentasjon foreligger i følge eier.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

- Underetasje Bad - Generell

Bad i underetasjen er ikke bygget som et tilfredsstillende våtrom. Det er ikke tettesjikt under gulvfliser veggfliser. Trepanel i deler av våtsone. Overflater er pusset opp/malt i nyere tid. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- 2. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Underetasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Takteking

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er påvist noen skråriss som symptom

på skjevsetninger.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Innvendig - Overflater - gulv

Det er påvist symptom på setninger. Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger. Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger

Det er påvist riss/sprekker i overflater.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist symptom på jordtrykk (horisontalriss).

- Innvendig - Innvendige dører

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Underetasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Underetasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Underetasje Vaskerom - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv

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

- 2. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling

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

- 2. Etasje Bad - Overflater gulv

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

- 2. Etasje Bad - Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler

tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Underetasje Stue/kjøkken i leilighet - Overflater og innredning

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- 1. Etasje Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger - 1

Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank - 1

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

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

- Tomteforhold - Terrengforhold

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Varmepumpe (luft til luft) er plassert i gang i 1. etg. Tilstandsgrad er ikke satt.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Balkong og terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

- Samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre

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

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Gamlegrendåsen, lokalt også omtalt som Lauvås. Med sin høytliggende og solrike plassering i terrenget nyter boligen godt av en flott, vidstrakt utsikt over Kongsberg by og de skogkledde åsene omkring. Her bor man i skjermede og rolige omgivelser i en lite trafikkert gate, med skog og natur tett på nabolaget, samtidig som eiendommen har meget gode solforhold med lang solgang gjennom hele dagen.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel og forutsigbar. Både Gamlegrendåsen skole for de minste trinnene og Tislegård ungdomsskole ligger i trygg gangavstand fra boligen. Nabolaget byr også på et godt utvalg av barnehager, deriblant Løvås barnehage og Gamlegrendåsen barnehage innenfor en kort gåtur. De daglige innkjøpene ordnes smidig hos Coop Extra Gamlegrendåsen med posttjenester like i nærheten. For et mer omfattende tilbud av butikker, caféer og servicetilbud ligger Stortorvet Senter og Kongsberg sentrum kun en kort kjøretur på rundt fem minutter unna.

Området byr på særdeles gode rekreasjonsmuligheter året rundt med umiddelbar nærhet til flotte turområder i skog og mark. Rett i nærheten finner du fine turstier og lysløyper, og på vinterstid er det en kort kjøretur til preparerte skiløyper på Heistadmoen samt alpinanlegget hos Skimore Kongsberg i Funkelia. For idrett og lek er det kort gangavstand til nærmiljøanlegget ved Åsen borettslag og fasilitetene ved Tislegård. Kollektivtilbudet er godt utbygd med bussholdeplass i Christian Sindings vei en kort spasertur unna, og fra Kongsberg stasjon er det hyppige togavganger mot Drammen og Oslo.

Adkomst

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

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig fra 1981. Grunnmuren er i lettklinkerblokker med stripefundamenter av betong, og gulv i underetasjen er av betong. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning, og vegger i underetasjen er i mur/lettklinker. Etasjeskilleren mellom underetasje og

1. etasje er et trebjelkelag med elementer i lettbetong, og etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje er utført som trebjelkelag. Taket er en valmet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak, tekket med betongtakstein og takpapp.

Garasje:

Garasjen er fundamentert med støpt plate på steinmasser, har vegger i lettklinker og støpt tak som er belagt med skiferheller.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligbygg datert 09.09.1981. I følge tillatelsen gjenstår følgende arbeider: Underetasje må ferdigstilles, verandadør må igjenspikres til det er ferdig utenfor, taket må ferdigtekkes, og loftet må ferdigstilles (innen 01.03.1982).

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Byggetillatelse for endring av eksisterende garasje (ombygging av tak til veranda) datert 14.08.2001. Tillatelsen stiller vilkår om at byggeforskrift 1987 gjelder for tiltaket, at rekkverk skal ha forskriftsmessig høyde og utførelse, og at tiltaket skal avsluttes med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998 (søknaden ble levert 28.10.1997).
- Melding om mindre byggearbeid for inngang til loft datert 21.11.1997. Kommunens godkjenning forutsetter at loftet skal benyttes i tilknytning til eksisterende boenhet. Annen bruk krever godkjenning etter søknad. (slik godkjenning foreligger ikke)
- I tillegg er deler av arealene i underetasjen bruksendret av selger fra tidligere "tilleggsdel" til nåværende rom godkjent for varig opphold. Dette gjelder blant annet arealene i "utleiedelen" i sokkeletasjen. Det er laget nye tegninger for denne etasjen, som grunnlag for søknaden om bruksendring, og det er utsteds ferdigattest for arbeidene som er søkt. Ferdigattest og tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er avvik mellom byggetegningene/tillatelsene og dagens bruk og fasade på eiendommen:

- I 2. etasje (loftet) er det i dag etablert en utleiedel/leilighet med separat utvendig adkomst. I tillegg er innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje aldri bygget/etablert i tråd med opprinnelige søkte byggetegninger. Etablering av en separat boenhet er normalt søknadspliktig, og det er ikke her søkt slik omgjøring/opprettelse av ny bruksenhet oppe. Det presiseres at kommunens godkjenning av utvendig inngang til loftet i 1997 forutsatte eksplisitt at arealet skulle benyttes i tilknytning til eksisterende boenhet (hoveddelen), og at annen bruk krevde godkjenning etter søknad. Endringen er ikke dokumentert omsøkt eller godkjent, og vil heller ikke bli det i forbindelse med dette salget. Kjøpere overtar eventuell risiko, praktisk og økonomisk, for overnevnte forhold.
- Godkjente og byggemeldte tegninger for garasje stemmer ikke med dagens bygg. På tegningene (fra 1997/2001) er det inntegnet en carport som i dag ikke er oppført, og garasjens bakvegg er skrå, mens den på byggetegningen er tegnet rett.
- Det er også enkelte avvik på byggetegninger vedrørende fasader og vinduer, primært gjeldende for loftsetasjen, med etablert takvindu som ikke fremkommer på originale byggetegninger.
- Det er også på originale godkjente byggetegninger avsatt et areal på loftet i selve "tårnet" som er godkjent i sin tid som rom ment for varig opphold. Rommene ble dog godkjente under forutsetning av at trapp ble etablert innvendig. Denne trappa ble aldri bygget, iht opplyst fra selger.

- Det er også gjort innredningen av rom i den tilbygde delen av loftsetasjen, hvor rommene ble søkt og godkjent under forutsetning om innvendig adkomst. Byggetegningene for tilbygget her, sier ingen ting om de nye rommenes definerte og godkjente bruk, og det hefter derfor noe tvil om rommene ble søkt som rom ment til "varig opphold" eller som "tilleggsdel".
- Boligen er utvidet i midtre etasjeplan, ved at deler av det som tidligere var terrasse og uteareal, har blitt innlemmet som isolert og innredet del av stue/oppholdsrom. Dette arbeidet har blitt gjort uten søknad/godkjenning hos kommunen. Tiltaket var søknadspliktig den gangen dette ble gjort, og eventuell risiko tilfaller kjøper, både økonomisk og praktisk.

Alle byggesaksdokumenter og kommunale erklæringer som følger eiendommen, er lagt ved som egne vedlegg i salgsoppgaven. Det oppfordres til at kjøpere setter seg nøye inn i dokumentasjonen før kjøp, da tegningsunderlaget og søknadene er omfattende.

Selger påtar seg ingen ansvar for å få omsøkt boligen nå i ettertid, og kommer ikke til å melde ytterligere bruksendringer, eller omsøke boligen eller bruksenheten i loftsetasjen til egen bruksenhet. All eventuell risiko tilknyttet alle overnevnte avvik, tilfaller kjøper i sin helhet. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti. Øvrige hvitevarer, eventuelt etter nærmere avtale med selger.

Oppvarming

Varmepumpe, vannbåren varme, elektrisitet og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe er plassert i gang i 1. etasje, og det er vedovn i stue i 1. etasje. Det er vannbåren gulvvarme i deler av boligen forsynt av dobbeltmantlet bereder, samt elektrisk gulvvarme på toalettrom og vaskerom i underetasjen, bad i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Det foreligger en anmerkning fra brann- og feievesenet vedrørende ildsted i stue i 2. etasje, hvor avstanden fra røykrør til brennbart materiale er for kort (krav om minst 300 mm).

Boligen hadde tidligere oljefyringsmulighet. Selger opplyser om at tank er sanert, og at det foreligger dokumentasjon på dette. Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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

Informasjon strømforbruk:

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

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

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd Gul D.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har fiberkabel fra Altibox / Viken fiber. Abonnement tegnes personlig. 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.

Boligen har i praksis mulighet for utleie av 2 deler slik den fremstår i dag. Utleie av del av underetasje er fullt lovlig, og krever ingen ytterligere omsøkinger eller bruksendringer. Arealet på loftet leies ut, tross for manglende omsøkinger og offentlige godkjenninger for dette arealet som en egen bruksenhet. Etableringen av en egen bruksenhet på loftet er ikke godkjent eller omsøkt mot kommunen, og det er usikkert om rommene er godkjent for beboelse, og både etableringen av en selvstendig boenhet, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, er søknadspliktige tiltak. Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent nå i ettertid, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn etter TEK17, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie.

Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon

Eier har foretatt radonmåling iht. vedlagt rapport datert 2014 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier for radontiltak.

Regulering

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til detaljregulering med plan-ID 3303 096R1, «Gamlegrendåsen, endring av planen», vedtatt 02.03.1981.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan med plan-ID 336R, «Gamlegrendåsen nord», vedtatt 09.09.2009, og reguleringsplan med plan-ID 096R0, «Gamlegrendåsen», vedtatt 17.03.1977.

Eiendommen omfattes av «Kommuneplanens arealdel 2022 -2030», vedtatt 22.06.2022. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse - nåværende og fysisk utforming av anlegg. Kommuneplanen med tilhørende bestemmelser gjelder foran eldre reguleringsplaner ved eventuell motstrid, med unntak for blant annet utnyttelsesgrad og byggehøyde.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For

ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 246 885 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 4 987 541 for 2024.

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

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

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

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

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

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

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Eier

Erna Helen Dybsjord Vebostad
Ivar Dagfinn Vebostad

Heftelser

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

3303/8560/69:

19.06.1978 - Dokumentnr: 2766 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3303 GNR: 8560 BNR: 3

11.09.1978 - Dokumentnr: 4294 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Skjøtet etablerer en gjensidig rett for tomteeiere i boligfeltet til å legge og vedlikeholde stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomter. Kommunen, e-verk og televerk har rett til å ha ledninger, kabler og stolper liggende over tomten med adgang for ettersyn. Ledningstraseen må ikke overbygges eller beplantes. Kommunen har rett til vederlagsfritt å legge skjærings- og fyllingsskråninger innenfor tomtегrensen ved veg. Tomteeier har vedlikeholdsplikt for vegggrøft og stikkrenne ved innkjørsel, og felles plikt til å opparbeide og vedlikeholde lekeområder. Det er forbud mot å fjerne trær uten parksjefens samtykke.

03.08.2011 - Dokumentnr: 609745 - Bestemmelse om bebyggelse
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 8560 BNR: 68
Bestemmelse om garasjetak

Avtalen gir naboeiendommen gnr. 8560 bnr. 68 rett til at eksisterende garasjetak går over nabogrensen til denne eiendommen (gnr. 8560 bnr. 69).

01.01.2020 - Dokumentnr: 987833 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: KNR: 0604 GNR: 8560 BNR: 69

01.01.2024 - Dokumentnr: 770255 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: KNR: 3006 GNR: 8560 BNR: 69

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse 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.

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.

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

Selger opplyser spesielt om følgende: Hengelamper i stue og på terrasse tas med videre, og inngår ikke i salget.

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

Leverandører:

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

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 8 500 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Sigbjørn Rua den 04.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Boligselgerforsikring

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.

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

Boligkjøperforsikring

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

kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg

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

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Marius Haraldstad

Eiendomsmegler

Telefon: 959 63 408

E-post: marius.haraldstad@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg

Postboks 404

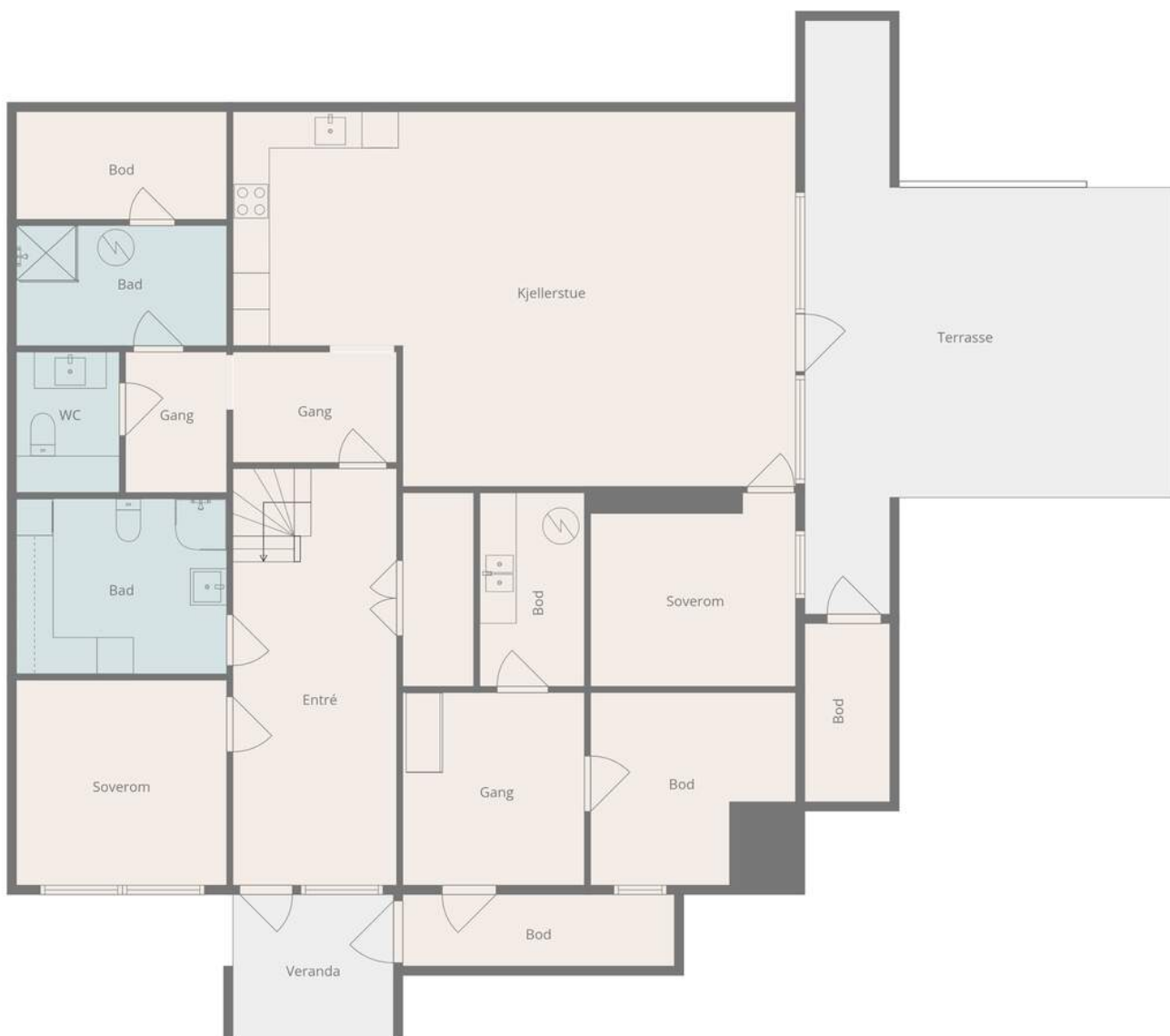
3604 KONGSBERG

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

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



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.









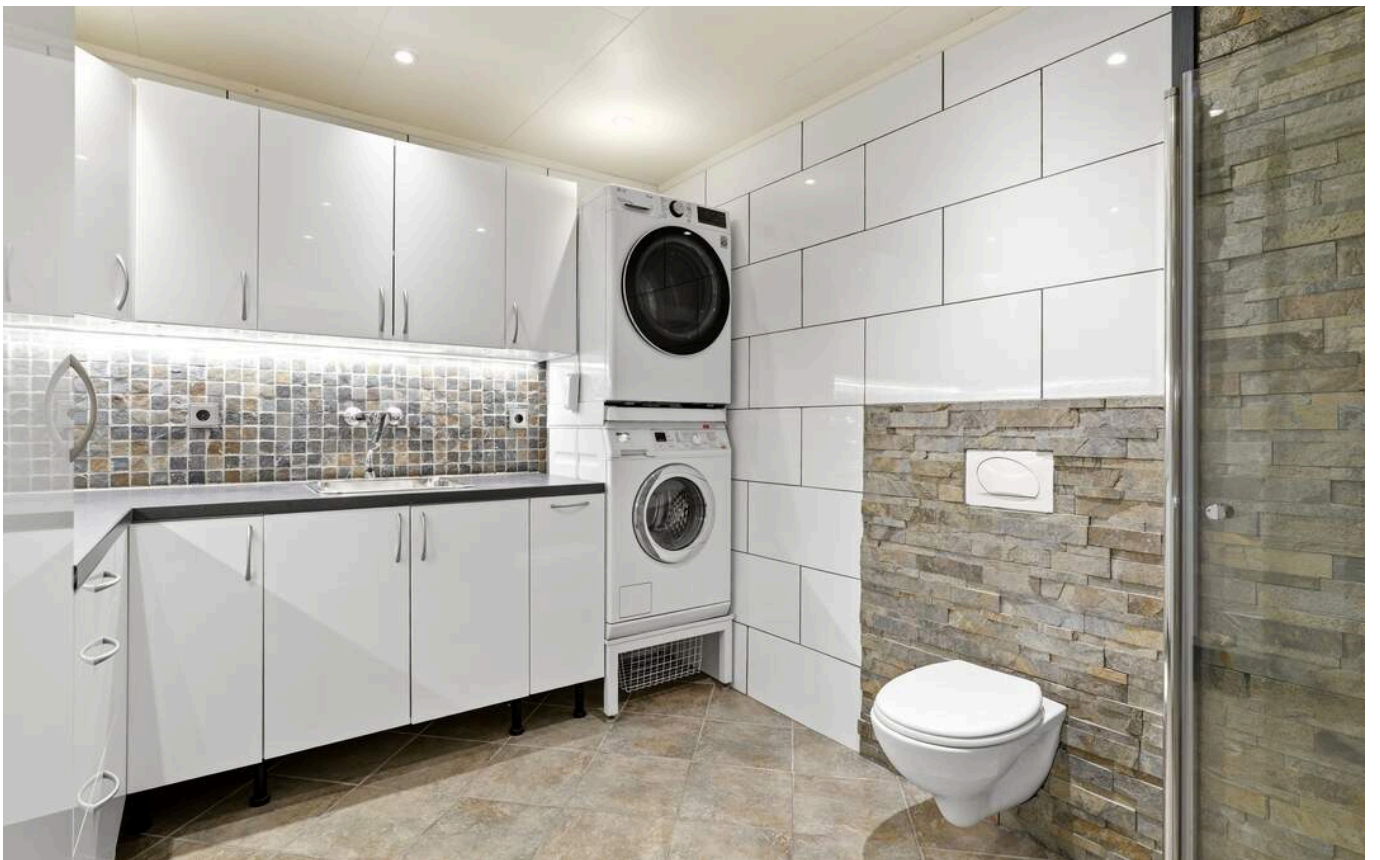
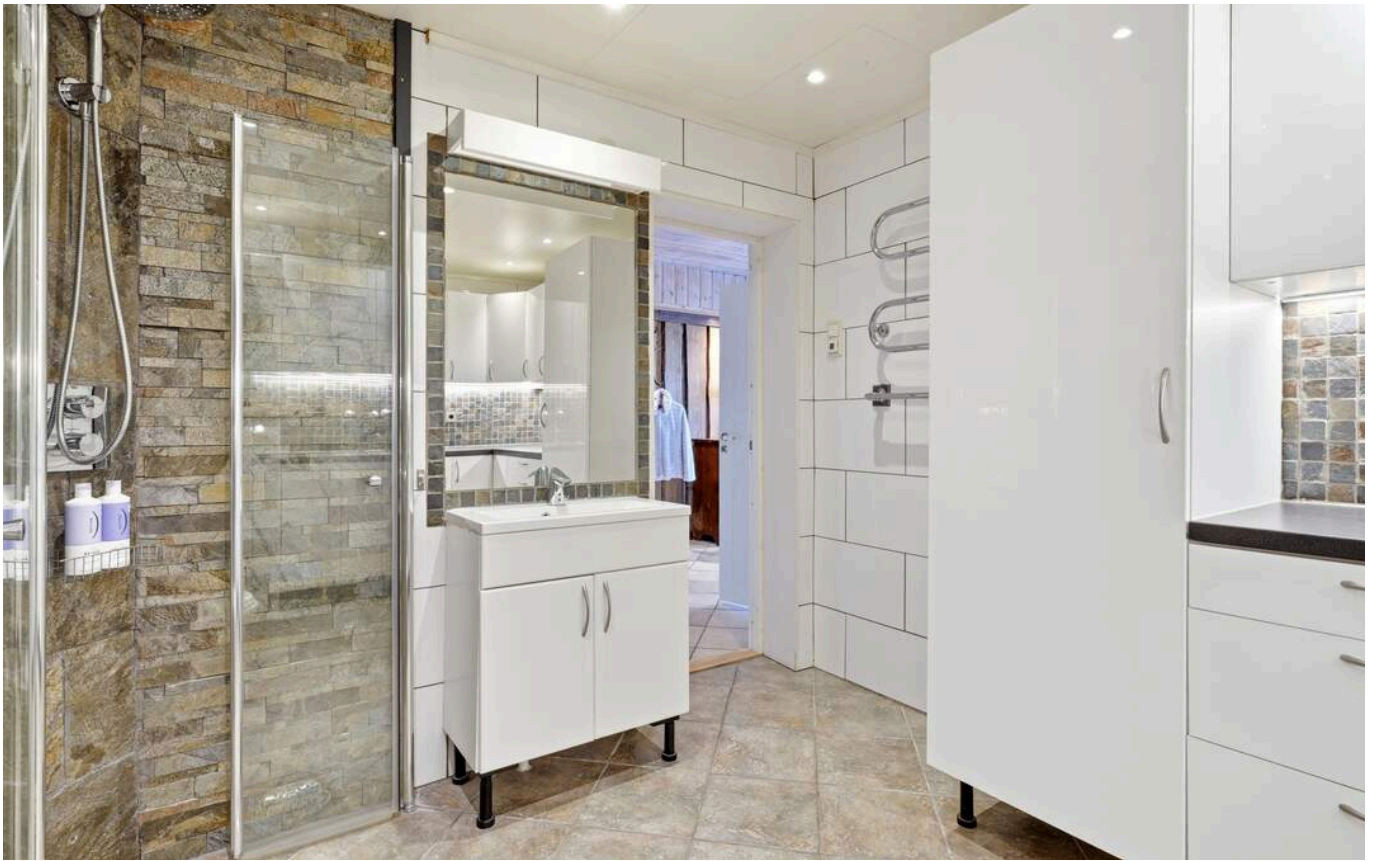






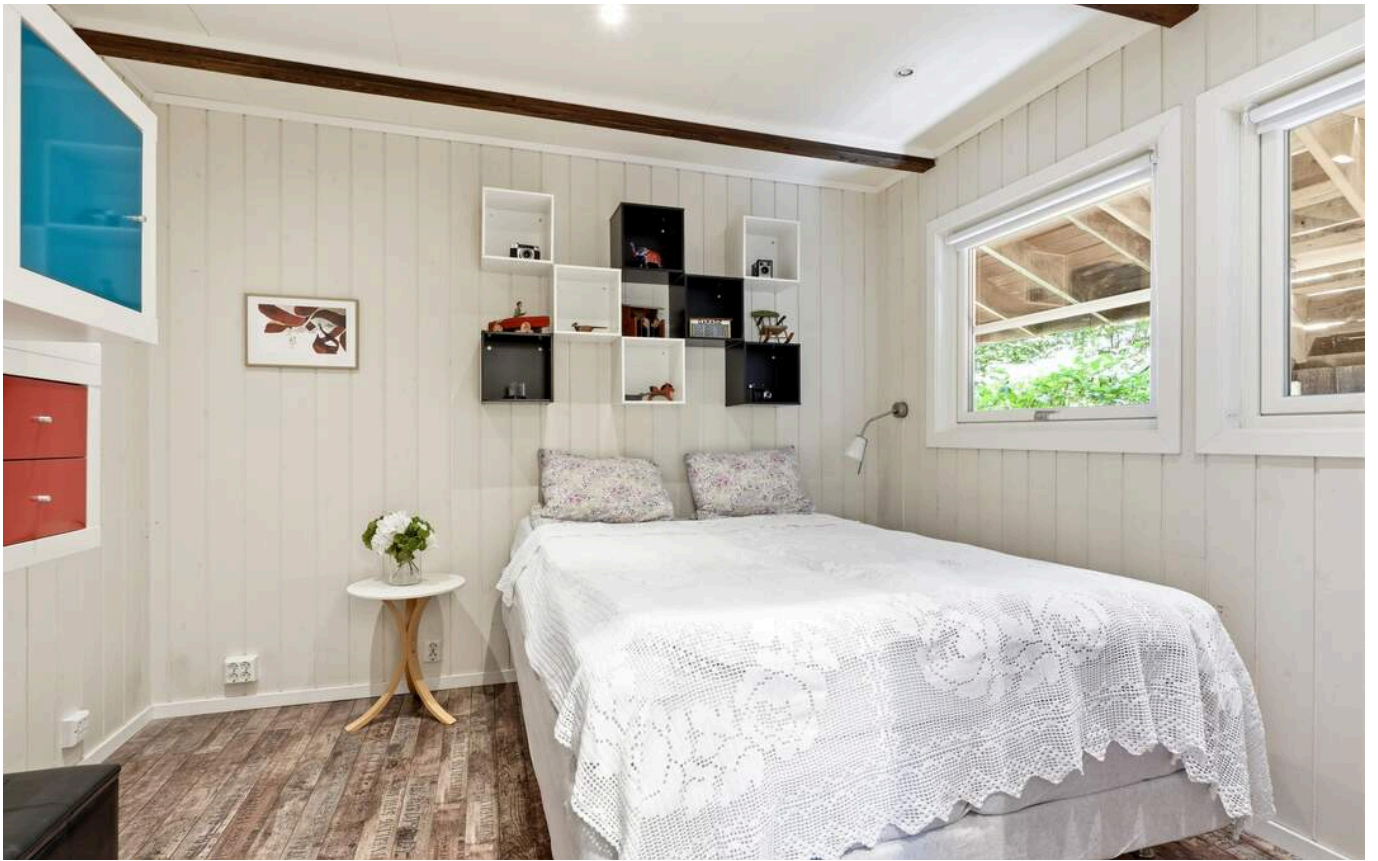




















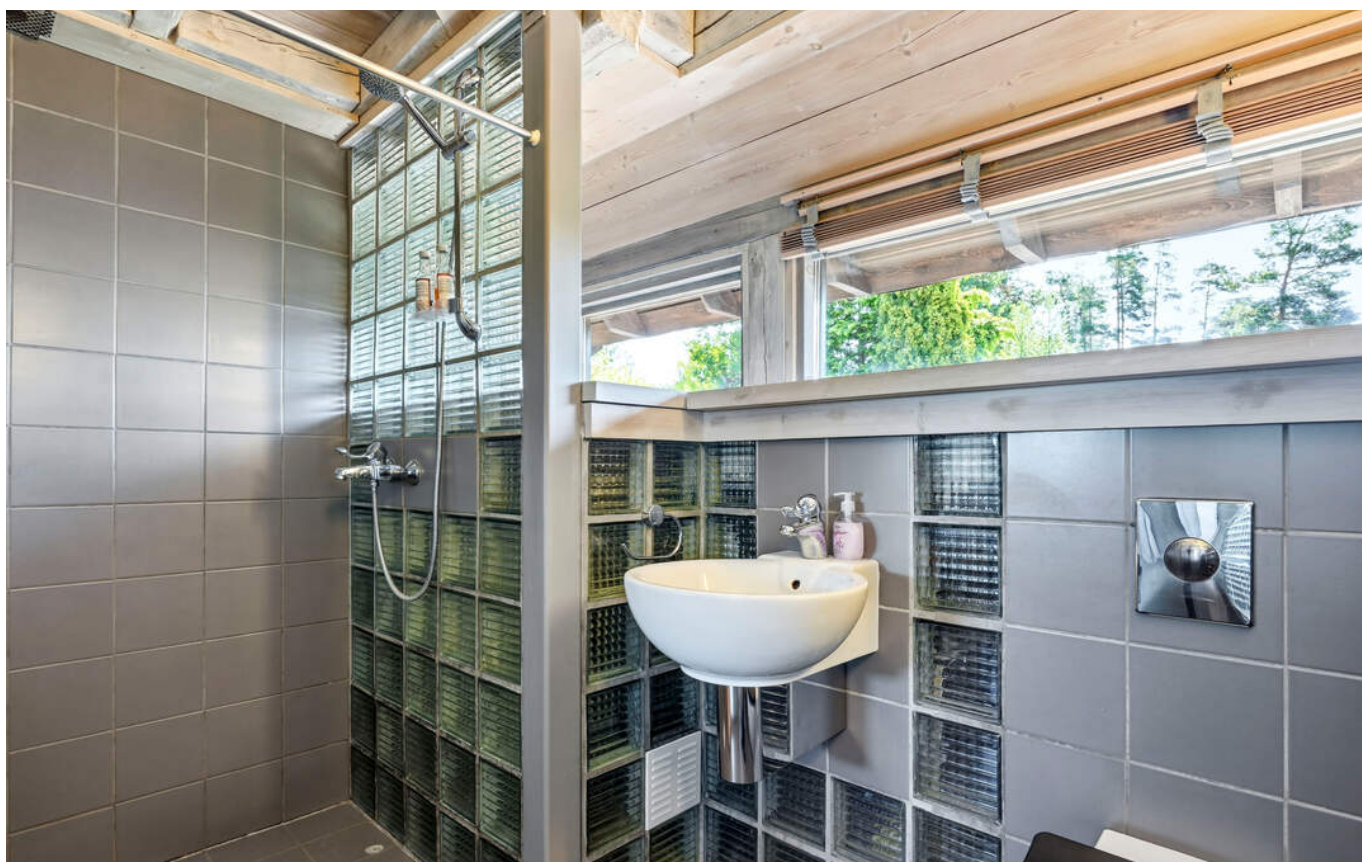


























KEMNER RUUDS VEI 3

Nabolaget Lauvås - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Christian Sindings vei Linje 401	7 min 0.6 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	7 min 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 16 min
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

SKOLER

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.) 396 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Madsebakken skole (1-7 kl.) 297 elever, 20 klasser	24 min 2 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	6 min 2.9 km
Kongsberg vgs - Maren Handler 180 elever, 10 klasser	7 min 3.1 km



«Trygg, stille og rolig sidegate med fantastisk utsikt»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100



KVALITET PÅ SKOLENE

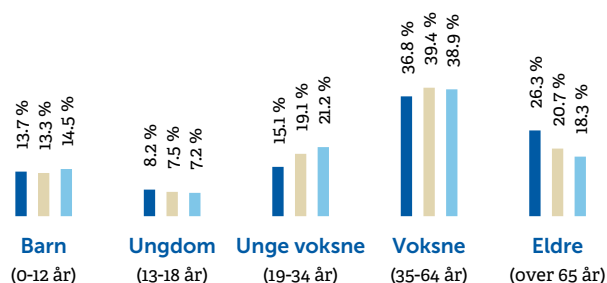
Veldig bra 83/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lauvås	960	426
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Løvås barnehage (1-5 år) 17 barn	7 min 0.6 km
Gamlegrendåsen barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.9 km
Langekjenntunet barnehage (0-5 år) 85 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Gamlegrendåsen Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km
Joker Risteigen Søndagsåpent	18 min 1.6 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 98/100



STØYNIVÅET
Lite støynivå 94/100



TRAFIKK
Lite trafikk 91/100

SPORT

- 

Åsen Borettslag Nærmiljøanlegg
Ballspill

6 min 

0.4 km
- 

Tislegård ungdomsskole
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...

9 min 

0.8 km
- 

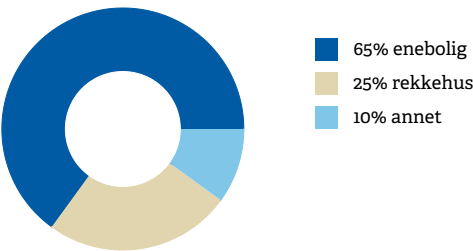
EVO Kongsberg

6 min 
- 

Sense trening og helse

7 min 

BOLIGMASSE



VARER/TJENESTER

- 

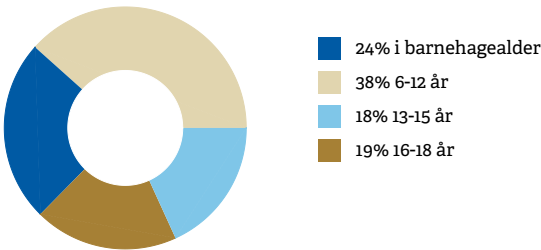
Stortorvet Senter

5 min 
- 

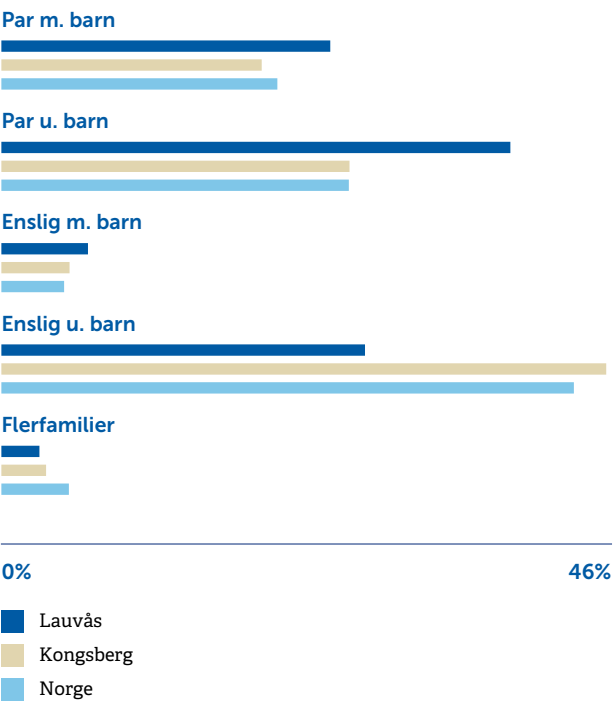
Apotek 1 Mynten

22 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

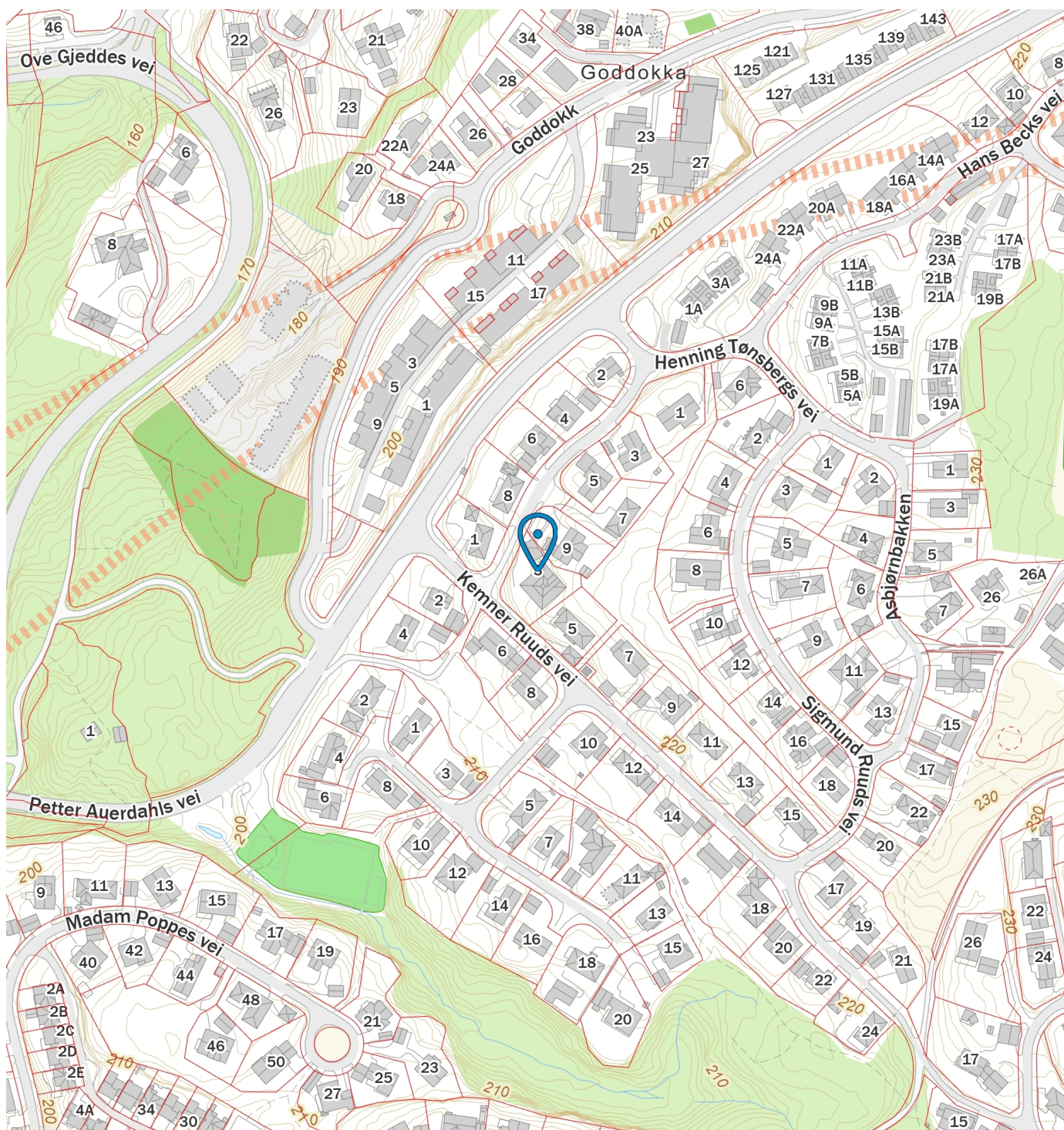
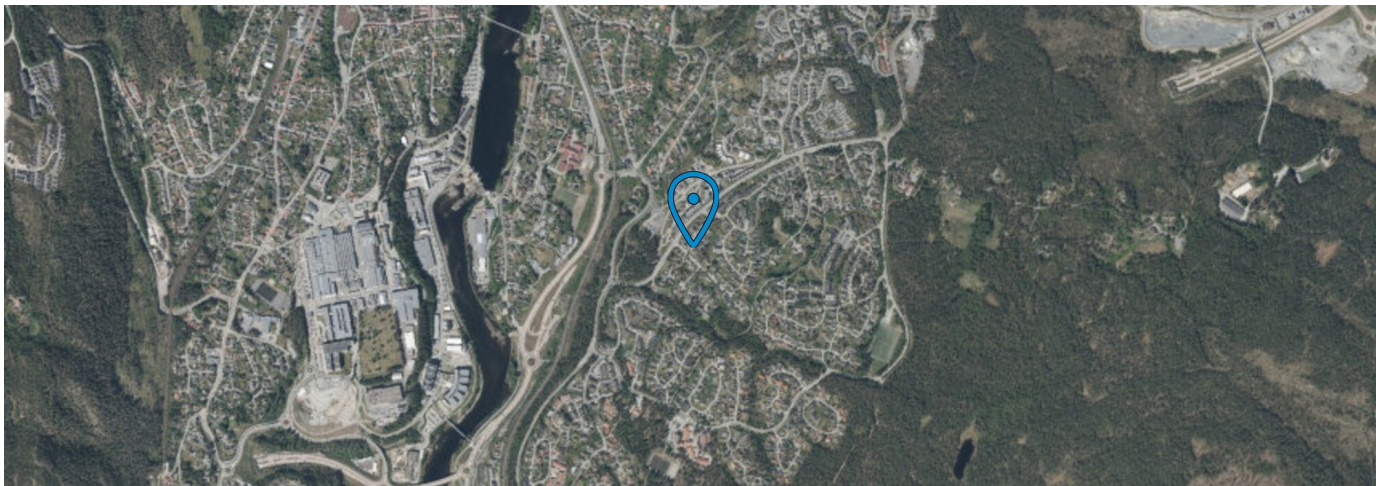


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Vebostad, Ivar Dagfinn

01.09.2026

Signed

bankID

Vebostad, Erna H
Dybsjord

01.09.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ivar Dagfinn Vebostad

Erna Vebostad

Boligen

Kemner Ruuds Vei 3

3610 Kongsberg

3303-8560/69/0/0

- Boligen ble kjøpt 2004
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 2863260215 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggmester Birkelund m.fl

Beskrivelse av arbeidet: Birkelund ansvarlig for totalrenovering av hovedbad. Pigging av betong, elektrisk, rørlegger, maler, snekker og flislegger. Alt gjort av faglærte.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Kongsberg rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmvannsbereder nede samt bytte av kontrollenhet/termostater for vannbåren varme i 1.etasje.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Simon Hogstad AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer i toppetasje.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Kongsberg Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av Rør-i-rør fra fyrrom til vaskerom & kjøkken.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Byggmester Birkelund

Beskrivelse av arbeidet: Sette inn branndør mot leilighet nede

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggmester Birkelund

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vindu på soverom i 1. etasje

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av vaskerom. Membran og flis på gulv. Våtromsplater (litex) og fliser på vegg.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Toalett i leilighet nede. Panel på vegg og varmemefolie i gulv. Ny vask og vegghengt toalett. Installert lekkasjestopp.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Nytt IKEA-kjøkken i leilighet nede.

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

♦ Ja

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

Vaskerom nede: Ikke membran fra tidligere. Lagt membran i forbindelse med oppussing.
Bad i 1.etasje; Membran lagt i forbindelse med totalrenovering av bad (faglært)

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

♦ Ja

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

Fuktinntrenging i garasjetak.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Lagt plast / plater i tak for å hindre drypp på biler.

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?: 2004

Firmanavn: Snekker Sverre Hernes

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet yttervegg/vindu i stue

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Ytterdør til terrasse og utgang 1.etasje byttet

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Ytterdør 1.etasje og underetasje byttet

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Søknad om bruksendring for underetasje og 1.etasje sendt til Kongsberg Kommune i overensstemmelse med dagens bruk. Godkjent fra Kongsberg Kommune og søknad om ferdigattest er sendt.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Noen vinduer er punkterte.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Panel på vegger i garasje. Lagt opp stikk og lys i tak.

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

♦ Ja

Noe setning mot hovedsoverom. Ble delvis avrettet under renovering i 2004.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Snegger Sverre Hernes

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gulv og rettet opp før sponplater og gulv ble lagt. Forsterket gulv under peisovn.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av vaskerom ble avløp/toalett flyttet samt nytt avløp til håndvask lagt til.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: CS Ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet oljefyr / ventilasjonsanlegg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Villa Sol og Varme

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny peisovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Oljetank tømt av Hof Miljøservice og har dokumentasjon på at det er gjort forskriftsmessig.,

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Dårlig jording av det elektriske anlegget.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Elektrikeren Kongsberg

Beskrivelse av arbeidet: Anlagt ny jording og rettet kommentarer etter el-kontroll 2017

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?:** 2010

Firmanavn: Elektrikeren Kongsberg

Beskrivelse av arbeidet: Anlagt fordelingsskap i fyrrom for varmtvannsbereder

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Elektriker Hans Numme

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmemefolie under gulv i stue.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Installert ventilasjonsvifte i gang i 2. etasje

2.

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Installert NEXA trådløs styring på lys i kjøkken / over spisebord. Installert bevegelsessensor i garderobe på soverom Byttet termostater i stue oppe. Stikkontakter er byttet i stue og soverom.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

To yttervegger i stue flyttet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tegninger blir utarbeidet og sendes kommunen for godkjenning (godkjent av Kongsberg Kommune 30/8-2026 og ferdigattest er omsøkt)

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

♦ **Ja**

Underetasje og 1.etasje er noe ombygd ift opprinnelige tegninger og dette har blitt dokumentert og tegnet av Kongsberg Prosjektservice og sendt til Kongsberg Kommune for godkjenning.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Dette er godkjent av Kongsberg Kommune og ferdigattest er omsøkt.
Tidligere eier bygde bad og kjøkken på Loft. Dette er ikke omsøkt.

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

♦ **Ja**

Ferdigattest for ombygging av underetasje og loftsetasje er søkt / under behandling

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?

♦ **Ja**

2.etasje har vært benyttet til utleie.

1.etasje har vært leid ut av tidligere eier. Vi har satt inn brann/lyddør mellom hoveddel og leilighet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Måling gjort i 2014 av RadonLab i underetasje og 2.etasje.

Verdier målt var 35bq/m3 i underetasje og 5bq/m3 i 2.etasje.

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja

Taket i garasjen legger mellom betongelementene.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Tettesjikt er lagt oppå takterrassen, men fortsatt noe fuktinntrengning.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 8560, bnr. 69

Markedsverdi

8 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 383 m² BRA-i: 282 m²



Befaringsdato: 06.07.2026

Rapportdato: 04.09.2026

Oppdragsnr.: 20197-1994

Eiendomsverdi ref nr: HL3205

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

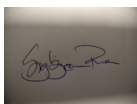
Vår ref: Ivar Dagfinn



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.

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua
Uavhengig Takstingeniør
sigbjorn.rua@gmail.com
916 93 669

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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
- skullete 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1981.

Boligen har i dag utleiedel i 2. etg samt mulighet for utleie deler av underetasjen.

Det er enkelte avvik i teknisk som i hovedsak omhandler bad i underetasjen samt skjevheter i konstruksjon/vegg/etasjeskillere.

Det må påregnes en del vedlikehold og oppgraderinger ut fra alder og generell tilstand.

Det er og gjennomført en del løpende vedlikehold og oppgraderinger ut og innvendig av nåværende eiere.

For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongtakstein og undertakstekking med takpapp. Besiktiget fra taket.

Takrenne av tre med utløp til terreng og utvendige beslag i metall i renner.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Skjevheter og utetthet i enkelte renner.

Taket er valmet. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Deler av konstruksjon er ikke luftet.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Ingen musetetting under trepanel. Det er større skjevheter i deler av veggkonstruksjon i stue i 1. etg.

Det er malte vinduer og takvinduer med 3-lags glass.

Enkelte glass er punktert.

Det er skiftet flere vinduer i 2010. Skiftet totalt 4 stk vinduer i 2024.

Det er malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Dører er i hovedsak skiftet mellom 2008 og 2020.

Ytterdøren til bod i underetasjen er i treverk.

Det er veranda i 1. etg som dels ligger over innredede rom i underetasjen.

Veranda er i hovedsak overbygget. Det er indikasjon på at det ikke er helt tett gulv ved kontroll i boder som ligger under veranda. Det er avvik i rekkverkshøyde ut fra dagens forskrift.

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Det er flere utvendige trapper i betong som er belagt med brostein.

Trapp i tre til leilighet i 2. etg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet har parkett, laminat, furu, flis og betong.

Det er skader i deler av parkettgulv i stue/kjøkken i 1. etg som følge av mykt underlag. Knirk i deler av gulvene.

Lokale andre mindre skader og bruksslitasje i overflater grunnet alder.

De fleste overflater er oppgradert siden byggeår.

Veggene er utført med tapet, trepanel, panelplater og murt forblending. Himlingen er utført med trepanel og himlingsplater.

Lokale mangler i avslutninger samt feil i himling i stue/kjøkken i leilighet i underetasjen. De fleste overflater er pusset opp siden

byggeår.

Etasjeskilleren mellom underetasje og 1. etasje er et trebjelkelag, men også elementer i lettbetong.

Etasjeskillet mellom 1 og 2. etasje er utført som trebjelkelag.

Etasjeskillet / gulv i underetasjen og de bærende konstruksjonene er av betong.

Det er foretatt radonmålinger med lave verdier i 2014.

Det er elementpipe, vedovner og sotluke/feiluke.

Ny vedovn i stue i 1. etg. Branntilsyn fra 2025.

Rom under terreng:

Gulvet har parkett, laminat, betong og fliser. Veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur og betong/mur. Fuktmåling er foretatt i rom innenfor bad, uten å påvise unormale forhold.

Beiset/lakkert trapp i tre mellom underetasje og 1. etg.

Innvendige dører er i hovedsak av heltre furu fyllingsdører. Enkelte tar i karm/terskel og bør justeres. Enkelte malte fyllingsdører.

En ny malt fyllingsdør til bad i 1. etg. TG 1.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Underetasje › Bad

Bad i underetasjen er ikke bygget som et tilfrdstillende våtrom. Det er ikke tettesjikt under gulvfliser veggfliser.

Trepanel i deler av våtsone.

Overflater er pusset opp/malt i nyere tid.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom

Våtrommet (vaskerommet) er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Det finnes ikke dokumentasjon på arbeider utført på vaskerommet.

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, og det er fall mot sluk på 40 mm.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og plasts luk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Eier opplyser at det er membran under flisgulv, men dette var ikke mulig å se ved kontroll i sluket.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Det er murvegger i tilstøtende vegger i rommet og hulltaking ikke mulig.

Våtrom › 1.Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentert med faktura.

Dokumentasjon er faktura samt samsvarserklæring på elektrisk arbeid. Det er ikke fremvist bilder eller annen form for dokumentasjon.

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 10 mm lokalt i dusj. Utenfor dusj er gulvet flatt. Det er nedsenk på 15 mm i dusj. Ikke 1:50 fall i hele dusjsone.

Våtrommet har skjult vannnett sjikt med

påstrykningsmembran/smøremembran på vegg (handelsvare siden medio 1980), plasts luk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 45 mm.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i himling under dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11.

Våtrom > 2.Etasje > Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeid med våtrommet.
Våtrommet har vegger med flis, trepanel og annet materiale (glassbyggerstein), samt himling med panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm. det er ikke 1:50 fall på gulv i dusj.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Begrenset tilluft.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken i leilighet
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, oppvaskkum av stål, vinskap og benkbereider (cooker) i vaskeskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken/soverom

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplate i heltre og rustfritt stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp (på gass) og stekeovn.
Integrert ventilator i koketopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasjen.
Laminatgulv med varme, trepanel på vegger og i himling.
Lekkasjedeteksjon montert.
Innredning med nedfelt servant og veggmontert wc.
Naturlig avtrekk. Ingen tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) til vaskerom og kjøkken i 1. etg, og rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.
Rør i rør til bad i 1. etg fra 2024.
Innvendige vannledninger i øvrige deler av boligen er av glødde kobberør (bøylige med plasthylse). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det var et ventilasjonsanlegg i boligen som nå er fjernet/ikke i bruk.

Det er en dobbeltmantlet bereder som forsyner den delen av boligen som har vannbåren gulvvarme.
En ca 200 liters bereder er plassert på rom i underetasje og er montert i 2010.
Varmtvannstank er plassert i "skap" på bad i leilighet i 2. etg.
Se punkt under bereder for info om denne.

Fordelerskap er plassert på et soverom i 1. etg samt i teknisk rom i underetasjen.
Røykvarsler og pulverapparat er montert.
Varmepumpe (luft til luft) er plassert i gang i 1. etg.
Tilstandsgrad er ikke satt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.
Det er brukt drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen, oppført fra 1981.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av natursteinsmur. Det er lokale skjevheter i enkelte murer.
Forstøtningsmurer er av betong /lettklinker som er kledd med naturstein.
Forhold ang fallfare/høyder mm er ikke vurdert.
Terrenget faller ikke fra grunnmur rundt hele boligen.
Dette gjelder i hovedsak på baksiden av bygget mot øst.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1981, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1981, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er en oljetank i stål fra 1981. Tanken er sanert og opplegg fjernet. Dokumentasjon foreligger i følge eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	383 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	353 m ²
Totalpris	8 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Innvendig trapp mellom 1. etg og 2. etg (til utleiedel) er ikke etablert.

Garasje

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

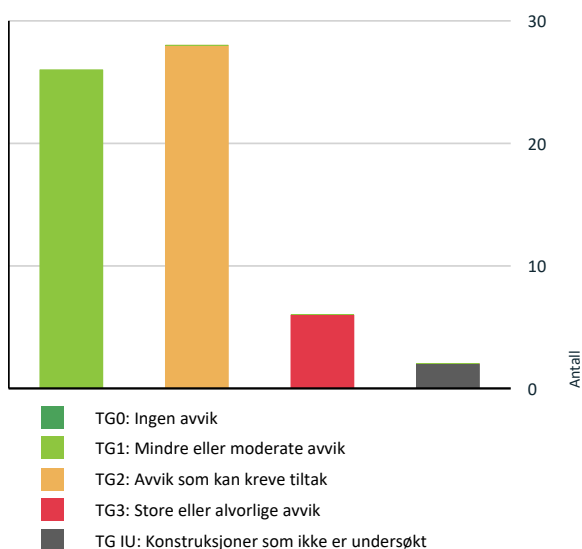
Godkjente tegninger stemmer ikke med dagens bygg. Dette gjelder blant annet at det er inntegnet Carport på godkjente tegninger. Bakvegg er i dag skrå, mens det på tegning er rett vegg.

Kemner Ruuds vei 3, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

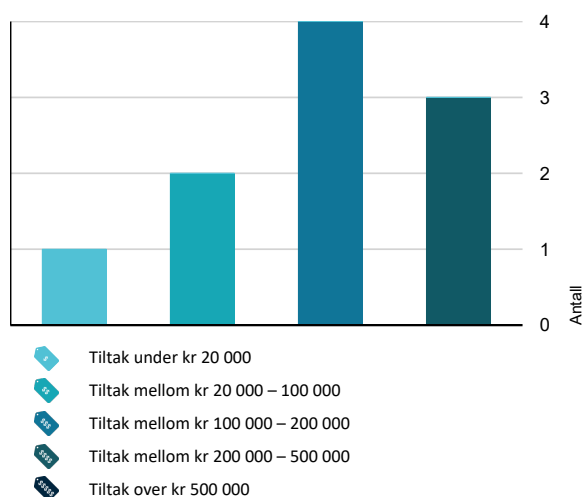
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2 [Gå til side](#)

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken i leilighet > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Avvik:

Vedlegg: Takstrappport

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Renovert bad i 1. etg.
2024	Modernisering	Pusset opp toalettrom i underetasjen.
2015	Modernisering	Nytt kjøkken i leilighet i underetasjen.
	Modernisering	Skiftet flere vinduer, ytterdører og dør mellom bolig og leilighet i 2008-2020.
2009	Modernisering	Renovert vaskerom i underetasjen.
2004	Modernisering	Nytt kjøkken i 1. etg.
1999	Modernisering	Etablert leilighet i 2. etg.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking med betongtakstein og undertakteking med takpapp. Besiktiget fra taket.

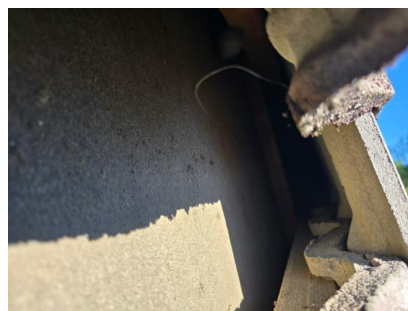
Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tg 2 settes grunnet alder på takteking og undertak. Løpende vedlikehold må påregnes grunnet alder og tilstand.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenne av tre med utløp til terreng og utvendige beslag i metall i renner.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Skjevheter og uttethet i enkelte renner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

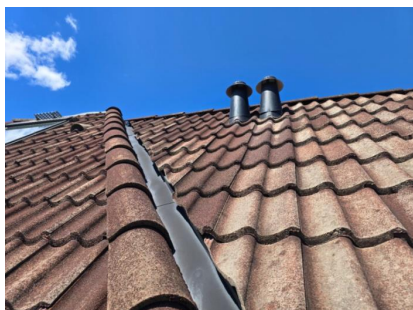
Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Takrenne av tre med utløp til terreng og utvendige beslag i metall i renner.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette forholdet gjelder 2. etg, hvor det er meget bratt takvinkel. Forholdene bør utbedres slik at det ikke oppstår personskade ved snø/isras eller skader på konstruksjon grunnet takvann. Eier opplyser at de ikke har registrert snøras i deres eie. Det er skjevheter i enkelte takrenner.



Manglende snøfangere på bratt takvinkel.



Utett takrenne.



Takrenne til terreng.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Deler av konstruksjon (dette gjelder konstruksjon i 2. etg) er ikke luftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er påvist svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon repareres eller skifte ut.
- Forholdet bør utbedres. Det er større skjevheter i takkonstruksjon, noe som må ses i sammenheng med vegg/fundamentering da skjevheter kommer fra lengre ned i konstruksjon.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.
- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidig arbeid.

Taket er valmet. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Deler av konstruksjon er ikke luftet. Større skjevheter i konstruksjon som må ses i sammenheng med vegg/fundamentering. Takkonstruksjon fra byggeår som avviker fra dagens standard når det gjelder dimensjonering og isolering samt ventilering. Grunnet alder og konstruksjon må det påregnes tiltak om man ønsker å tilfredstille dagens krav. Forholdet må ses i sammenheng med generell renovering/oppgradering av boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport



Tett mellom sperrer og undertak i 2. etg (hybel).



Skjevhet i konstruksjon.



Skjevhet i konstruksjon.



Det er enkelte takstein med lufting, men dette er ikke en fullstendig løsning.

! TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Ingen musetetting under trepanel. Det er større skjevheter i deler av veggkonstruksjon i stue i 1. etg.

Vegger i underetasjen er i mur/lettklinker. Forholdet er og omtalt under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er påvist noen skråriss som symptom på skjevsetninger.

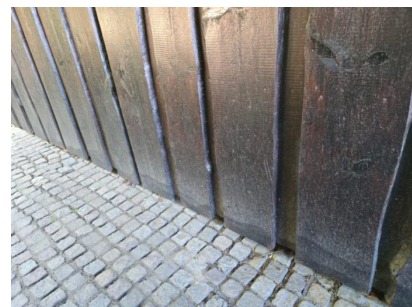
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom bevegelsene øker.
- Det er større skjevheter i deler av veggkonstruksjon i stue i 1. etg.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Ingen musetetting under trepanel. Det er større skjevheter i deler av veggkonstruksjon i stue i 1. etg. Trepanel står stedvis ned mot terreng. Dette medfører økt fuktbelastning og kontrer levetid.

Forholdet med skjevheter må ses i sammenheng med tak og fundamentering. Det anbefales å følge med på forholdet og tiltak med oppretting/forsterkning av deler av konstruksjon kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og takvinduer med 3-lags glass.
Enkelte glass er punktert.
Det er skiftet flere vinduer i 2010. Totalt 4 stk vinduer er skiftet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

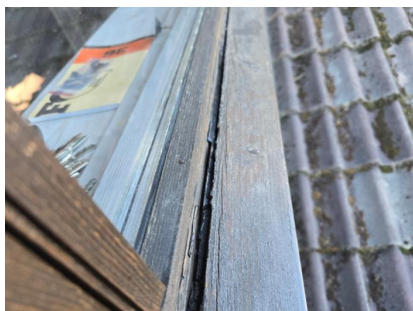
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig innneklima eller ventilasjon.
- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

Grunnet alder og at enkelte vinduer er punktert, må det påregnes at flere vinduer må skiftes.

Ved flere vinduer et det ikke fagmessig tetting mellom vannbrett og vindu. Dette kan medføre skader i veggkonstruksjon. Dette gjelder flere vinduer men de mest utsatt er i 2. etg hvor det er lite takutstikk som beskytter.

Det er kondens/rennemerker i takvinduer i leilighet i 2. etg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Feil i løsnung under vindu i 2. etg.



Feil i løsnung under vindu i 1. etg.



Fuktmerker i takvinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.
Dører er i hovedsak skiftet mellom 2008 og 2020.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Ytterdøren til bod i undertasjen er i treverk.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda i 1. etg som dels ligger over innredede rom i underetasjen.

Veranda er i hovedsak overbygget. Det er indikasjon på at det ikke er helt tett gulv ved kontroll i boder som ligger under veranda. Det er avvik i rekkverkshøyde ut fra dagens forskrift.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilering eller lufting av yttertakk er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

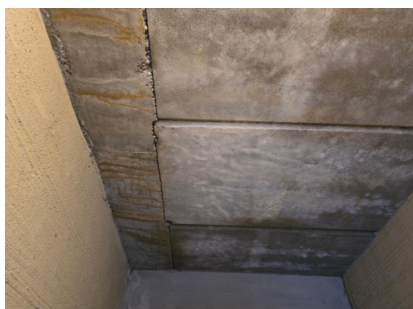
Det er veranda i 1. etg som dels ligger over innredede rom i underetasjen.

Veranda er i hovedsak overbygget. Det er indikasjon på at det ikke er helt tett gulv ved kontroll i boder som ligger under veranda. Det er avvik i rekkverkshøyde ut fra dagens forskrift. Det må påregnes oppgradering og vedlikehold av tettesjikt over innredede rom som følge av alder og tilstand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser at det er veranda over innredede rom.



Fuktmerker i himling i bod under veranda.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er flere utvendige trapper i betong som er belagt med brostein. Trapp i tre til leilighet i 2. etg.

Vurdering av avvik:

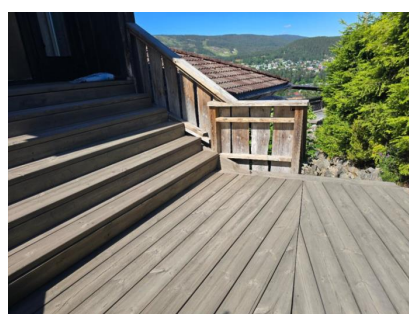
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

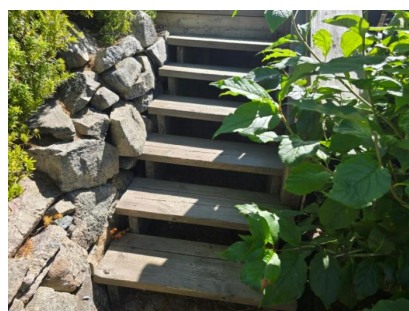
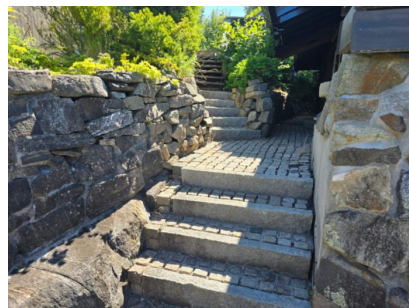
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk på trapp til leilighet er ikke 90 cm.

For å lukke avviket må rekkverkshøyden økes.



Rekkverk under 90 cm.



INNVEDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet har parkett, laminat, furu, flis og betong.

Det er skader i deler av parkettgulv i stue/kjøkken i 1. etg som følge av mykt underlag. Knirk i deler av gulvene.

Lokale andre mindre skader og bruksslitasje i overflater grunnet alder. De fleste overflater er oppgradert siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptom på setninger.

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

- Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.
- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på setninger kan indikere bevegelser i konstruksjonen, med risiko for videre utvikling av skjevheter og skader.
- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.
- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

Gulvet har parkett, laminat, furu, flis og betong.

Det er skader i deler av parkettgulv i stue/kjøkken i 1. etg som følge av mykt underlag. Knirk i deler av gulvene. Lokal "bom" og sprekk i enkelte fliser i gang i 1. etg.

Lokale andre mindre skader og bruksslitasje i overflater grunnet alder. De fleste overflater er oppgradert siden byggeår. Løpende vedlikehold og oppgradering må påregnes.



Skade i parkett i stue/kjøkken i 1. etg.



Skjevhet i himling i stue/kjøkken i leilighet i underetasje som indikerer etasjeskiller.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, trepanel, panelplater og murt forblending. Himlingen er utført med trepanel og himlingsplater. Lokale mangler i avslutninger samt feil i himling i stue/kjøkken i underetasjen. De fleste overflater er pusset opp siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekken øker.

Lokale mangler i avslutninger samt feil i himling i stue/kjøkken i leilighet i underetasjen. De fleste overflater er pusset opp siden byggeår.



Feil i himling i stue/kjøkken i stue/kjøkken i underetasjen.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren mellom underetasje og 1. etasje er et trebjelkelag, men også elementer i lettbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.
- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekke dannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

- Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling.

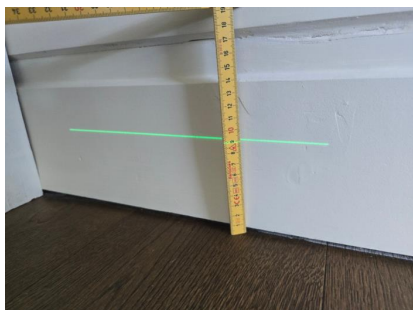
Det er målt høydeforskjeller i 1. etg på 20-50 mm i flere rom. Dette indikerer at det er skjevheter i konstruksjon og må ses i sammenheng med tak og veggkonstruksjon i rapporten. Det må påregnes oppretting når boligen skal renoveres.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være områder med større høydeforskjell enn det ble målt på befaringsdagen, da ikke alle rom/arealer ble kontrollert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser høydeforskjell i stue i 1. etg.



Bildet viser høydeforskjell i stue i 1. etg.

! TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

Etasjeskillet mellom 1 og 2. etasje er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekke-dannelser eller redusert funksjon og stabilitet.

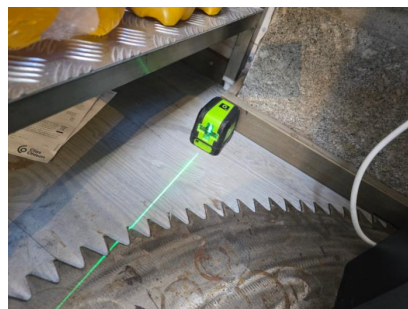
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Det måles høydeforskjell i stue/kjøkken på over 50 mm. Det må påregnes oppretting når etasjen skal renoveres. Forholdet må ses i sammenheng med tak/veggkonstruksjon i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det kan være områder med større høydeforskjell enn det ble målt på befaringsdagen, da ikke alle rom/arealer ble kontrollert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser høydeforskjell på gulv/etasjeskiller i leilighet i 2.etg.



Bildet viser høydeforskjell på gulv/etasjeskiller i leilighet i 2.etg.

! TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2

Beskrivelse

Etasjeskillet / gulv i undertasjen og de bærende konstruksjonene er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningsakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Ved måling på befaringsdagen registreres det høydeforskjeller på 10-25 mm i underetasjen. Det gjøres oppmerksom på at det kan være områder med større høydeforskjell enn det ble målt på befaringsdagen, da ikke alle rom/arealer ble kontrollert.
Det må påregnes oppretting når overflater skal renoveres.

Radon

Beskrivelse

Det er foretatt radonmålinger med lave verdier i 2014.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovner og sotluke/feieluke.
Ny vedovn i stue i 1. etg. Branntilsyn fra 2025.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett, laminat, betong og fliser. Veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur og betong/mur. Fuktmåling er foretatt i rom innenfor bad, uten å påvise unormale forhold (14 vektprosent i bunnsvill).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist symptom på jordtrykk (horisontalriss).

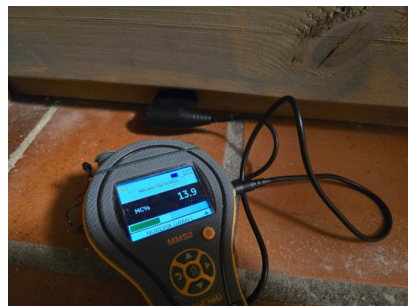
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Horisontalriss som følge av jordtrykk kan indikere belastning på konstruksjonen fra omkringliggende masser. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, fuktinntrengning og i noen tilfeller svekket stabilitet over tid.

Det er lokale saltutslag på grunnmur i boder utenfor leilighet i underetasjen, samt mindre riss (horisontale) i samme rom.
Det anbefales å følge med på forholdet for å avdekke rom det er noen utvikling. Fuktgjennomslag i rom under terreng kan indikere begrenset affekt på drenering.
Fuktmåling i bunnsvill viser 14 vektprosent.



Bilde fra bod utenfor leilighet i underetasjen.



Fuktmåling i bunnsvill i rom bak bad i underetasjen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Beiset/lakkert trapp i tre mellom underetasje og 1. etg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er i hovedsak av heltre furu fyllingsdører. Enkelte tar i karm/terskel og bør justeres. Enkelte malte fyllingsdører.
En ny malt fyllingsdør til bad i 1. etg. TG 1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte tar i karm/terskel, står ikke i åpen stilling og bør justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

Bad i underetasjen er ikke bygget som et tilfrdstillende våtrom. Det er ikke tettesjikt under gulvfliser veggfliser.
Trepanel i deler av våtsone.
Overflater er pusset opp/malt i nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet er ikke egnet som våtrom slik det er bygget grunnet manglende tettesjikt. Det må påregnes å renovere badet slik at det tåler normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet (vaskerommet) er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes ikke dokumentasjon på arbeider utført på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tg 2 grunnet manglende dokumentasjon på tettesjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, og det er fall mot sluk på 40 mm.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Eier opplyser at det er membran under flisgulv, men dette var ikke mulig å se ved kontroll i sluket.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tg 2 grunnet usikkerhet ang membran.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilluft til rommet bør etableres.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er murvegger i tilstøtende vegger i rommet og hulltaking ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Det er murvegger i tilstøtende vegger i rommet og hulltaking ikke mulig.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentert med faktura.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon er faktura og samsvarserklæring på elektrisk arbeid. Det er ikke fremvist bilder eller annen form for dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 10 mm lokalt i dusj. Utenfor dusj er gulvet flatt. Det er nedsenk på 15 mm i dusj. Ikke 1:50 fall i hele dusjsone.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ikke 1:50 fall på gulv i dusj jfr krav for byggeår. Forholdet behøver ikke å utbedres i dag da rommet fungerer med avviket.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg (handelsvare siden medio 1980), plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 45 mm.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i himling under dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11.



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeid med våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG 2 grunnet manglende dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis, trepanel og annet materiale (glassbyggerstein), samt himling med panel på innvendig tak.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

Tg 2 grunnet at det er trepanel og dør i våtsone ved dusj.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm. det er ikke 1:50 fall på gulv i dusj.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tg styres av alder på tettesjikt. Det må påregnes å oppgradere tettesjikt/våtrom grunnet alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Begrenset tilluft.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneluft og fuktskader.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

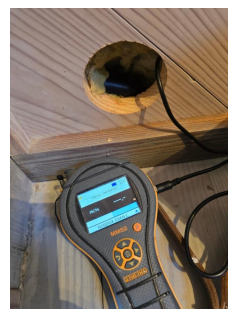
Grunnet dagens løsning anbefales det å etablere mekanisk avtrekk og tilluft til rommet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.



Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN I LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

T 2 grunnet manglene lekkasjedeteksjon og at det ikke er montert komfyrvakt.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN I LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, oppvaskkum av stål, vinskapp og benkbereider (cooker) i vaskeskap.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

Tg 2 grunnet kullfilterventilasjon.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplate i heltre og rustfritt stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp (på gass) og stekeovn.

Årstall: 1900 Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator i koketopp.



TOALETTRUM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i underetasjen. Laminatgulv med varme, trepanel på vegger og i himling. Lekkasjedeteksjon montert.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Sanitærutstyr

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant og veggmontert wc.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk. Ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

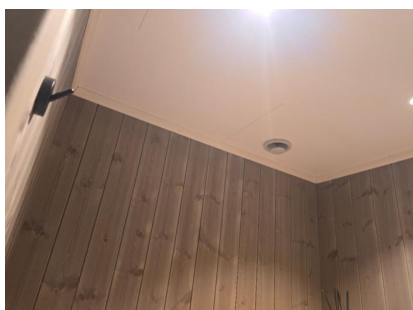
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig innneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Tg 2 grunnet begrenset ventilasjon og tilluft.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) til vaskerom og kjøkken i 1. etg, og rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Rør i rør til bad i 1. etg fra 2024.

TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i øvrige deler av boligen er av glødde kobberør (bøyelige med plasthylse). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.

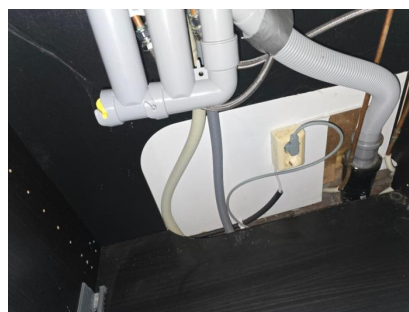
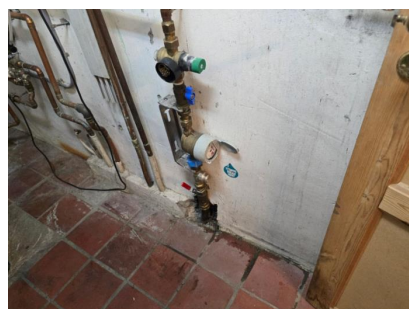
Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tg 2 grunnet alder på vannrør.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det var et ventilasjonsanlegg i boligen som n er fjernet/ikke i bruk.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

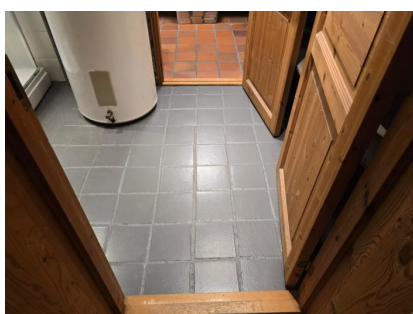
Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

Det er en dobbeltmantlet bereder som forsyner den delen av boligen som har vannbåren gulvvarme.
nl ca 200 liters bereder er plassert på rom i underetasje og er montert i 2010.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



Bereder på bad i underetasjen.



Varmesystem.



Dobbeltmantlet bereder.

! TG 2 Varmtvannsbereider/tank - 1

Beskrivelse

Varmtvannstank er plassert i "skap" på bad i leilighet i 2. etg.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tg 2 grunnet alder.

! TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Se punkt under bereder for info om denne.

Fordelerskap er plassert på et soverom i 1. etg samt i teknisk rom i underetasjen.

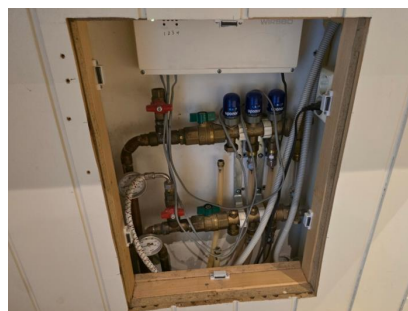
Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

Tg 2 grunnet alder på det vannbårne systemet inkl vannrør.



Fordelerskap på soverom i 1. etg.

! Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er gjennomført en elkontroll i 2017 hvor det ble avdekket enkelte feil. Disse ble da utbedret.

Det bør gjennomføres ny kontroll da undertegnede finner enkelte punkter som bør sjekkes/utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

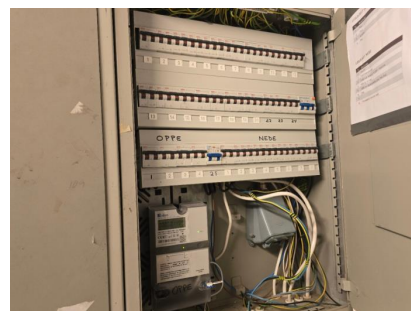
Det registreres løst stikk samt koblingsboks uten deksel i leilighet i 2. etg. Det må gjennomføres en kontroll og utbedring av deler av anlegget ut fra synlig tilstand ved en enkel visuell kontroll. Det finnes kontroll av el-anlegg fra 2017 hvor avvik som da ble funnet er utbedret.



Koblingspunkt uten deksel i leilighet i 2. etg.



Løst stikk i leilighet i 2. etg.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og pulverapparat er montert.

TG 1U Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft) er plassert i gang i 1. etg. Tilstandsgrad er ikke satt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er brukt drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen, oppført fra 1981.

Vurdering av avvik:

- Fuksikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

Tg 2 grunnet alder og lokale tegn til saltutslag på åpne murvegger under terreng.

Forholdet ang drenering bør observeres jevnlig. Grunnet alder er det påregnelig med løpende vedlikehold og kostnader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

Konsekvens/tiltak

- Jordtrykk kan påvirke konstruksjonen med risiko for videre deformasjoner og svekket stabilitet.

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige.

Det gjøres likevel oppmerksom på at det er skjevheter i konstruksjon fra 1. etg. Dette forholdet er vurdert under etasjeskiller/veggkonstruksjon og takkonstruksjon i rapporten.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av natursteinsmur. Det er lokale skjevheter i enkelte murer.

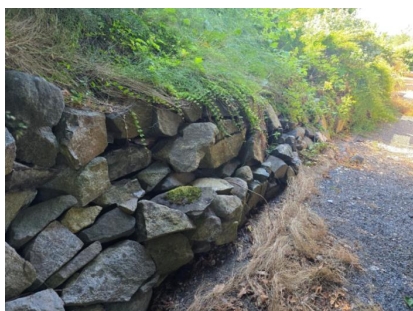
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

Grunnet mindre skjevheter i enkelte murer må det påregnes løpende vedlikehold.



Skjevheter i natursteinsmur.



Skjevheter i natursteinsmur.

TG 1 Forstøtningsmurer - 1

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong /lettklinker som er kledd med naturstein.

Forhold ang fallfare/høyder mm er ikke vurdert.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget faller ikke fra grunnmur rundt hele boligen.

Dette gjelder i hovedsak på baksiden av bygget mot øst.

Eier opplyser at det ikke har vært fuktinntrengning eller stående vann ved det aktuelle området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Tg 2 grunnet at det ikke er fall vekk fra grunnmur rundt hele boligen.

Det anbefales å etablere fall slik at vanntrykk mot grunnmur reduseres. Forholdet må ses i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Tilstandsrapport

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1981, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1981, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Tg 2 grunnet alder. En inspeksjon av avløp bør vurderes.

! TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det er en oljetank i stål fra 1981. Tanken er sanert og opplegg fjernet. Dokumentasjon foreligger i følge eier.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidpunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Kemner Ruuds vei 3, 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

353 m²/282 m²

Enebolig: 3 Bad, Toalettrom, 4 Gang, Hall m/trapp, Vaskerom, 6 Soverom, 3 Stue/kjøkken, 2 Lagerrom, Teknisk rom, 2 Bod, Rom, Walk-in closet

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

8 500 000

Konklusjon markedsverdi

8 500 000

Markedsvurdering

Stor og romslig enebolig med flott beliggenhet på Gamlegrendsåsen.

Boligens 2. etg er i dag benyttet til utleie.

Det må påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger.

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

Vedlegg: Takstrappport

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kemner Ruuds vei 18 ,3610 KONGSBERG 252 m² 1983 6 sov	19-01-2026	8 500 000	8 900 000		8 900 000	35 317
2 Jonas Lies vei 8 ,3610 KONGSBERG 206 m² 1967 4 sov	11-06-2026	5 950 000	6 400 000		6 400 000	31 068
3 Noltens vei 2 ,3610 KONGSBERG 246 m² 1979 4 sov	21-08-2025	6 550 000	6 900 000		6 900 000	26 848
4 Ivar Throndsens vei 26 ,3610 KONGSBERG 229 m² 1987 5 sov	18-04-2024	5 850 000	6 300 000		6 300 000	26 141
5 Gustava Kiellands vei 1 ,3610 KONGSBERG 234 m² 1984 3 sov	22-04-2026	5 200 000	5 870 000		5 870 000	25 085
6 Madam Poppes vei 11 ,3610 KONGSBERG 197 m² 1982 3 sov	05-12-2024	4 500 000	5 100 000		5 100 000	22 973
7 Jonas Lies vei 23 ,3610 KONGSBERG 240 m² 1971 4 sov	26-02-2026	4 800 000	5 250 000		5 250 000	21 875
8 Jonas Lies vei 15 ,3610 KONGSBERG 251 m² 1967 5 sov	08-10-2024	6 000 000	5 800 000		5 800 000	19 529

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Vedlegg: Takstrappport

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser.	Kr.	22 000
Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.	35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	11 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 680 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	320 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 7 220 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 600 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 800 000
--	------------	------------------

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

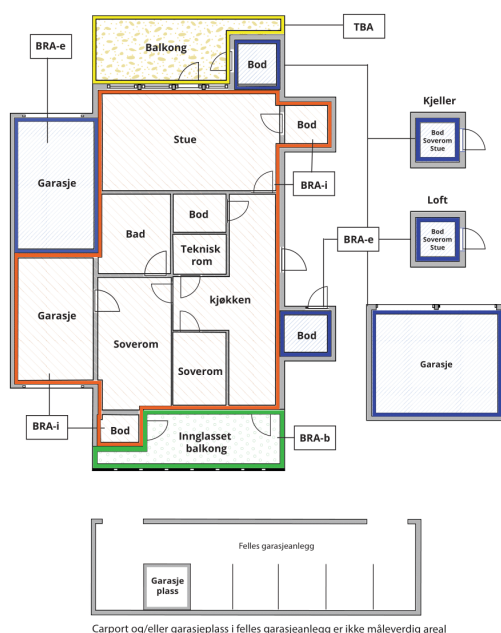
Hva er måleverdig areal?

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.



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: Takstrapport

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	134	27		161	
1.Etasje	148			148	50
2.Etasje		44		44	4
SUM	282	71			54
SUM BRA	353				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Rom, bad, toalettrom, gang, gang 2, hall m/trapp, vaskerom, soverom, soverom i leilighet, stue/kjøkken i leilighet	Lagerrom, lagerrom 2, teknisk rom, bod	
1.Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, walk-in closet, soverom 4		
2.Etasje		Gang, bod, bad, stue/kjøkken/soverom	

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Leilighet i underetasje er ca 89 m2.

Platinger på terreng er ikke oppmålt.

Mindre avvik i arealer må påregnes grunnet konstruksjon. For et 100 % korrekt areal må det gjennomføres en 3D scanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innvendig trapp mellom 1. etg og 2. etg (til utleiedel) er ikke etablert.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Renover bad i 1. etg.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke opplyst at det er godkjent brannskille mellom enhet i 1. etasje og 2. etasje.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	

Vedlegg: Takstrappport

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

SUM		30
SUM BRA	30	

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen. Grunnet skråvegger er det påregnelig med mindre avvik i areal.
Det er etablert takterrasse over garasje på ca 22 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger stemmer ikke med dagens bygg. Dette gjelder blant annet at det er inntegnet Carport på godkjente tegninger. Bakvegg er i dag skrå, mens det på tegning er rett vegg.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert "tett" himling i garasje.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at dagens garasje avviker fra godkjente mottatte tegninger.

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.7.2026	Sigbjørn Rua	Takstingeniør
	Ivar Dagfinn Vebostad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8560	69		0	946 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kemner Ruuds vei 3

Hjemmelshaver

Vebostad Erna Helen Dybsjord, Vebostad Ivar
Dagfinn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger pent plassert i et etablert boligområde på Gamlegrendåsen.
det er fin utsikt og lang solgang fra eiendommen.
Kort gangavstand til blant annet skole og barnehage samt turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med blant annet brostein, støttemurer, belegningsstein og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Garasje er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse. Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen.

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold vedr. eiendommen. Eiendommen er vurdert i den stand den i var på befaringdagen, fremvist av eier/rekvirent. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i dokumentet.

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1981

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje fra byggeår 1981.

Fundamentert med støpt plate på steinmasser. Vegger i lettklinker.

Støpt tak som er belagt med skiferheller. Det er etablert tettesjikt under heller i 2010.

Leddport i tre. og ytterdør i langvegg.

Det er lagt plast og OSB plater i himling inne i garasjen. Det er fortsatt noe fuktgjennomgang i takkonstruksjon.

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



Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Montert tett undertak i garasje for å forhindre at vann kommer inn i garasje. Dette fungerer ikke 100%.
------	---------------	---

Vedlegg: Takstrapport

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kemner Ruuds vei 3 , 3610 KONGSBERG
Gnr 8560 - Bnr 69
3303 KONGSBERG

Rua Bygg & Takst AS
Nordre Ruavei 11
3614 KONGSBERG

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 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PREISERINGER

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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

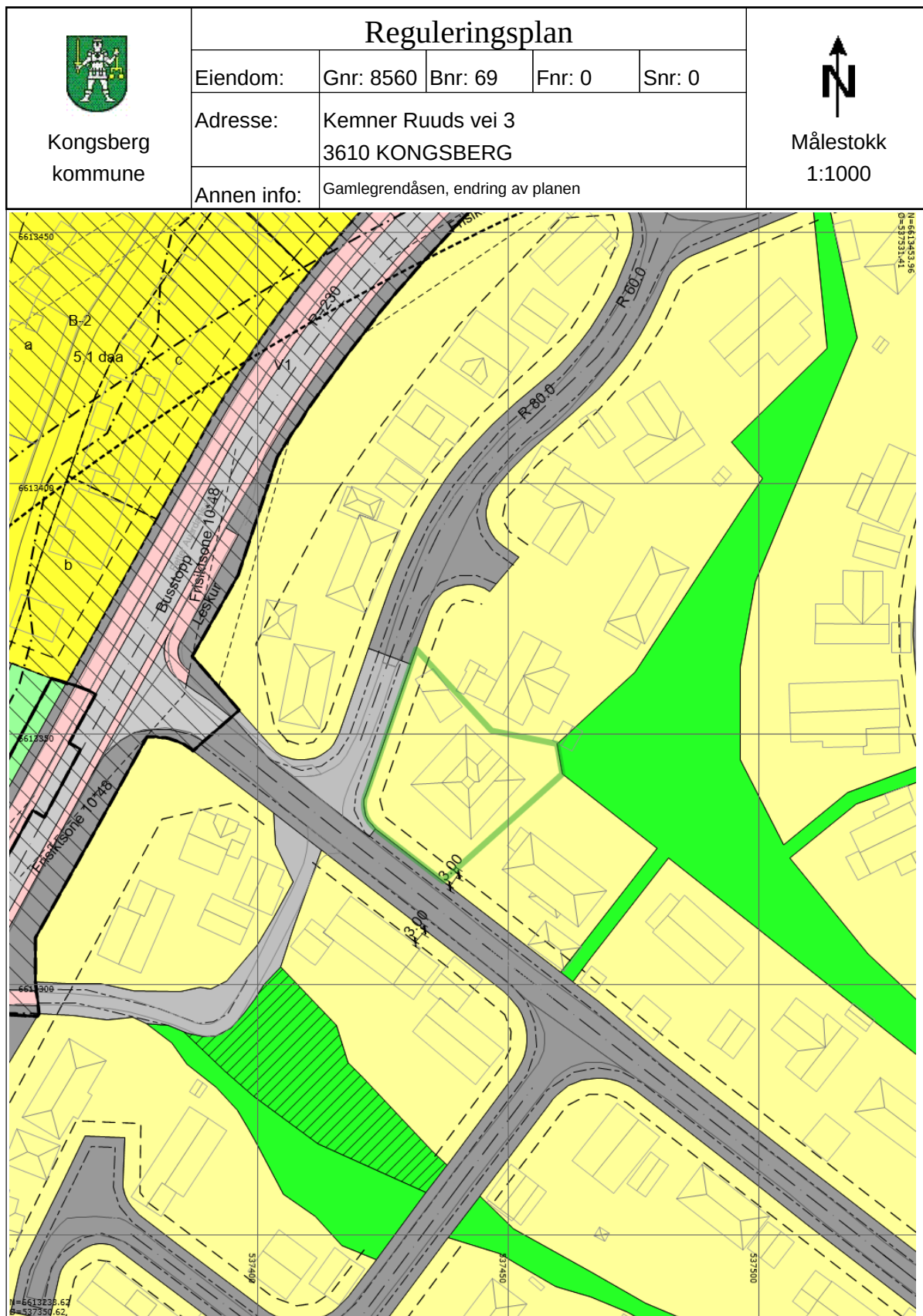
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

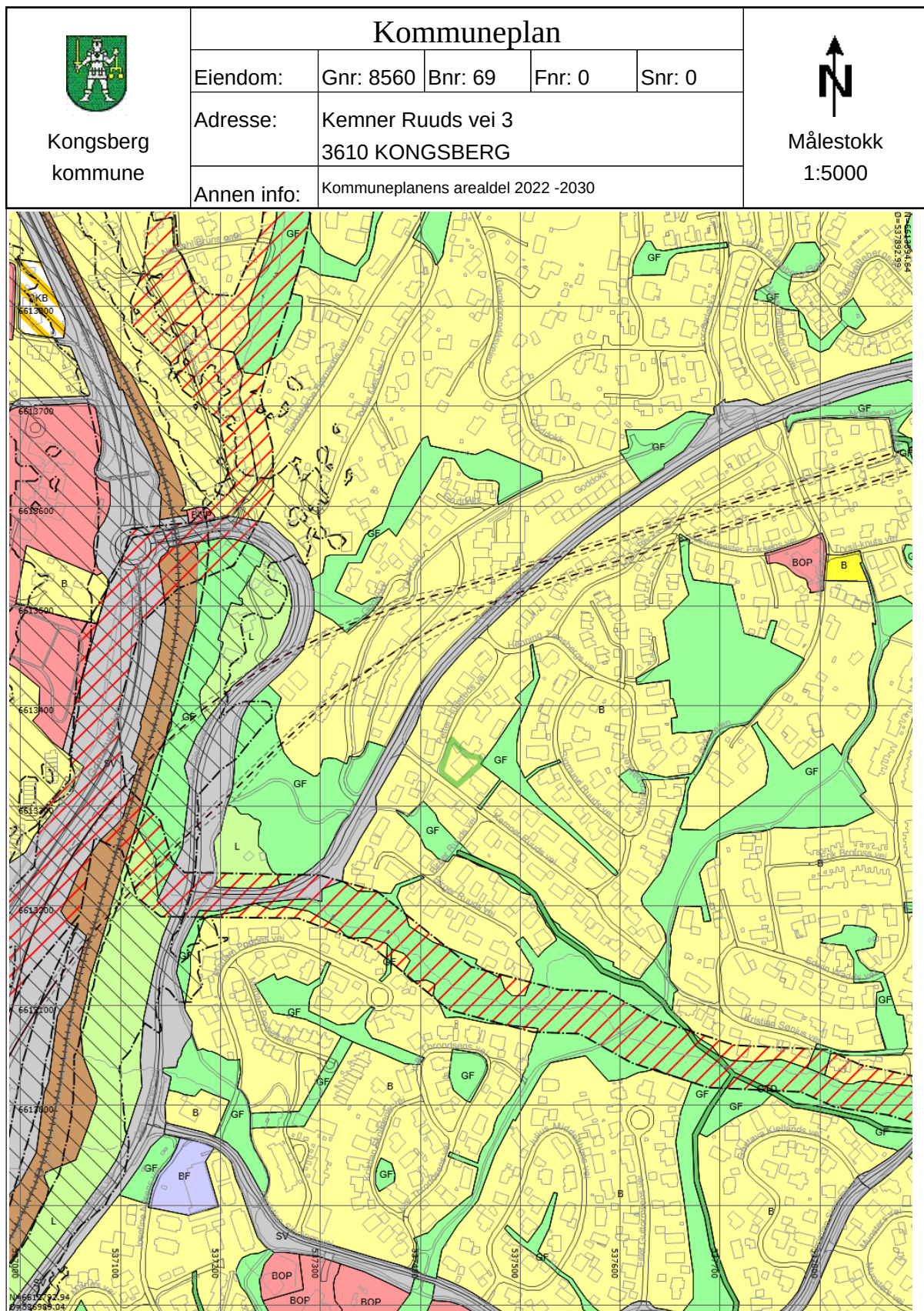


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - under bakken		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Udefinert bygning		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Veg		Tunell
	RpGrense		RpSikringGrense		RpStøyGrense
	RpBestemmelseGrense		Regulert tomtgrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Måle- og avstandslinje		Frittliggende småhusbebyggelse		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Gangveg		Offentlig friområde
	Felles lekeareal		Bestemmelsesområde		Andre sikringssoner
	Gul sone iht. T-1442		Boligbebyggelse		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Sykkelanlegg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Grønnstruktur		Europaveg gatenavn_
	Kommunalveg gatenavn_				

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

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



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 12.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8560	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kemner Ruuds vei 3, 3610 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8EMTB116117142	1833	31.12.2025	Stipulert forbruk	177

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 12.06.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8560	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	103395495	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	158930919	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Kemner Ruuds vei 3, 3610 KONGSBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1.etg	Koksovn	Ulefoss	Eldre ildsteder
Stue 2.etg	Vedovn	Contura	Contura 610/610G Style
Stue 3.etg	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 350

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
27.01.2025	Tilsyn	27.01.2025	Feiing av røykrør

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: Stue 2.etg. Type: Vedovn. Produsent: Contura. Modell: Contura 610/610G Style

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Beskrivelse	Røykrøret til Ildsted stue 2 etg er for nært brennbart materiale. Avstand fra røykrør til brennbart materiale skal være minst 300 mm. Du må sørge for at røykrøret får riktig avstand.
Type	Detaljer
Andre forhold	Bygning
Beskrivelse	Pulverapparatet har ikke hatt 10-års service. Du må sørge for å utføre service på apparatet eller anskaffe nytt godkjent slukkemiddel. Du kan lese mer om krav, kontroll og vedlikehold av slukkeutstyr her: https://www.sikkerhverdag.no/brann/slokke-brann/slik-sjekker-du-slokkeutstyret/

Informasjon for bruksenhetId 103395495

BruksenhetId	103395606	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	158930927	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103395606.

BruksenhetId	103395532	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	158930919	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Kemner Ruuds vei 3, 3610 KONGSBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103395532.

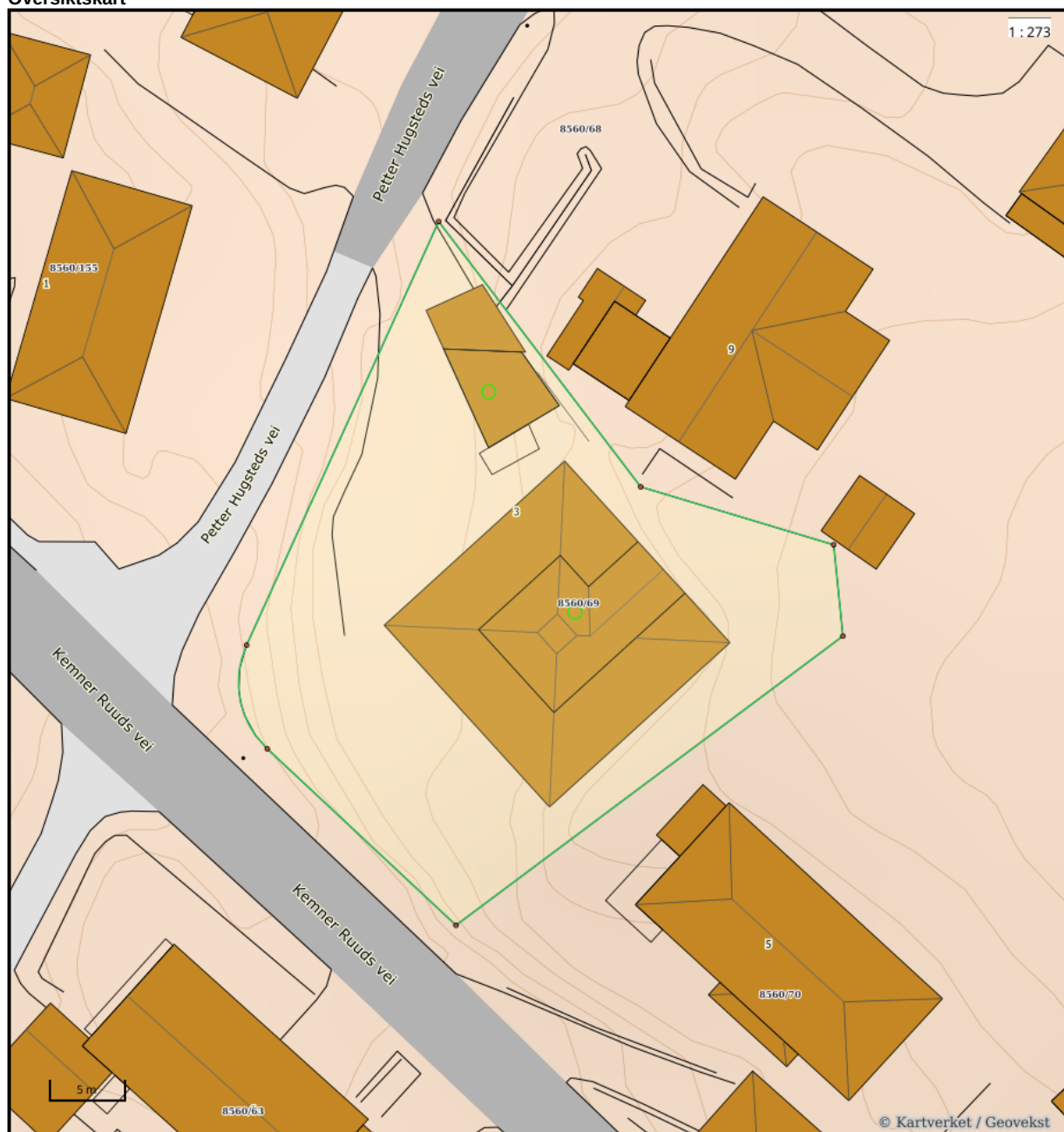
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Kongsberg KNR 3303 - GNR 8560 / BNR 69 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm

- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

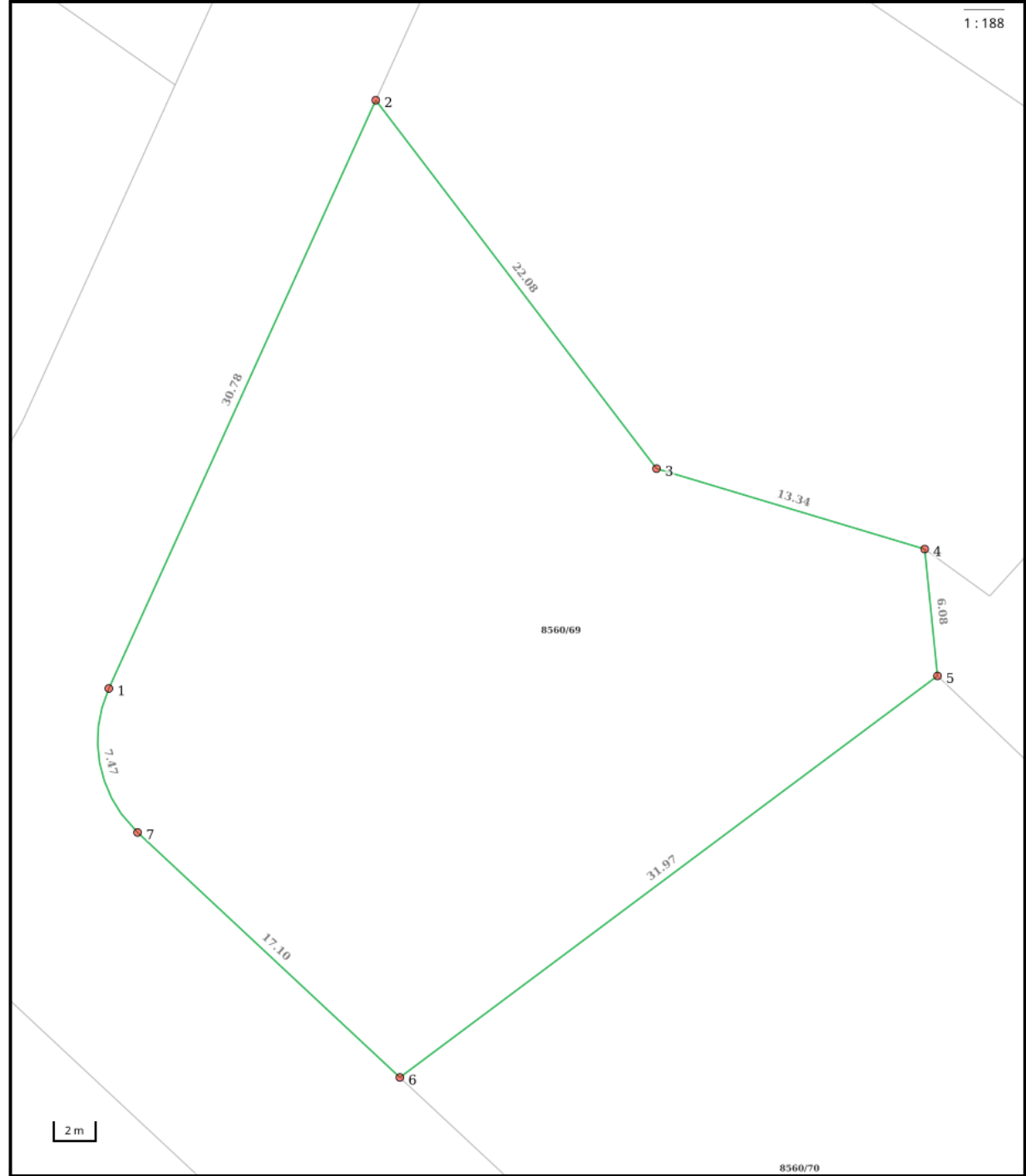
Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 8560, Bruksnummer 69 i 3303 KONGSBERG kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler	
○ Bygningspunkt	
△ Sefrak kulturminne	
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 8560, Bruksnummer 69 i 3303 KONGSBERG kommune

Areal og koordinater

Areal: 946,00m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 613 337,86	537 421,55	30,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 613 366,93	537 431,68	22,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 613 350,65	537 446,59	13,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 613 347,99	537 459,66	6,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 613 342,02	537 460,81	31,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 613 320,65	537 437,03	17,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 613 331,15	537 423,53	7,47m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 12.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8560	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kemner Ruuds vei 3, 3610 KONGSBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 229,20 kr
Eiendomsskatt	9 785,37 kr
Feiing	760,46 kr
Renovasjon	3 874,92 kr
Vann	2 368,98 kr
Sum	20 018,93 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	2090900 Prom	2.00	1/1	0 %	4 182,00 kr	2 076,19 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr	1 937,47 kr
Tilsyns- og feieavgift, pr pipe	0%	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr	364,98 kr
Forskudd vannavgift	15%	180 m3	23.00	1/1	0 %	4 140,00 kr	2 049,21 kr
Forskudd kloakkavgift	15%	180 m3	47.36	1/1	0 %	8 524,26 kr	4 219,32 kr
Målerleie, hus	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr	295,98 kr
					Sum	22 049,26 kr	10 943,15 kr

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Vedlegg: Vedtak om ferdigattest for bruksendring



Kongsberg kommune

Samfunnsutvikling - byggesak

Saksbehandler:
Busra Unsal
+4793066937

Saksnummer:
2026/7551- 4

Dato:
01.09.2026

Ivar Vebostad
Kemner Ruuds Vei 3
3610 KONGSBERG

Utvalg for miljø og utvikling - nr. 629/2026

Vedtak om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje på gbnr. 8560/69 - Kemner Ruuds vei 3

Vi mottok den 31.08.2026 søknad om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på gbnr. 8560/69 - Kemner Ruuds vei 3.

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

Ferdigattesten er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstilling av tiltaket er sendt inn fra ansvarlige foretak.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak 612/2026 for bygningsnummer 158930919. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.

Klagerett

Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen.

Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

I klagen må dere angi:

- Hvilket vedtak dere klager på
- Årsaken til at dere klager
- Den eller de endringer som dere ønsker
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klage

Kommunen kan omgjøre vedtaket, eller sende det videre til Statsforvalteren, som er klageinstans.

Med hilsen

Trine-Anette Lindkvist
Rådgiver byggesak

Busra Unsal
rådgiver

Dokumentet er signert elektronisk

E-post: postmottak@kongsberg.kommune.no
Nettadresse: www.kongsberg.kommune.no
Telefon: 32 86 60 00

Postadresse: Postboks 115, 3602 Kongsberg
Organisasjonsnummer: 942 402 465

Vedlegg: Vedtak om tillatelse til bruksendring



Kongsberg kommune

Samfunnsutvikling - byggesak

Saksbehandler:
Busra Unsal
+4793066937

Saksnummer:
2026/7551- 2

Dato:
31.08.2026

Ivar Vebostad
Kemner Ruuds Vei 3
3610 KONGSBERG

Utvalg for miljø og utvikling - nr. 612/2026

Vedtak om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på gbnr. 8560/69 - Kemner Ruuds vei 3

Tiltakshaver: Ivar Vebostad
Bygningsnummer: 158930919
Søknad mottatt: 11.08.2026
Søknad komplett: 11.08.2026

Vedtak

Vi gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje ved Kemner Ruuds vei 3, 3610 KONGSBERG. Søknaden er i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3. Kommunen gir tillatelse etter pbl § 21-4 første ledd.

Tiltaket er godkjent som vist på:

- Tegninger datert 11.08.2026,
- Situasjonsplan datert 10.08.2026

Fakta og kommunens vurdering

Saken gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasjen. Tiltaket innebærer at tidligere bod, garderobe, avkleddingsrom, wc og badstue deles i to rom og blir soverom og bad. Deler av eksisterende vedbod endres til soverom. Videre fordeles et større tilleggsareal til å bli fem rom der to blir gang/garderobe, og resten blir bod, kjøkken, bad og wc.

Det bemerkes at rommet som endres til bod forblir tilleggsareal da bod ikke kan regnes som rom til varig opphold.

Underetasjen får en takhøyde på 2,380 m. Det blir to vinduer på det ene soverommet med mål på 100x50 cm hver og et vindu med 100x110 cm på det andre soverommet.

E-post: postmottak@kongsberg.kommune.no
Nettadresse: www.kongsberg.kommune.no
Telefon: 32 86 60 00

Postadresse: Postboks 115, 3602 Kongsberg
Organisasjonsnummer: 942 402 465

Vedlegg: Vedtak om tillatelse til bruksendring

Planstatus

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan 096R1 Gamlegrendåsen.

I kommuneplanens arealdel 2022 – 2030 er området avsatt til boligbebyggelse.

Tiltaket er i samsvar med reguleringsplan.

Plassering og utnyttelse

Tiltaket er plassert innenfor byggegrenser i plan og med avstander fastsatt i plan- og bygningsloven § 29-4.

Total utnyttelse av eiendommen blir uendret. Dette er innenfor tillatt utnyttelse i området.

Bevaring/kulturminne

Det er ikke kjente kulturminner i området.

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

Visuelle kvaliteter

Kommunen vurderer tiltakets visuelle kvaliteter som tilfredsstillende, jfr. pbl § 29-2.

Nabovarsling

Kommunen vurderer at tiltaket er unntatt nabovarsling da det ikke bærer noen av naboene.

Ansvar

Tiltakshaver har alt ansvar for at arbeidene blir gjennomført etter alle regler samt bestemmelser i plan- og bygningslov og tilhørende forskrifter.

Videre oppfølging

Tiltaket føres inn i det offisielle registeret i Norge – Matrikkelen

Kommunen vil føre tiltaket inn i matrikkelen, basert på de godkjente dokumenter og tegninger i saken, jf. matrikkeloven kapittel 5 og matrikkelforskriften kapittel 13. Matrikkelen er det offisielle registeret for eiendom, bygg og adresser i Norge. Der er det behov for ny adresse, vil dette opprettes og adressevedtak sendes ut til hjemmelshaver/tiltakshaver i eget brev.

Ferdigattest

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr. pbl § 21-10.

Varighet av vedtak

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jfr. pbl § 21-9.

Vedlegg: Vedtak om tillatelse til bruksendring

Gebyr

Alle gebyrer i forbindelse med behandling av byggesøknaden blir ettersendt tiltakshaver. Kommunale gebyr fastsettes i henhold til gjeldende kommunale satser.

Klagerett

Eventuell klage kan sendes skriftlig til kommunen innen 3 uker etter mottatt vedtak. Dette følger av forvaltningsloven §§ 28-34. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klage må begrunnes godt. I klagen må det oppgis:

- Hvilket vedtak det klages på
- Årsaken til klagen
- Den eller de endringer som det ønskes
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klage.

Kommunen kan omgjøre vedtaket, eller sende det videre til Statsforvalteren, som er klageinstans.

Med hilsen

Trine-Anette Lindkvist
Rådgiver byggesak

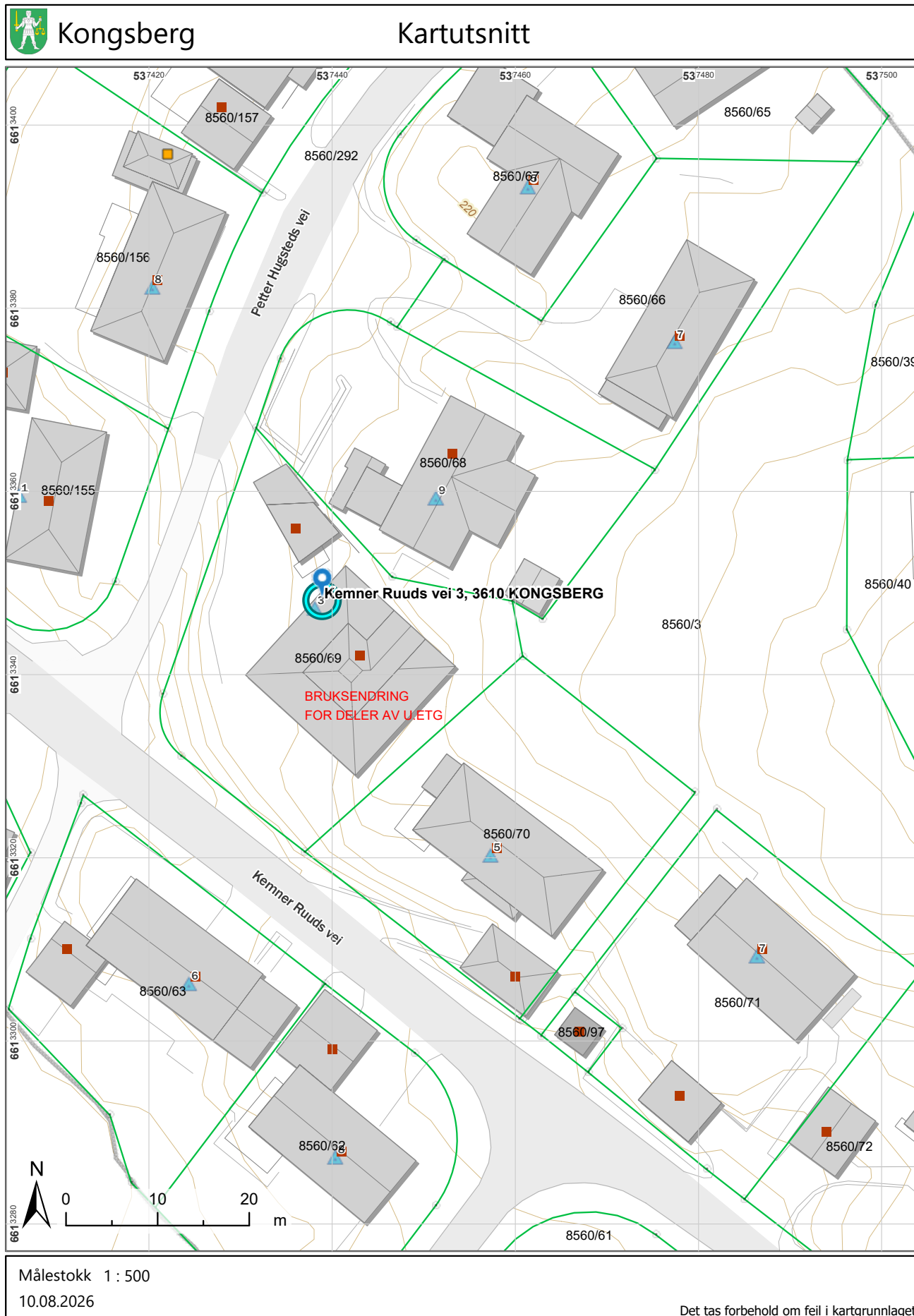
Busra Unsal
rådgiver

Dokumentet er signert elektronisk

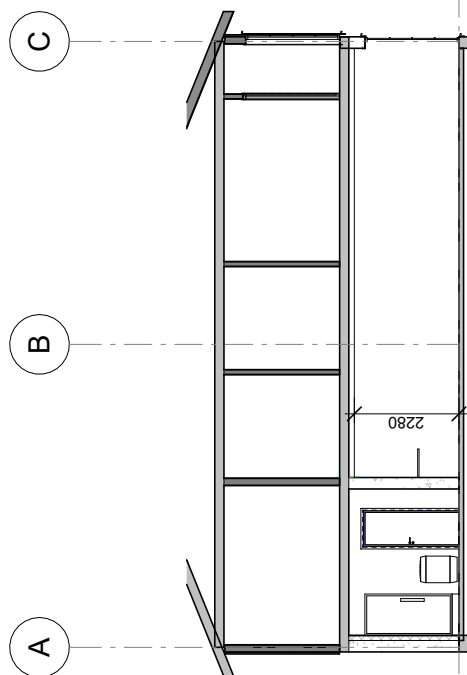
Vedlegg:

- | | |
|---|----------------|
| 1 | Situasjonskart |
| 2 | K103 SNITT |
| 3 | ETG |

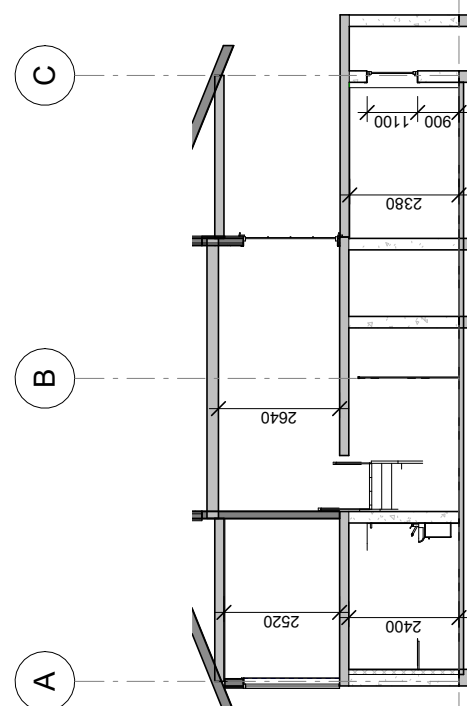
Vedlegg: Situasjonskart



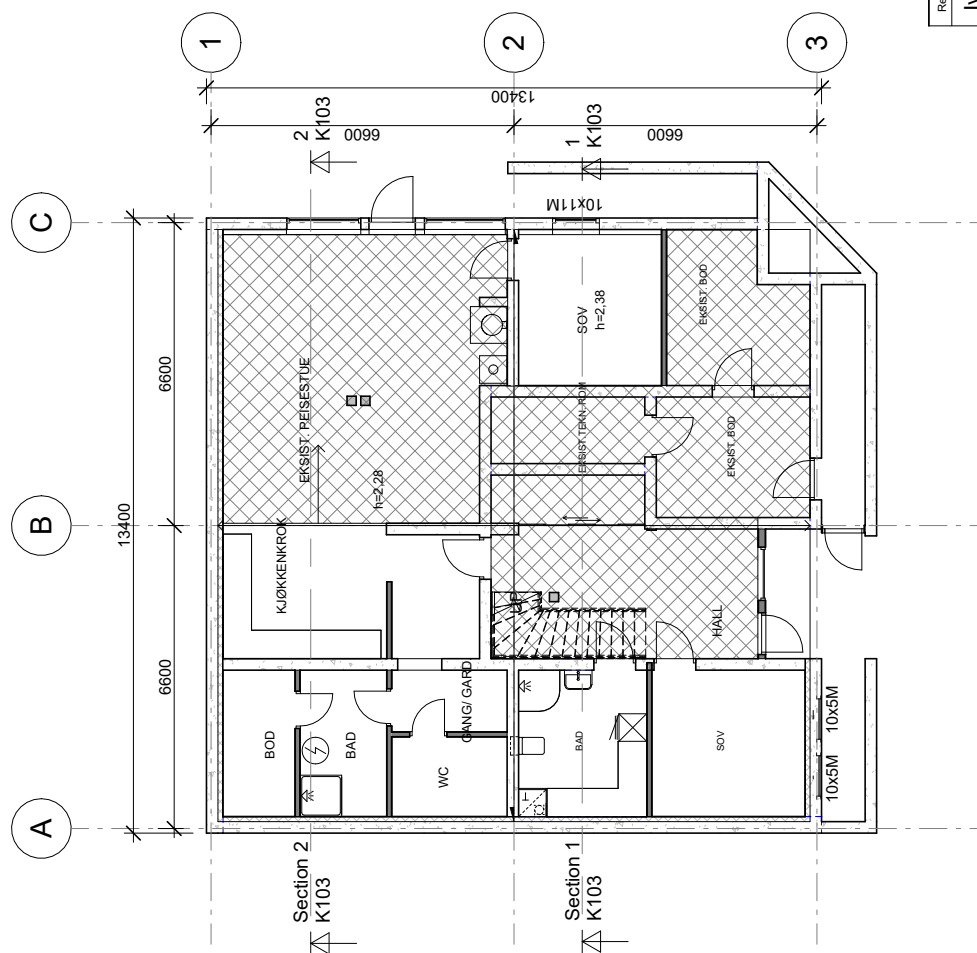
Vedlegg: K103 SNITT



Section 2
1 : 100

Section 1
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Ivar Vebostad	Målestokk	Dato	08/04/26	
Kemner Ruuds vei 3	1 : 100	Tegnet	mk	
		Kontr.	mk	
SNITT	Aksterrelse	Prosjektnr	20263961	
	Tegningnr.	Rev.		
	K103			



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Ivar Vebostad	Dato	04.08.2026	
	Kemner Ruuds vei 3	Tegnet	mk	
		Kontr.	mk	
	PLAN U. ETG	Prosjektnr	20263961	
		Tegningsskr.	K100	
		Rev.		

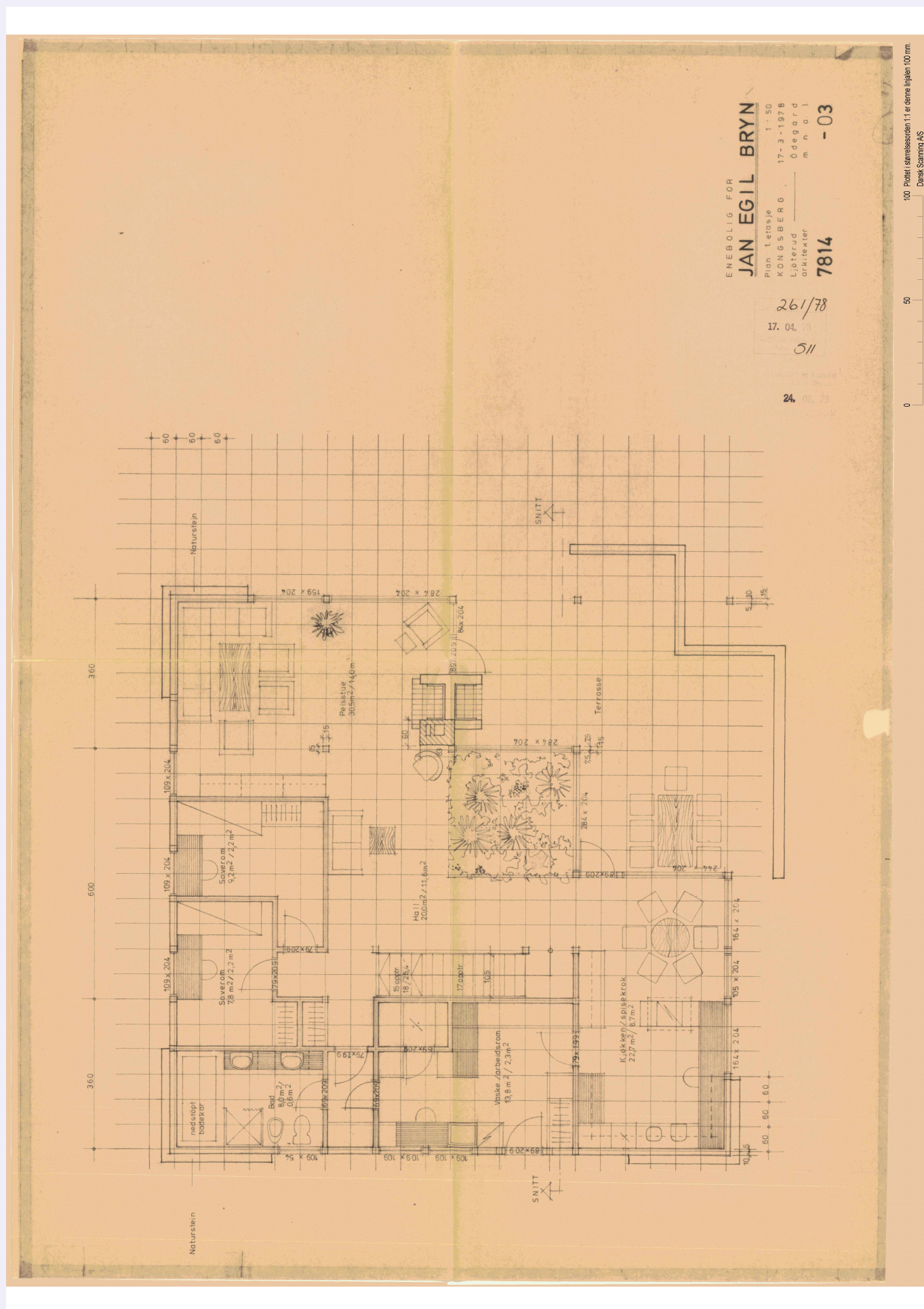
11.08.2026 14:46:17

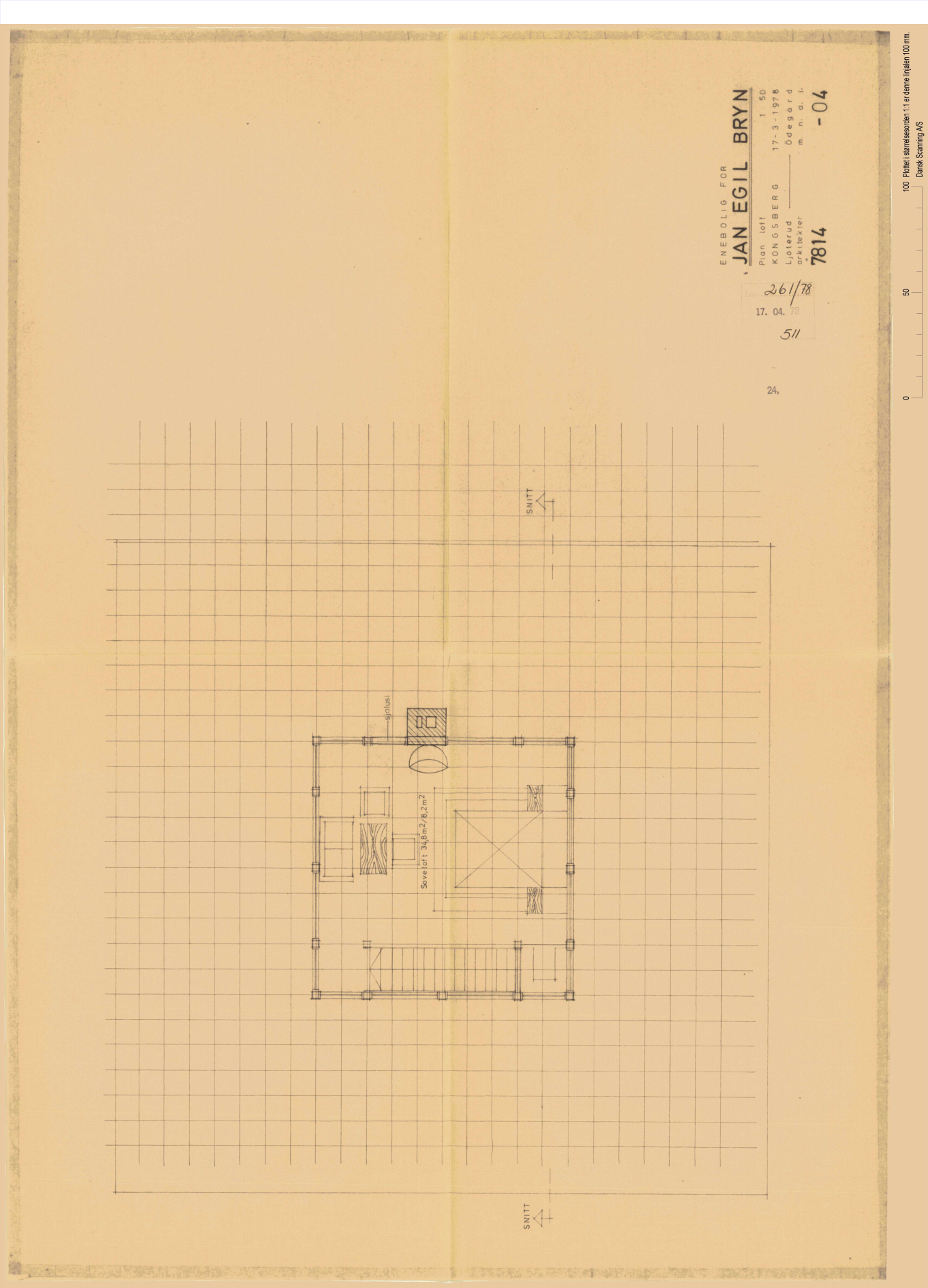
Autodesk Revit

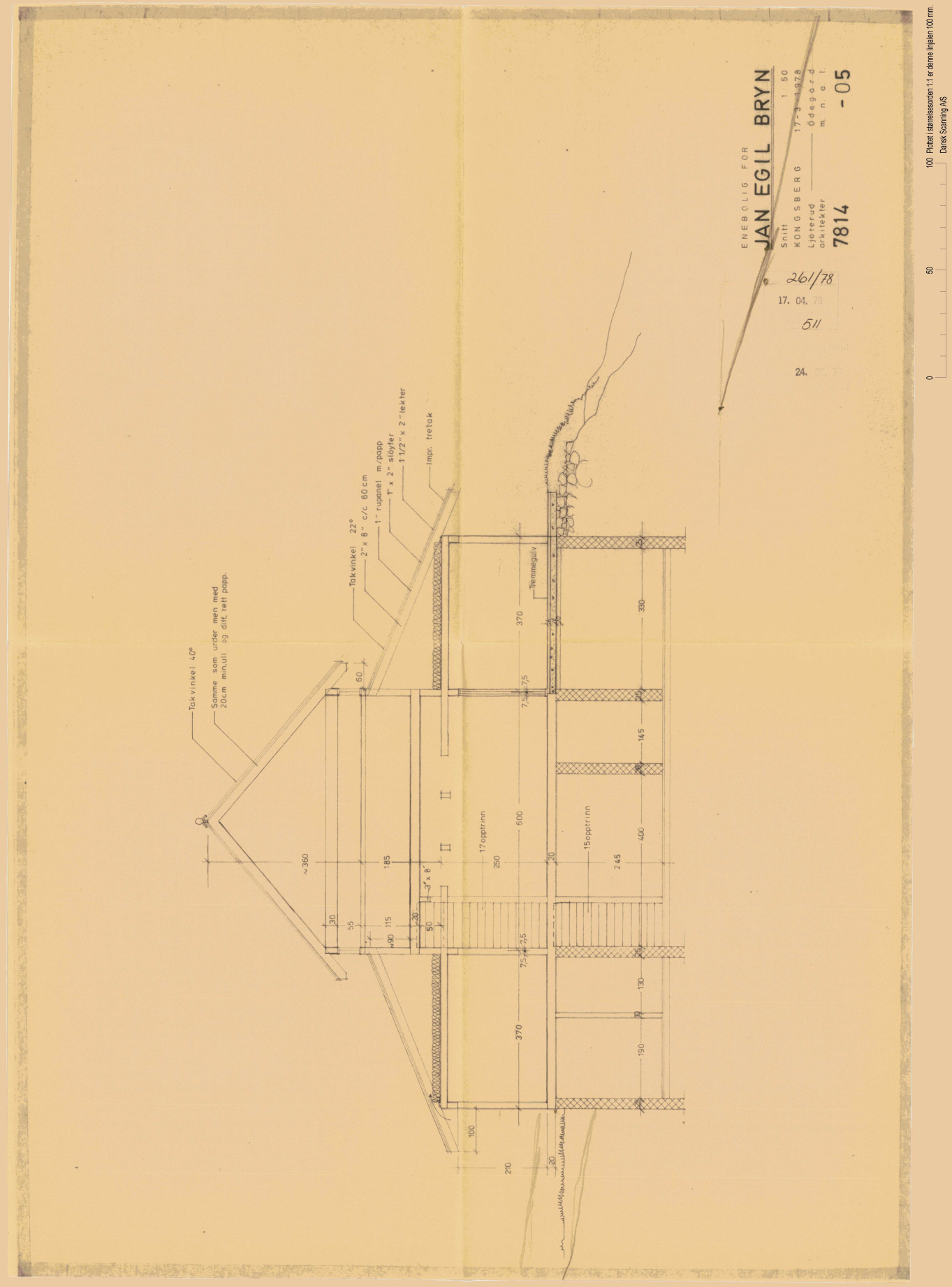
7P KONSTRUKTIV PROJEKTSERVICE

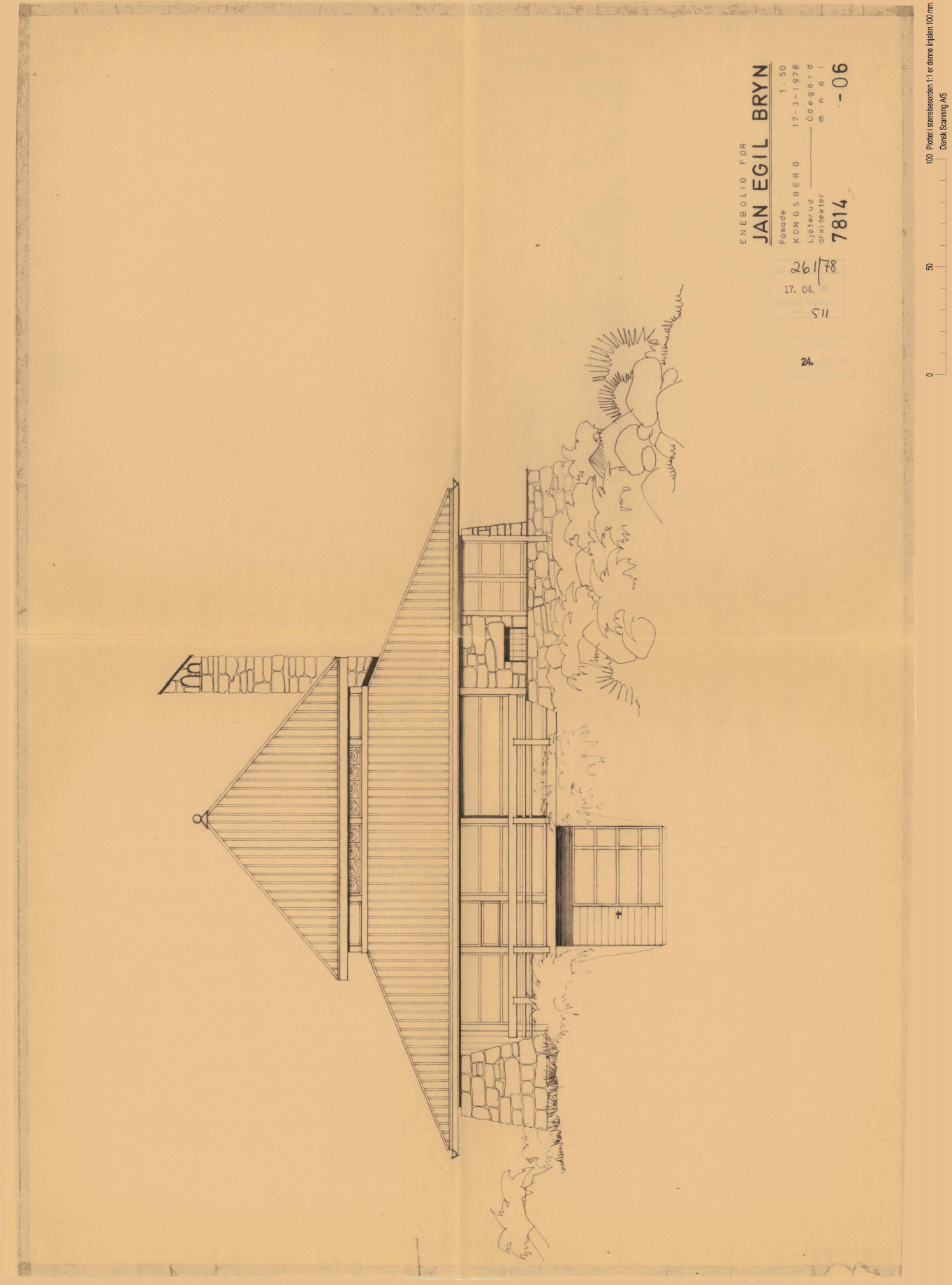
[illegible]

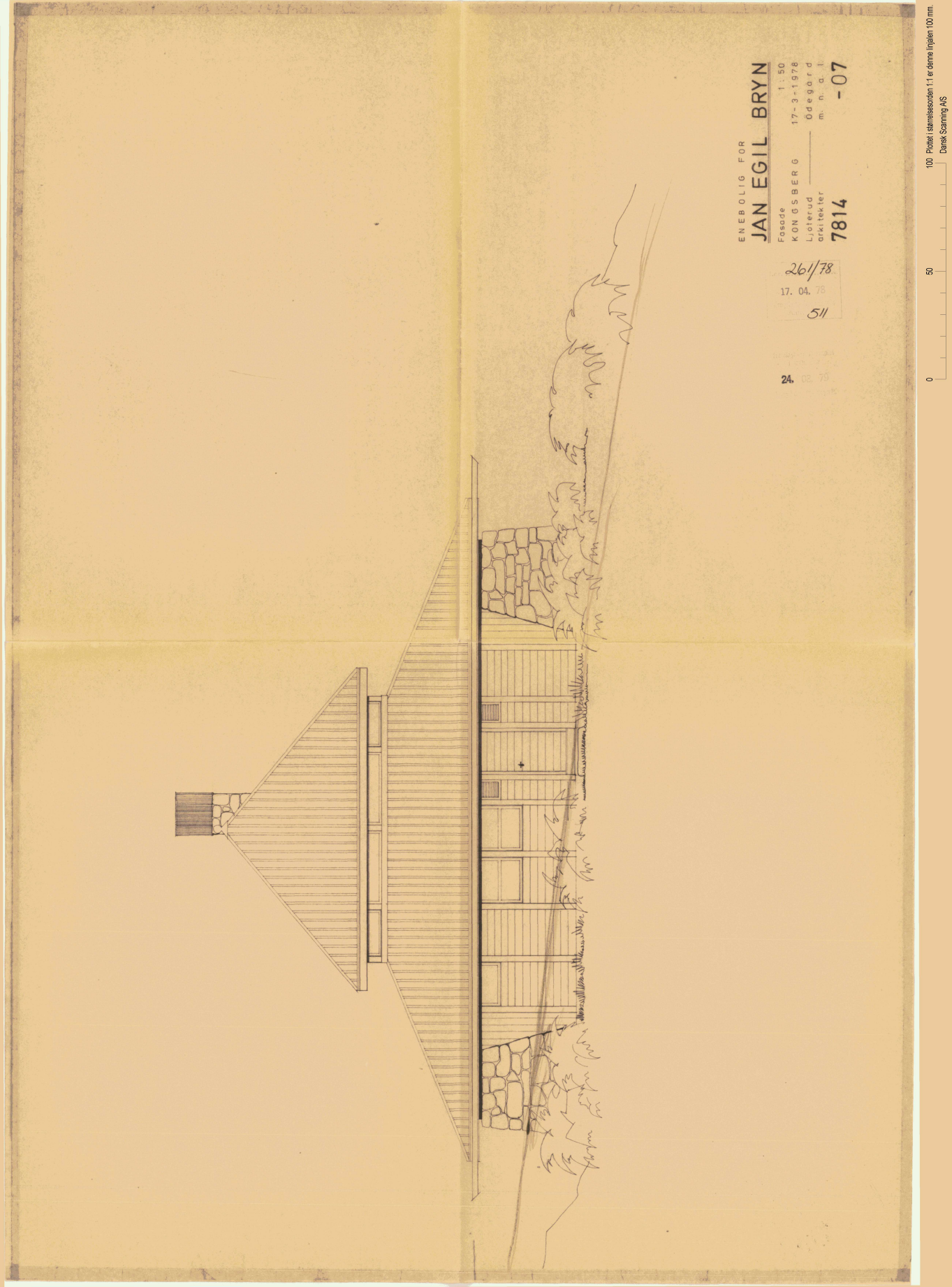
Vedlegg: Kommunalinformasjon

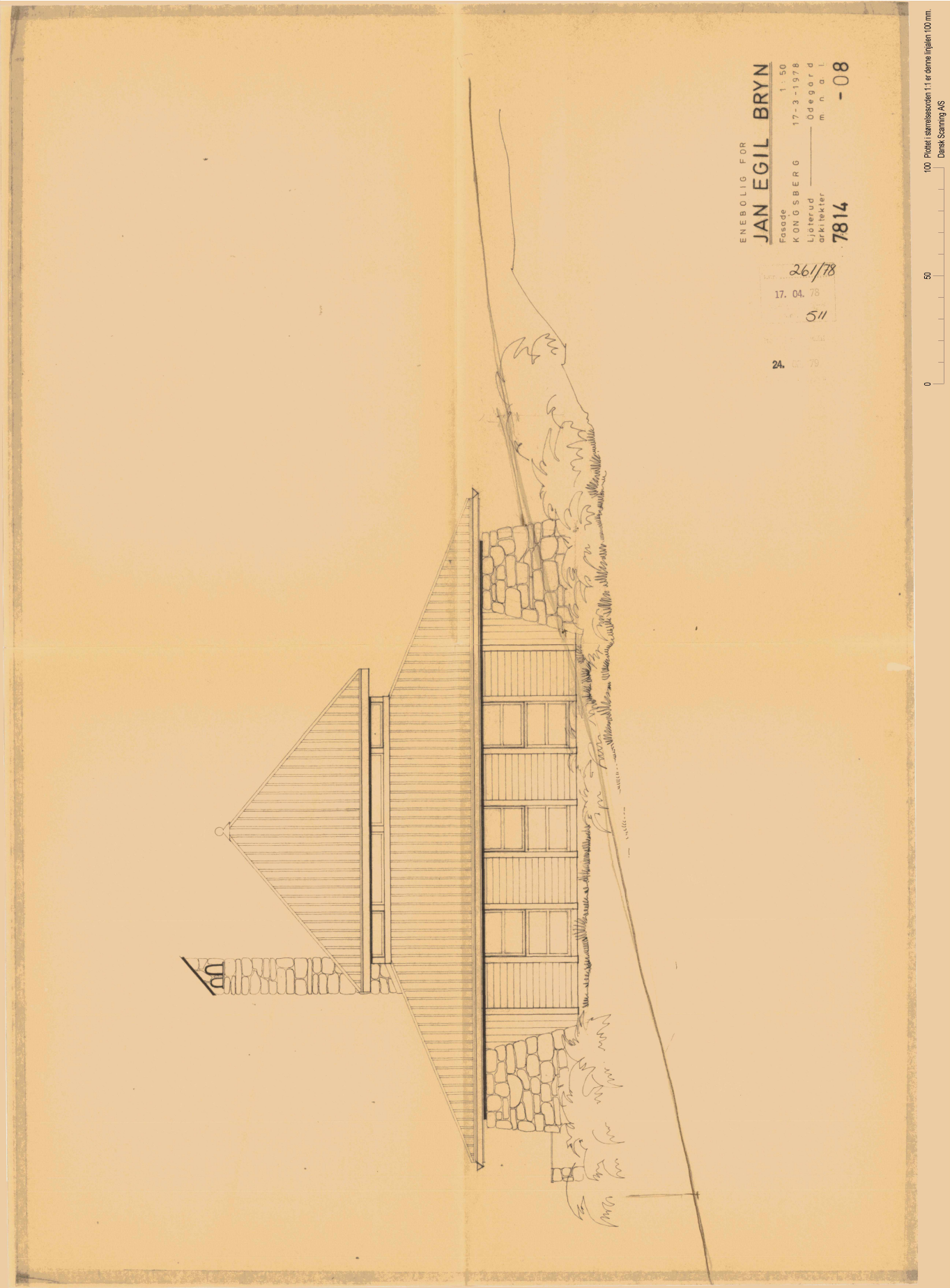


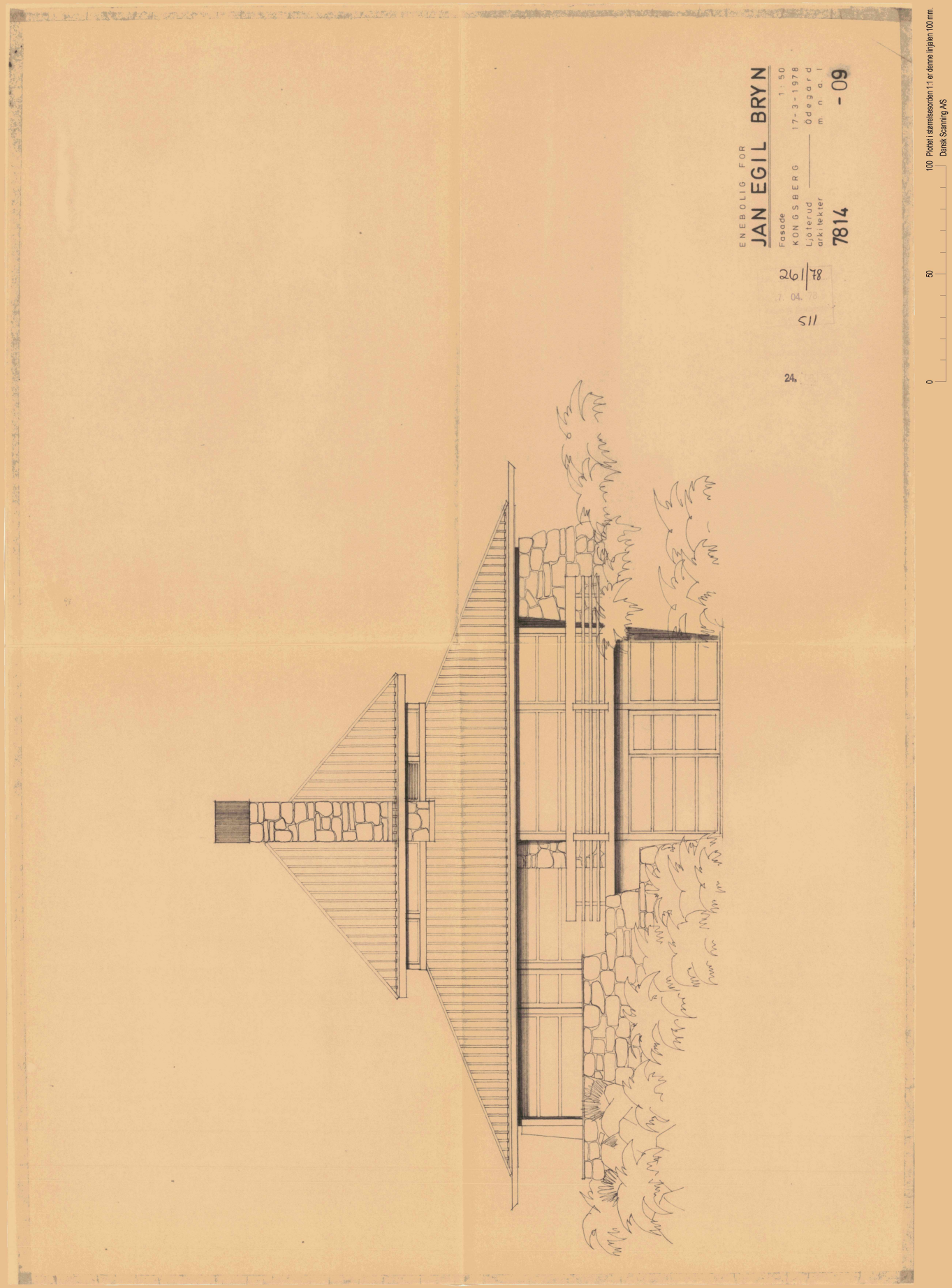




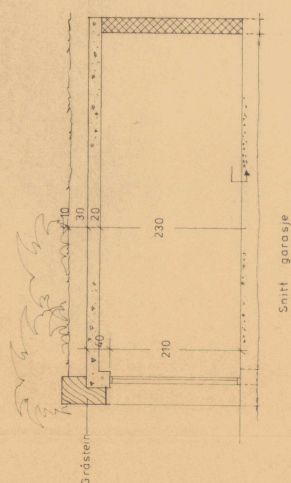
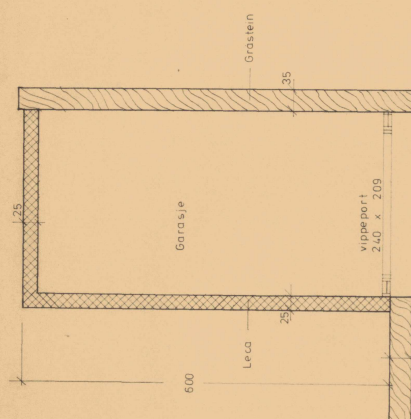
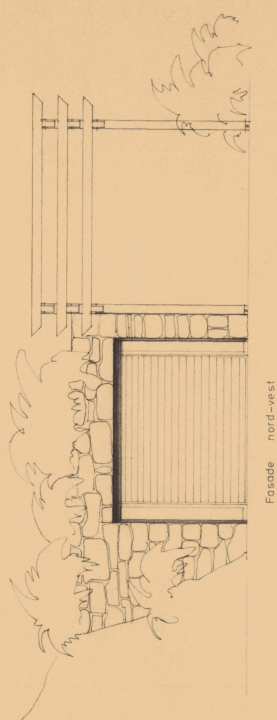
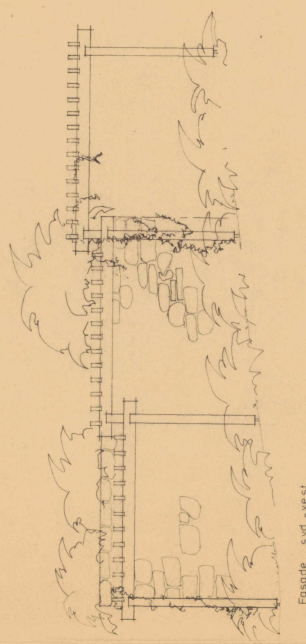








Vedlegg: Kommunalinformasjon



JAN EGIL BRYN
Garasje 1:50
KONGSBERG 13. 4. 1978
LJØTERUD — ØDEGARD
arkitekt m. n. a. l.
7814 -10

261/78
17. 04. 78
511

24. 08. 79

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



Kongsberg kommune
BYGNINGSRÅDET
Telefon (*31 245) *73 12 45

BRUKSTILLATELSE

J.nr. 261/78

Ark. nr. 511

for boligbygg

gate/vei: Kemner Ruudsvei 3

på G nr. 8560 b nr. 69

Tomt nr.: 74

Anmeldt av Ark. Ljøterud-Ødegård, Klokkegården, 3600 KONGSBERG

Eier Jan Egil Bryn

Ansvarshavende byggmester Halvard Ulleberg, Blomsgt. 15, 3600 KONGSBERG

Byggemelding godkjent: 24.8.1979 Kontrollert: 24.8.1981

Før ferdigattest kan utskrives må følgende mangler utbedres:

1. Underetasje må ferdigstilles.
2. Verandadør må igjenspiques til det er ferdig utenfor.
3. Taket må ferdigtekkes.
4. Loftet må ferdigstilles.

Disse arbeider som må utføres i samsvar med bygningsforskriftene og håndverksmessig standard,
må være ferdig innen 1.3.1982

9. september 1981

Kongsberg bygningsråd, den

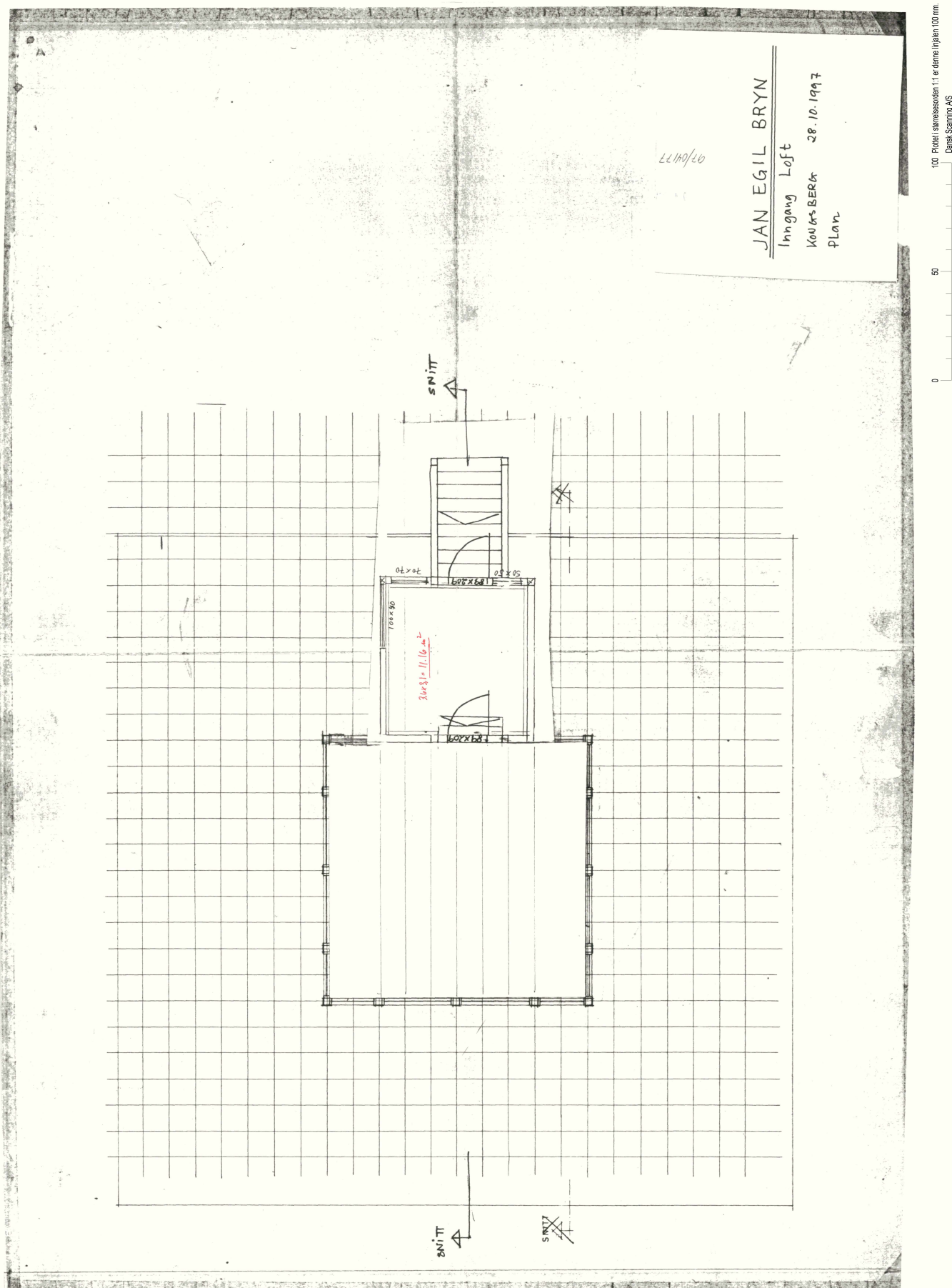
Odd Kahrs
Bygningssjefen

Gjenpart sendt:

Ligningskontoret/folkeregisteret
Brannmesteren/oppsynsmann
Halvard Ulleberg

Halvor Jager
Bygningsskontrollen

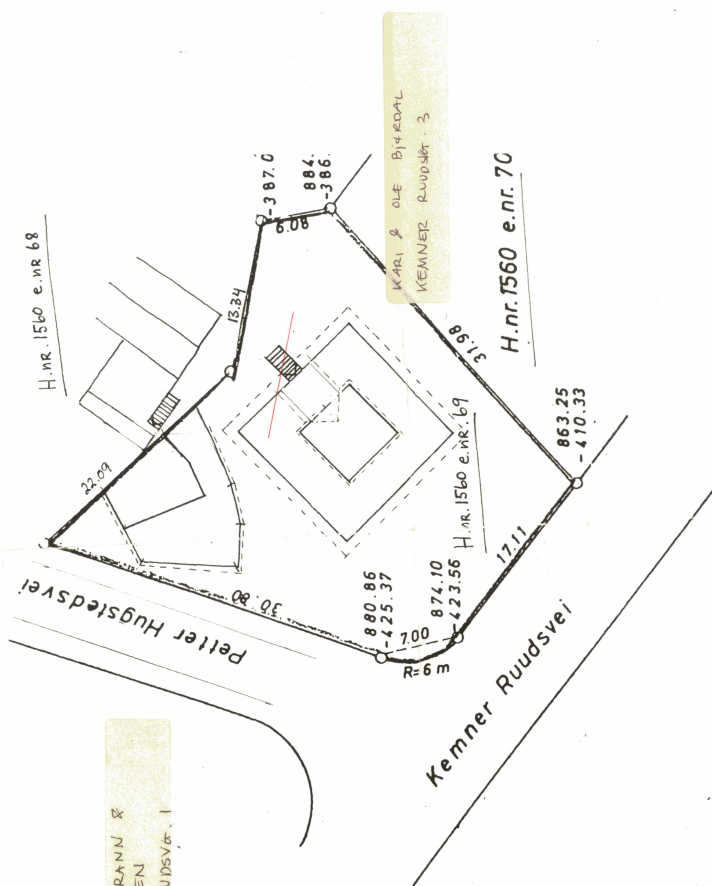
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

JAN EGIL BRYN
Gamsje / Inngang Loft
KONGSBERG 28.10.1997
Situasjonsplan

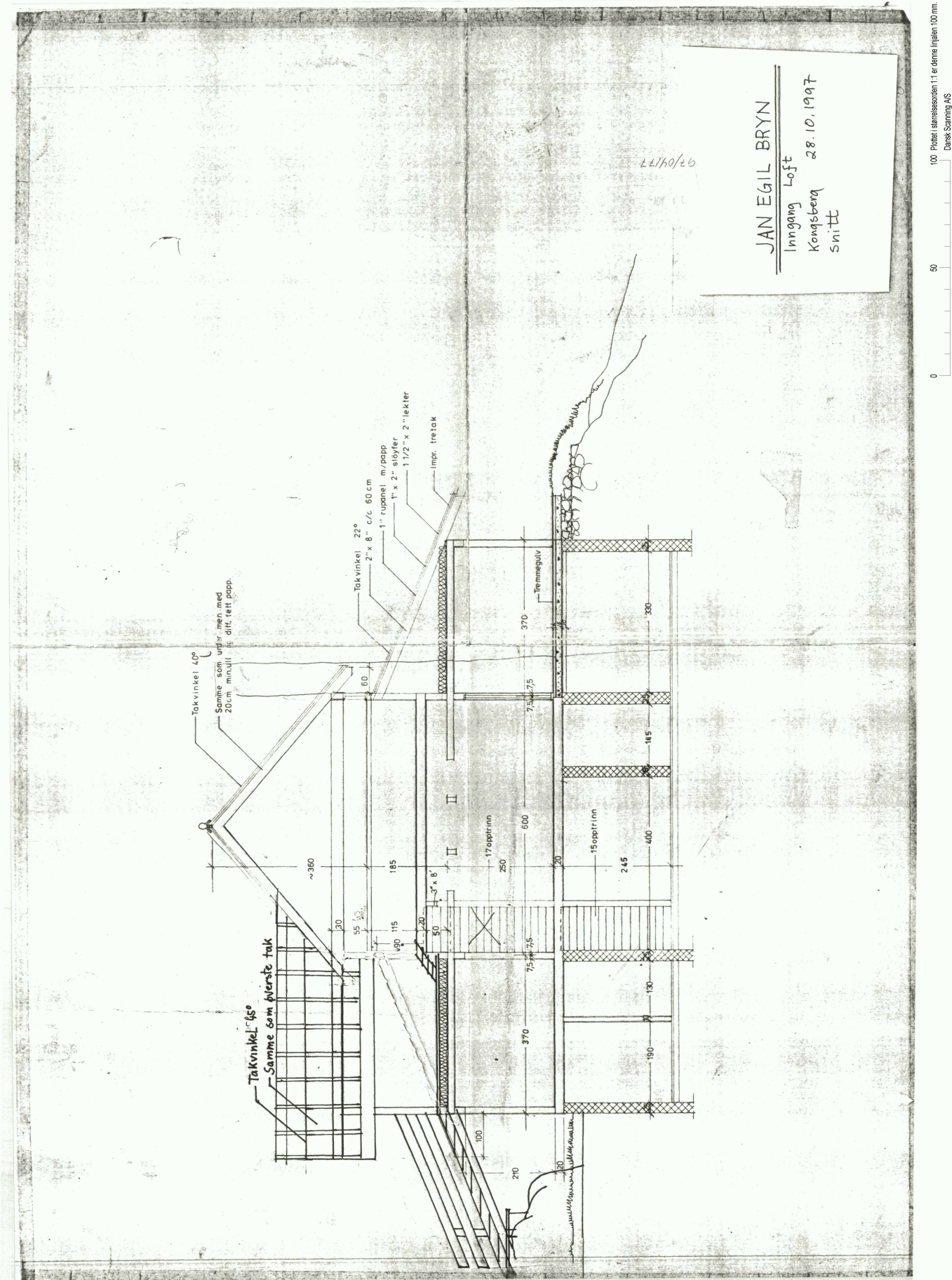
1:25



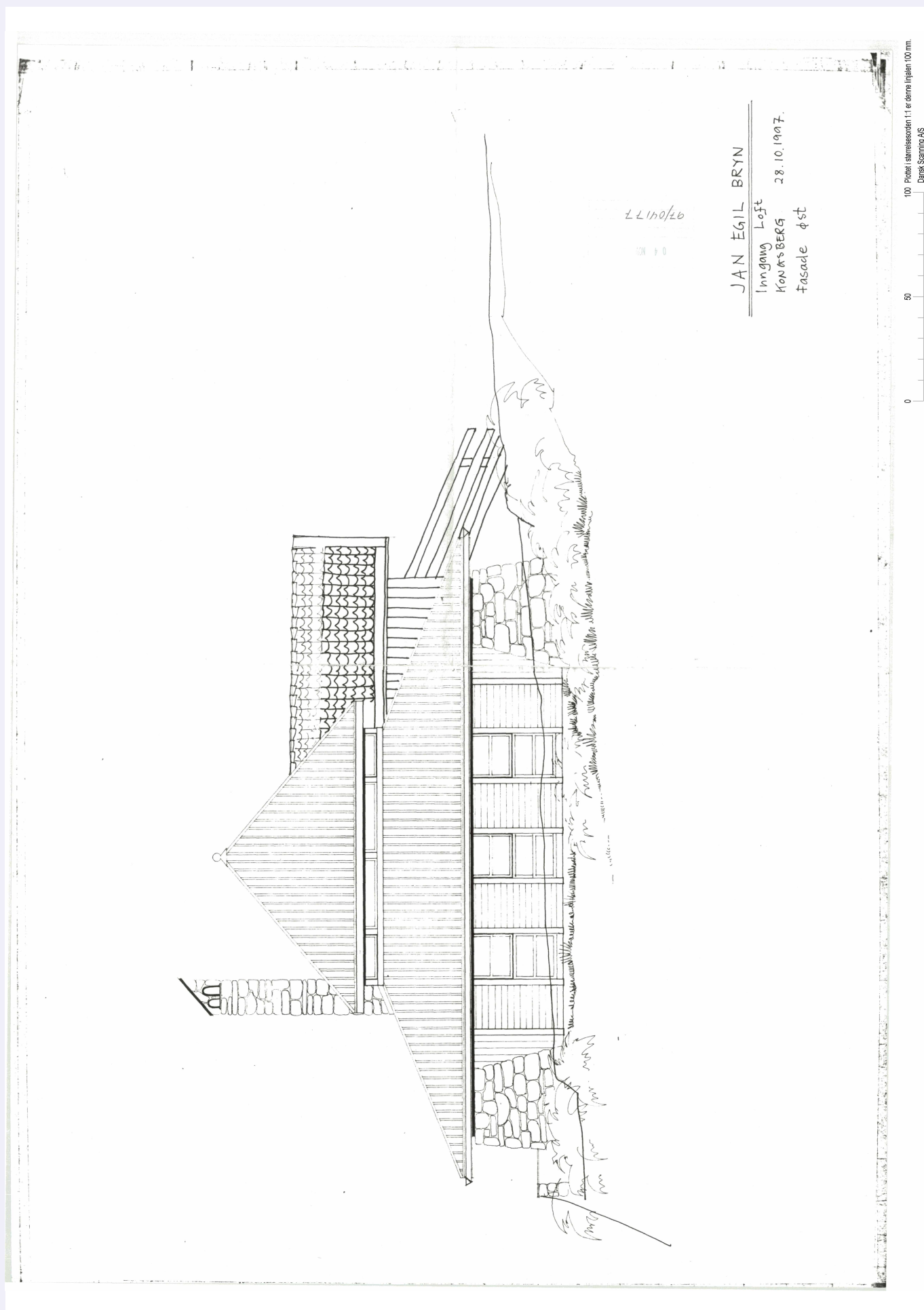
ARVID ELLESEN
PETER HUGSTEDSV. 8

GRUNHILD MYRANN &
AUBUN GROVEN
KEMNER RUUDSV. 1

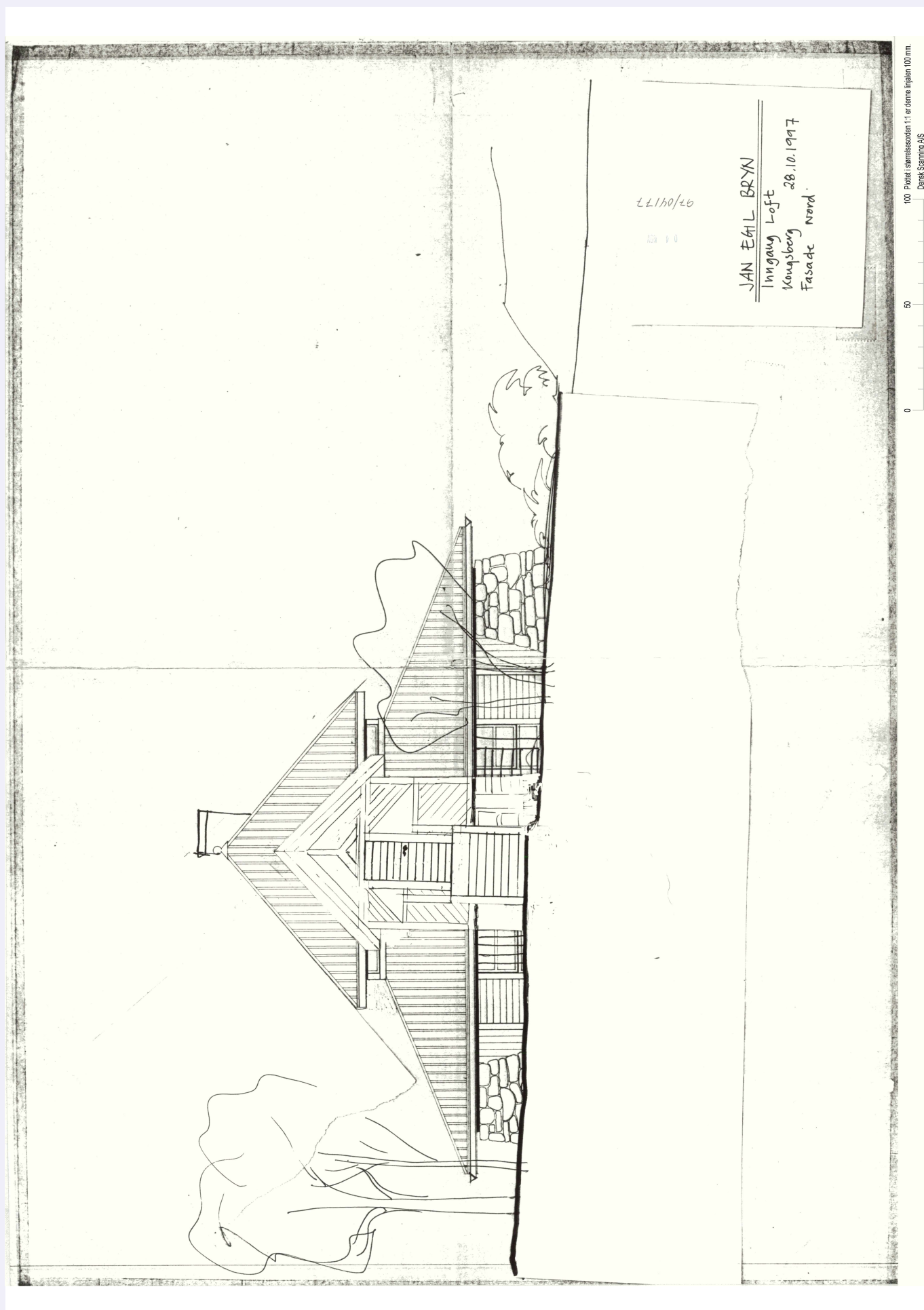
JAN HELGE STRAM
PETER HUGSTEDSV. 8



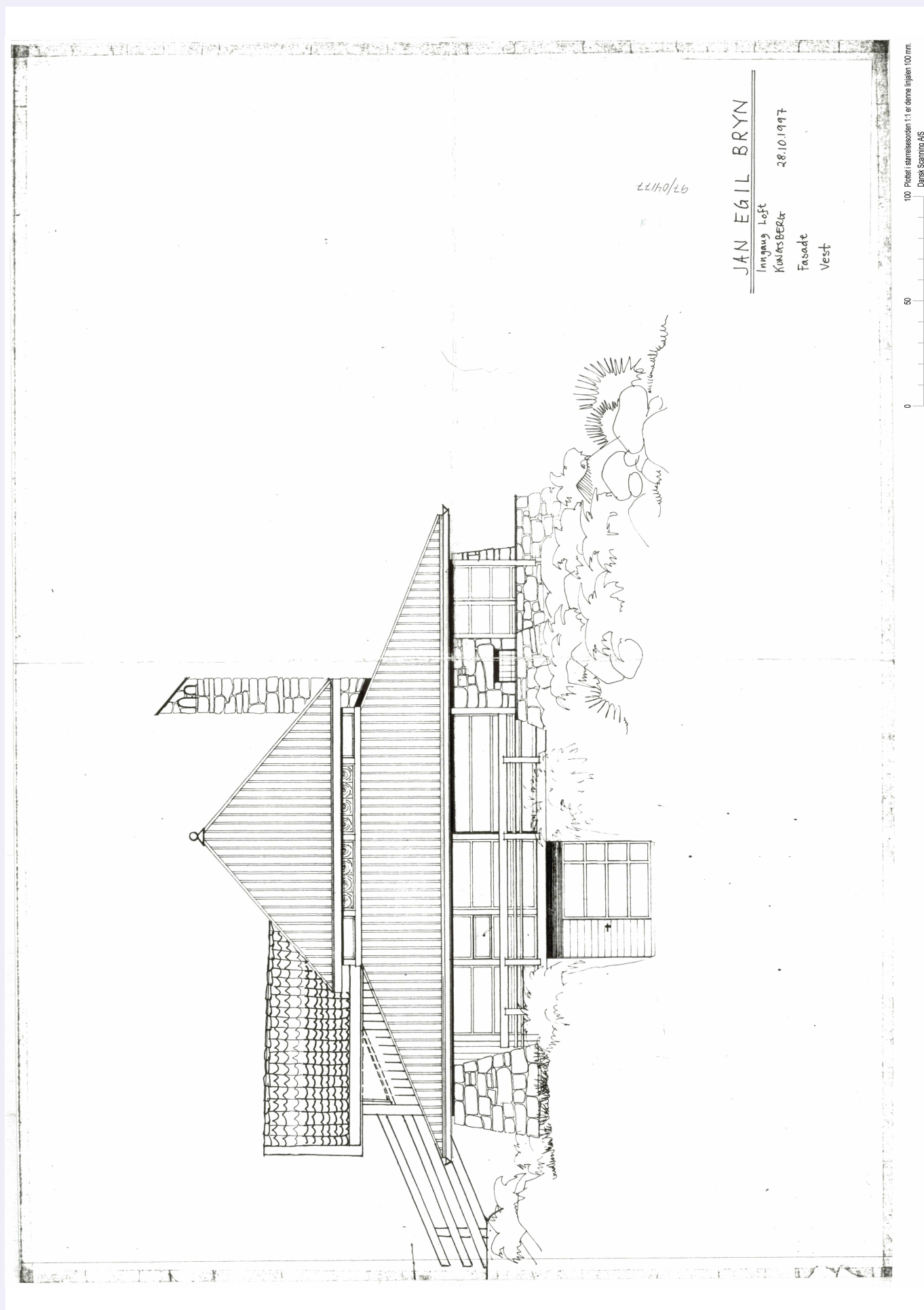
Vedlegg: Kommunalinformasjon



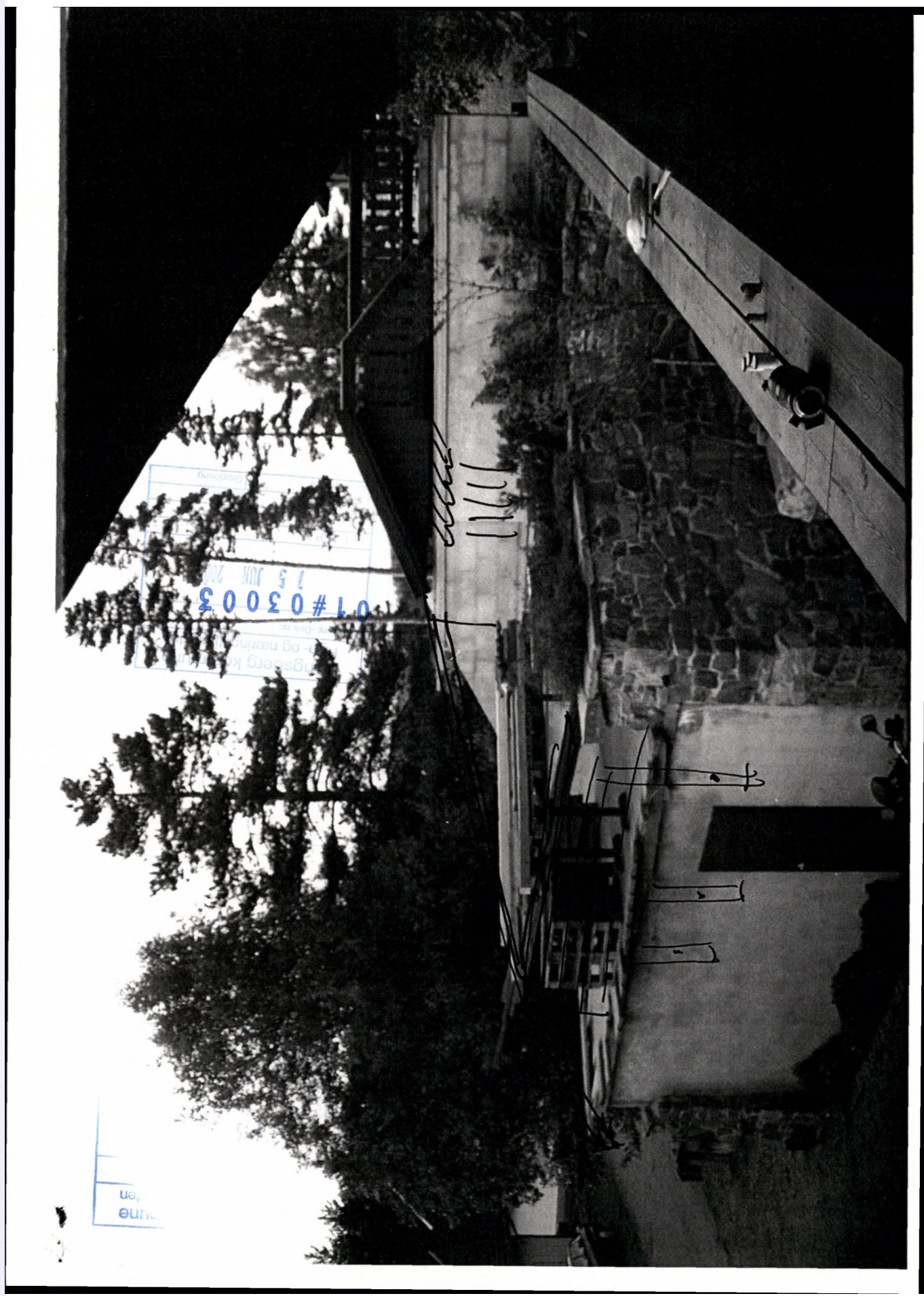
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



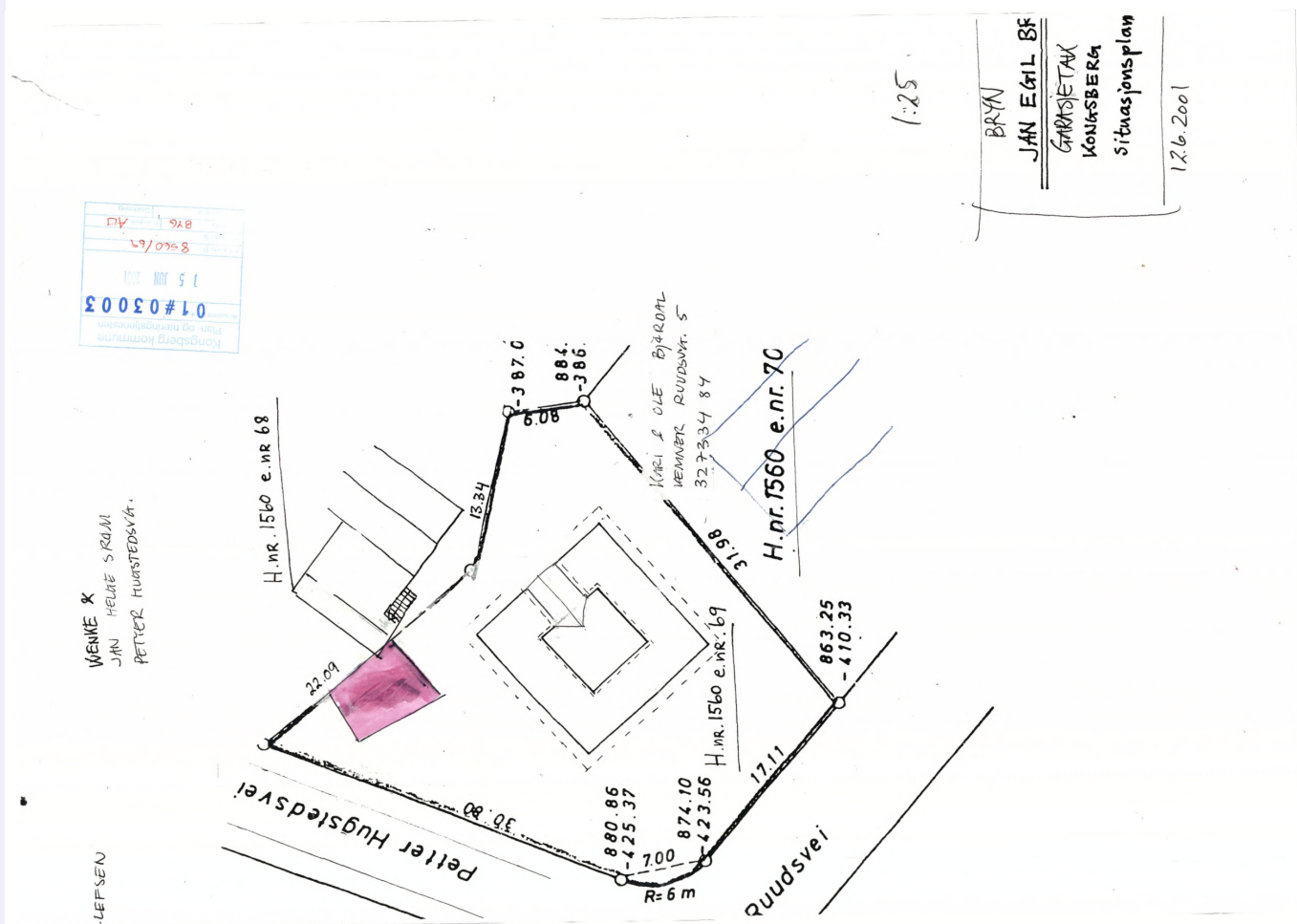
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

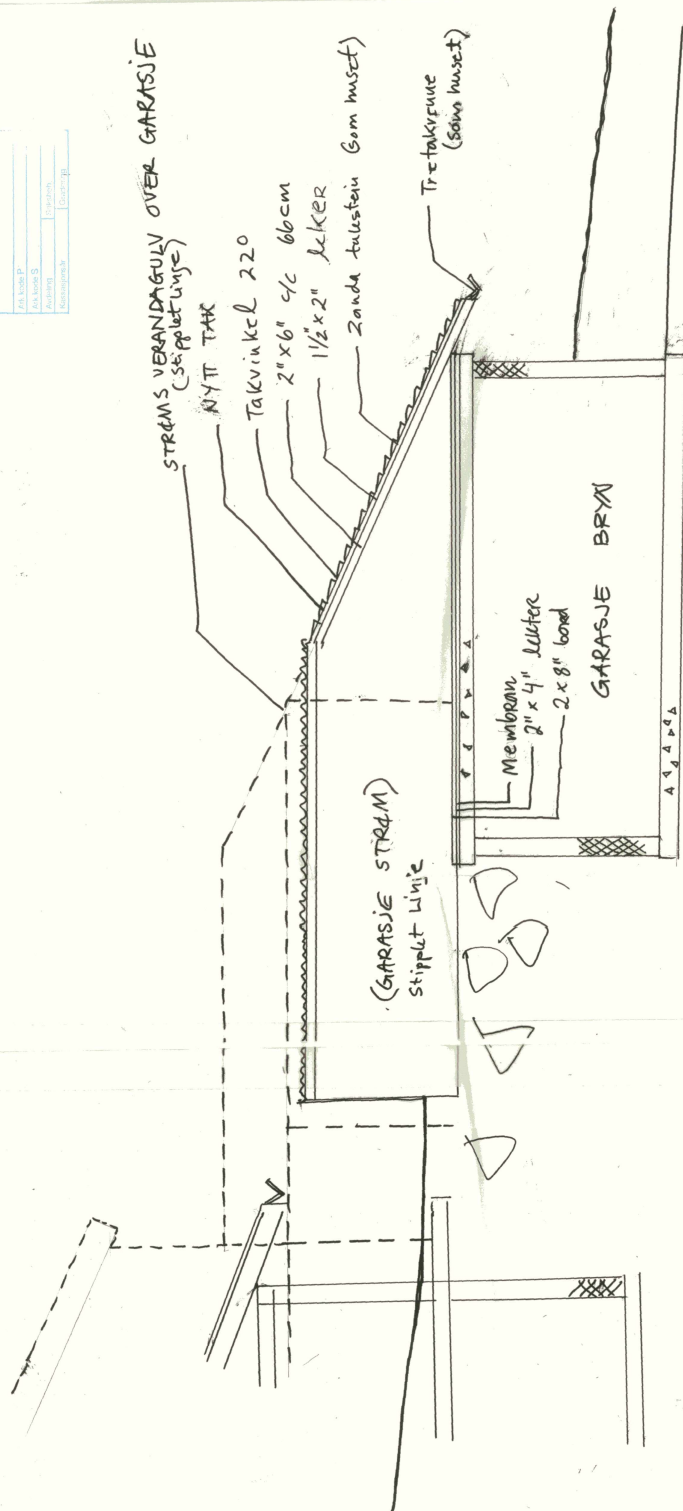


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

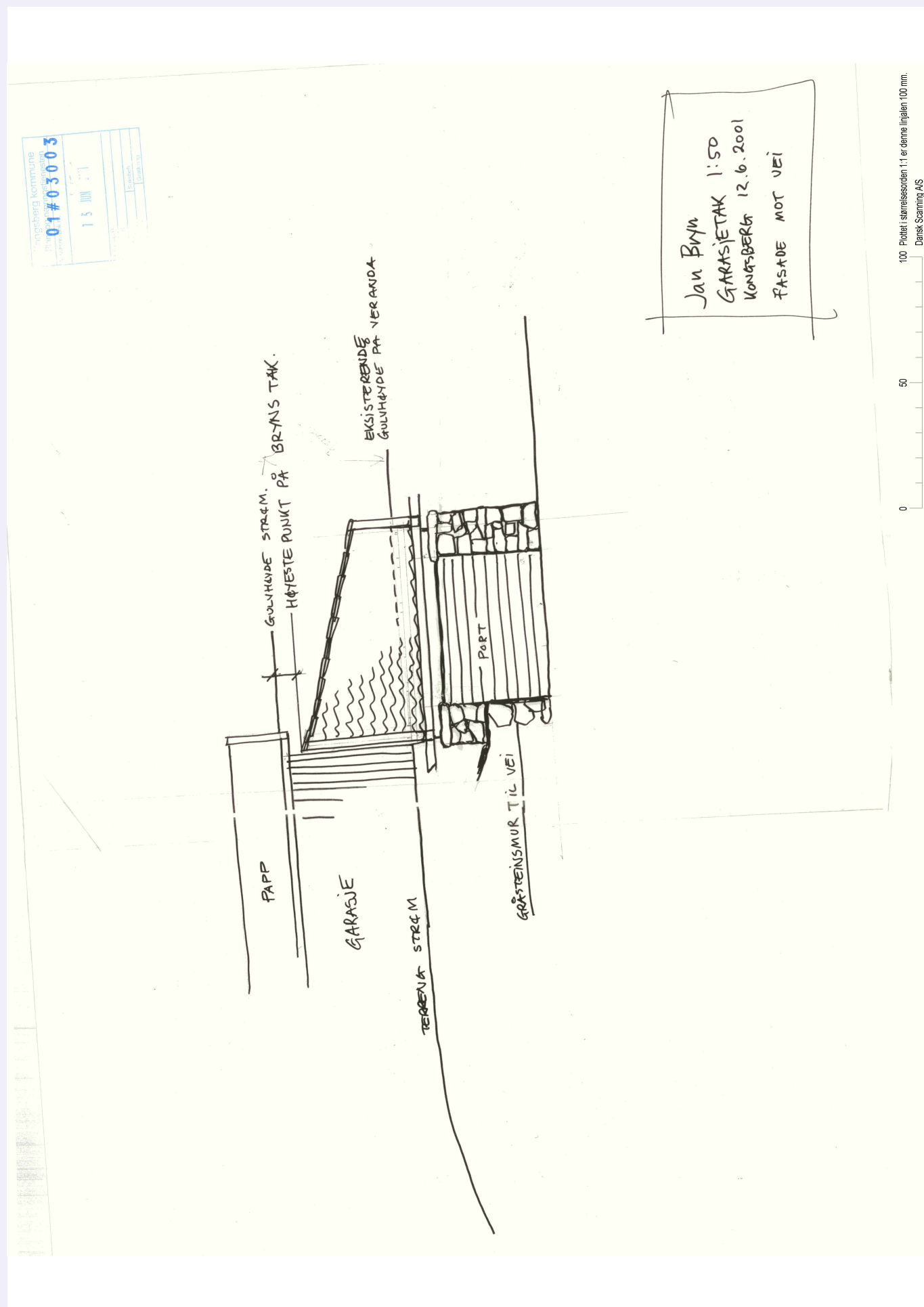
Prosjekt nr. 01#03003	
15 JUN 2011	
Ansatt	Ansatt
Ansatt	Ansatt
Ansatt	Ansatt
Ansatt	Ansatt



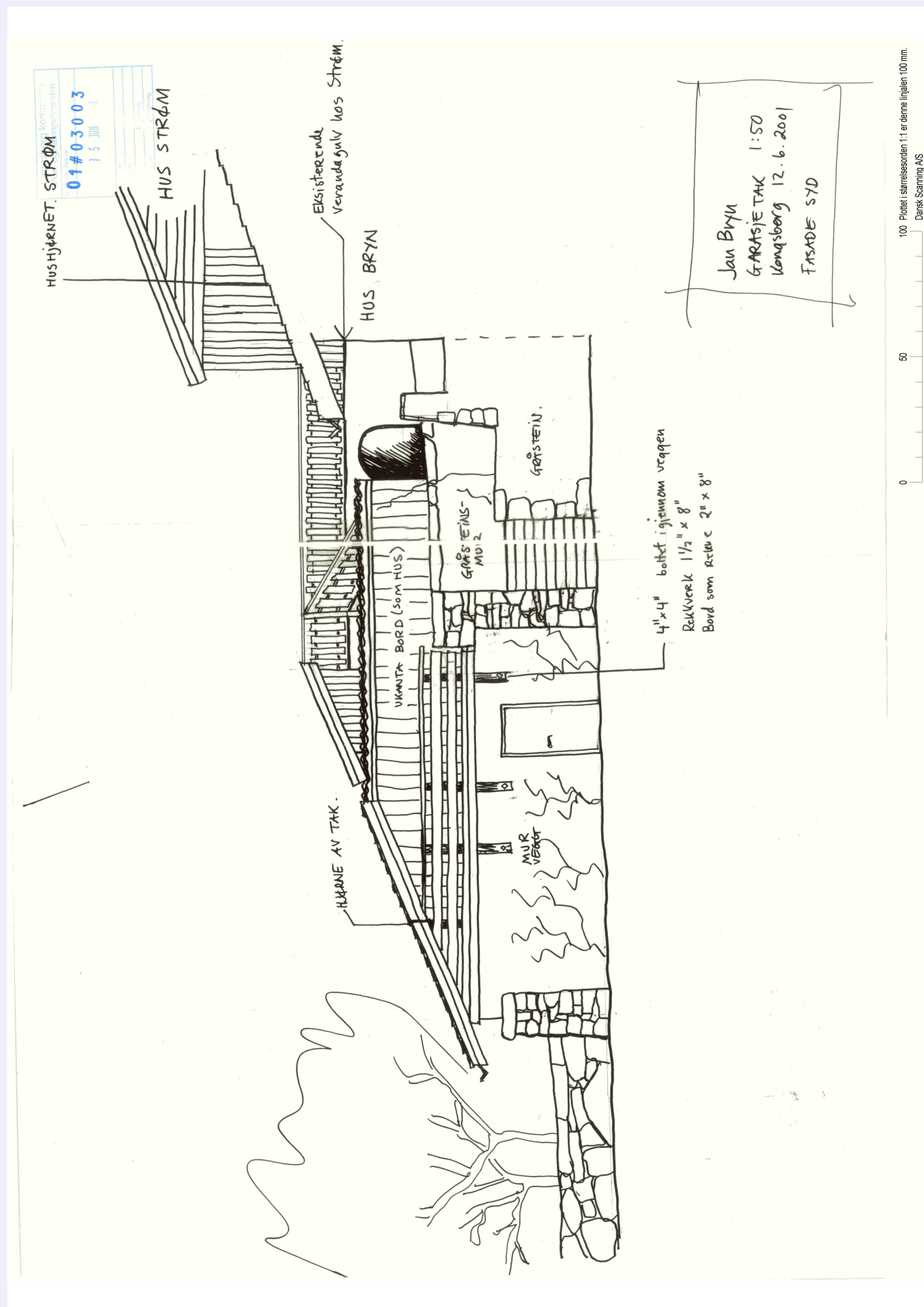
Jau Bvlu.
GARASJE TAK 1:50
 Uopstg 12.6.2001
 FASADE NORD.

100 Pliet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS

Vedlegg: Kommunalinformasjon

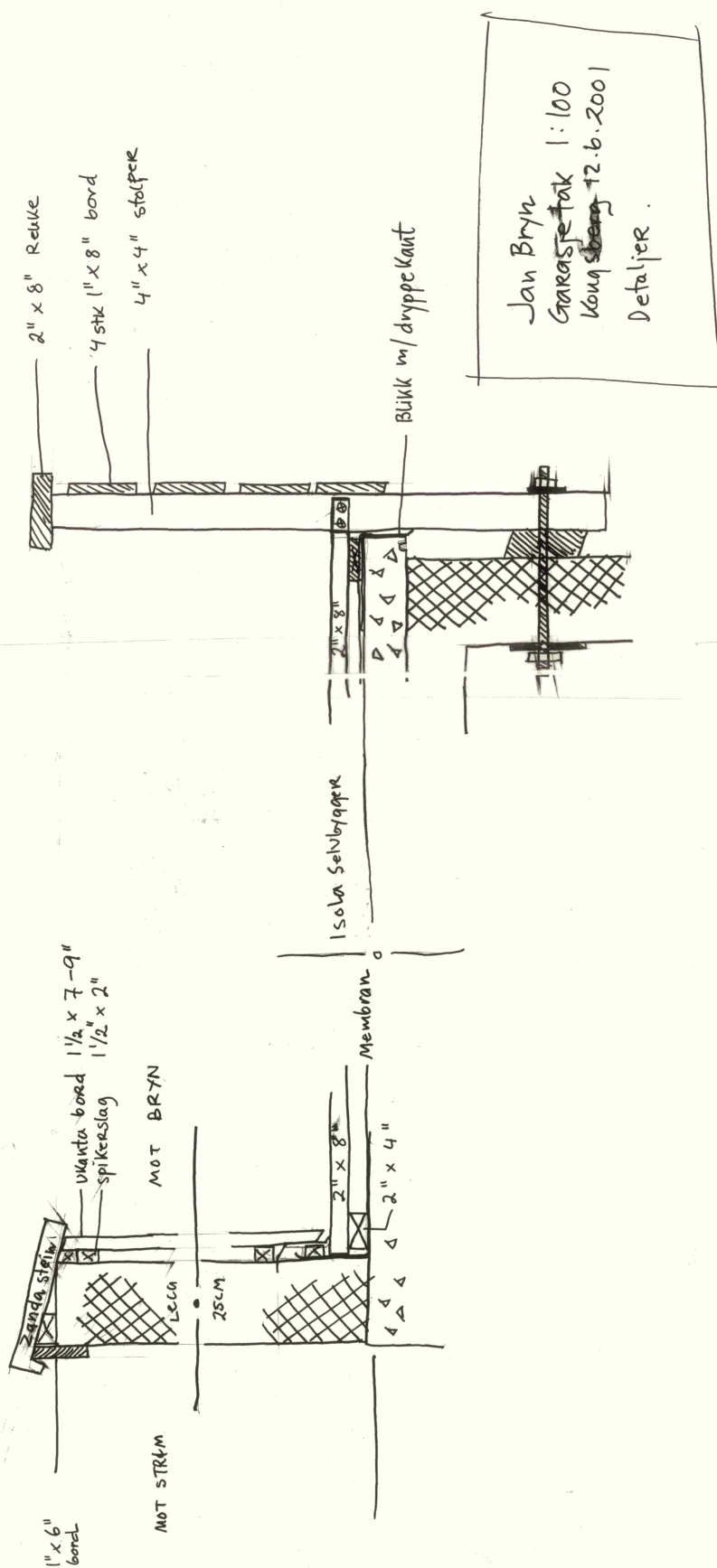


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

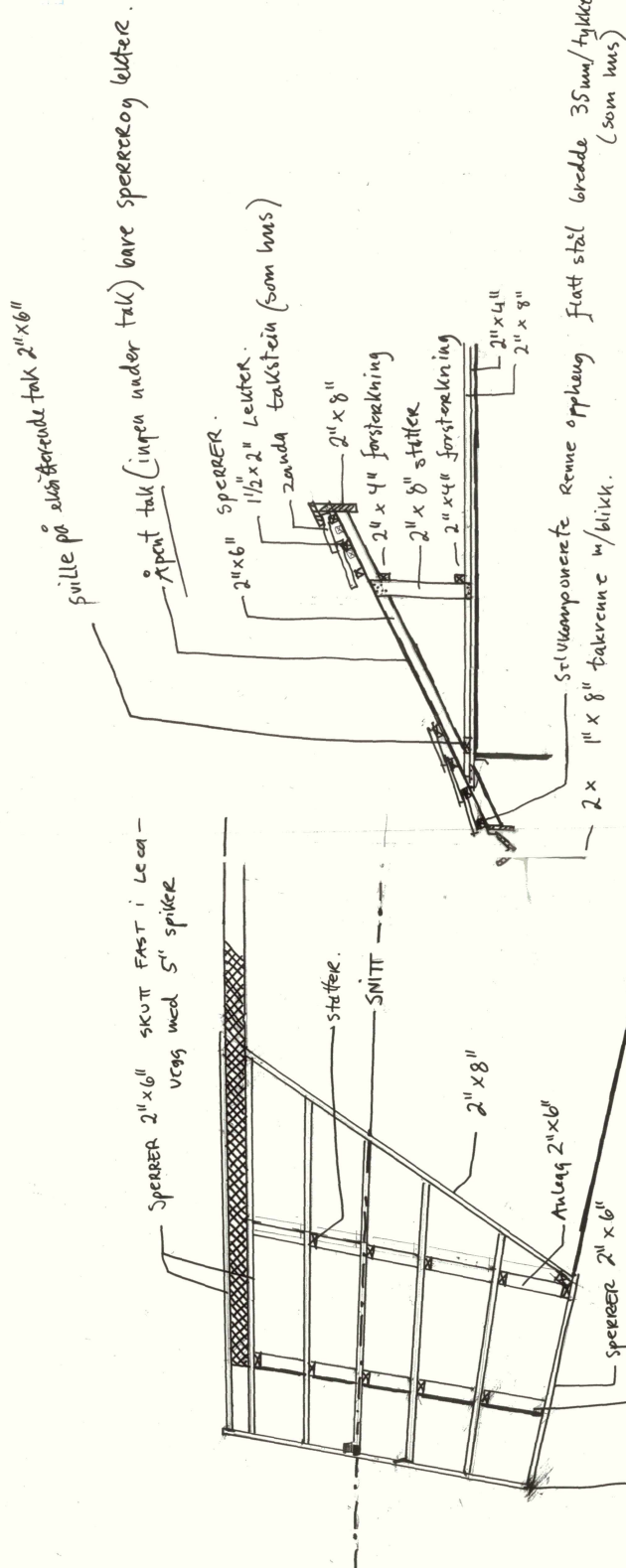
Kongsberg kommune	
Plan og byggesaksbehandling	
Prosjekt	01#03003
Arkiv	15 JUN 2001
Ansvarlig	
Godkjent	
Godkjent	
Godkjent	
Godkjent	



0 50 100 Plottet størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS

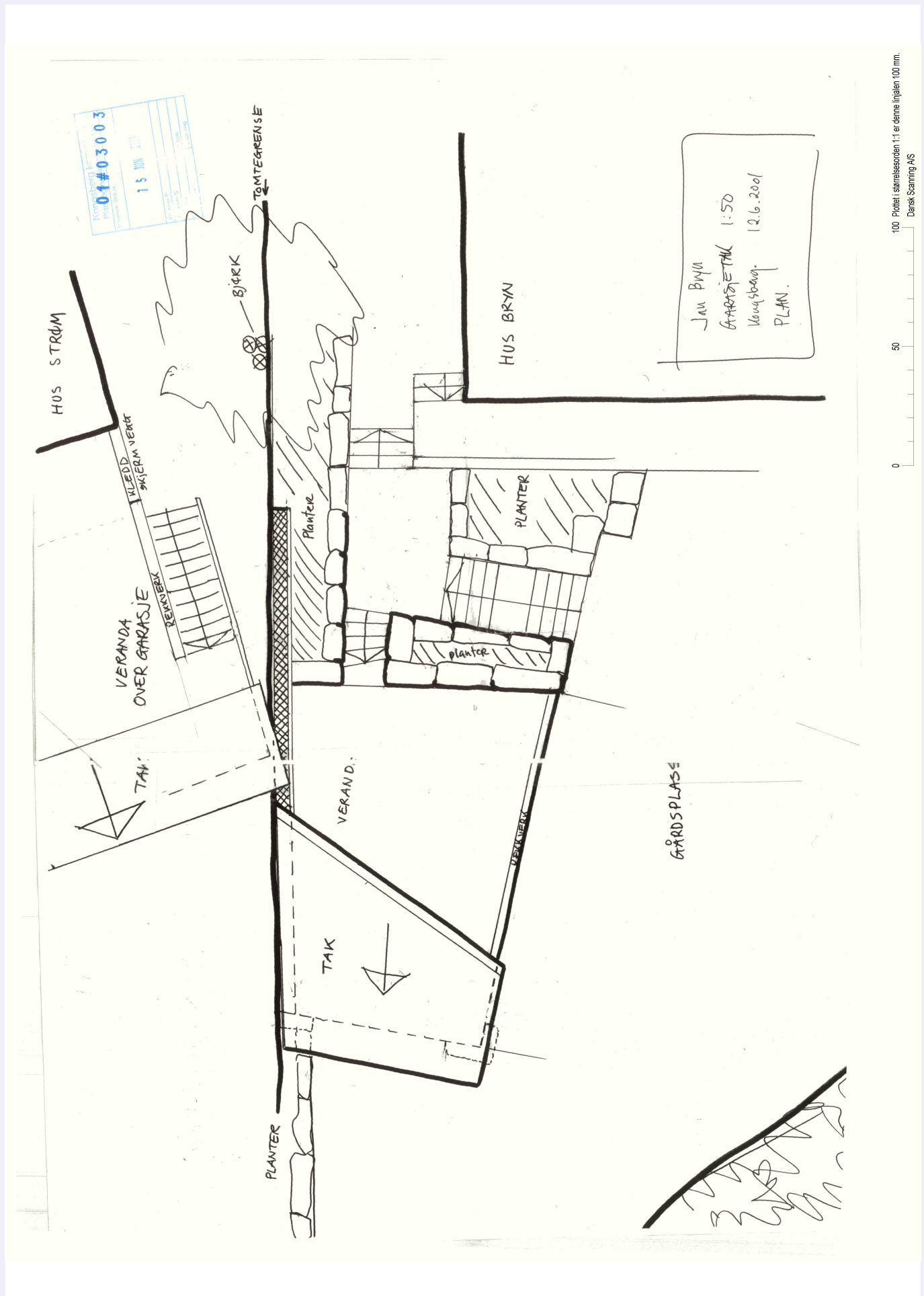
01#03003
15 JUN 2001

Prosjekt	
Oppgave	
Oppgave	

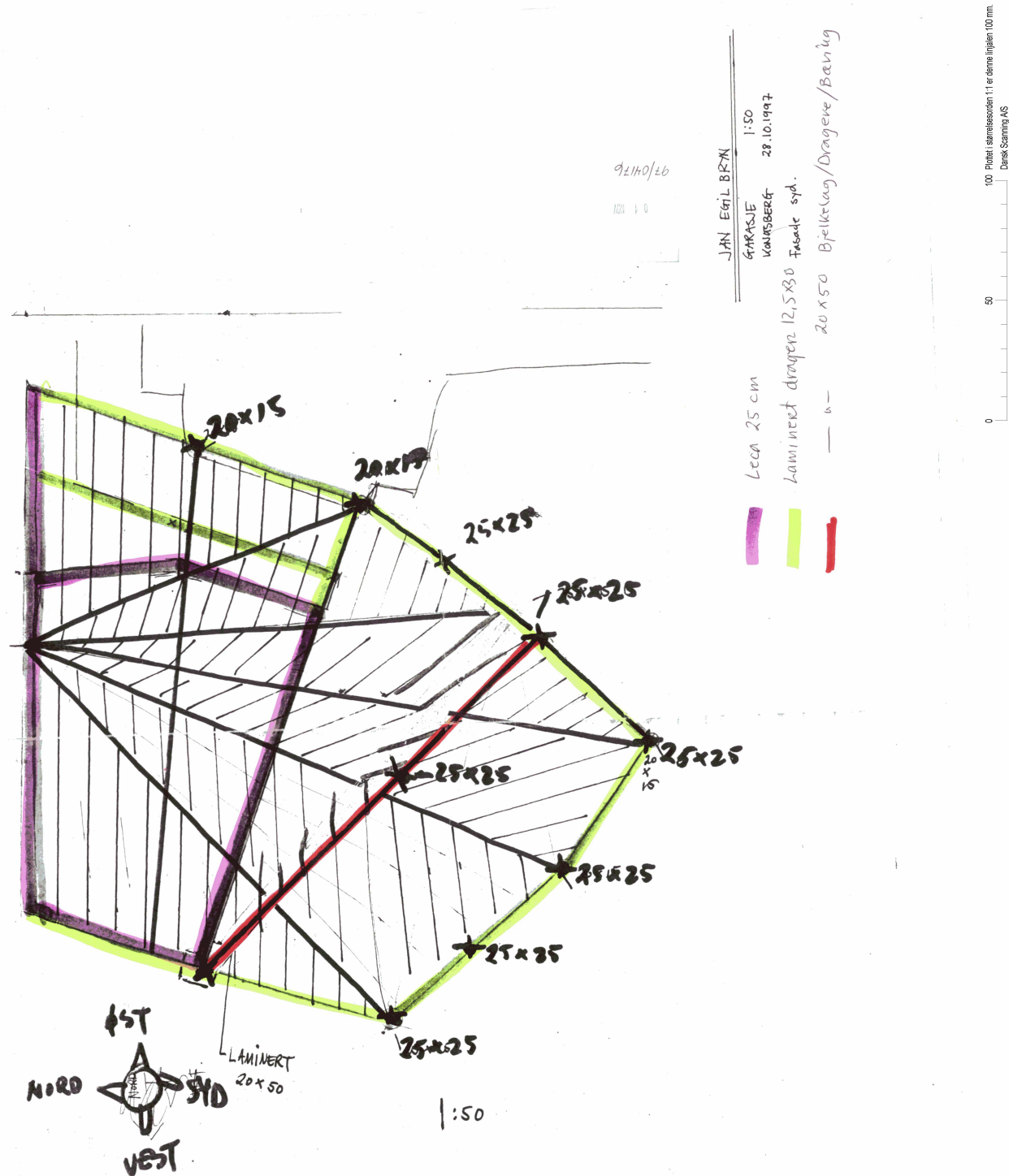


Jan Bryn
Gravsjøe tak 1:50
Kongsberg 12.6.2001
Konstruksjon

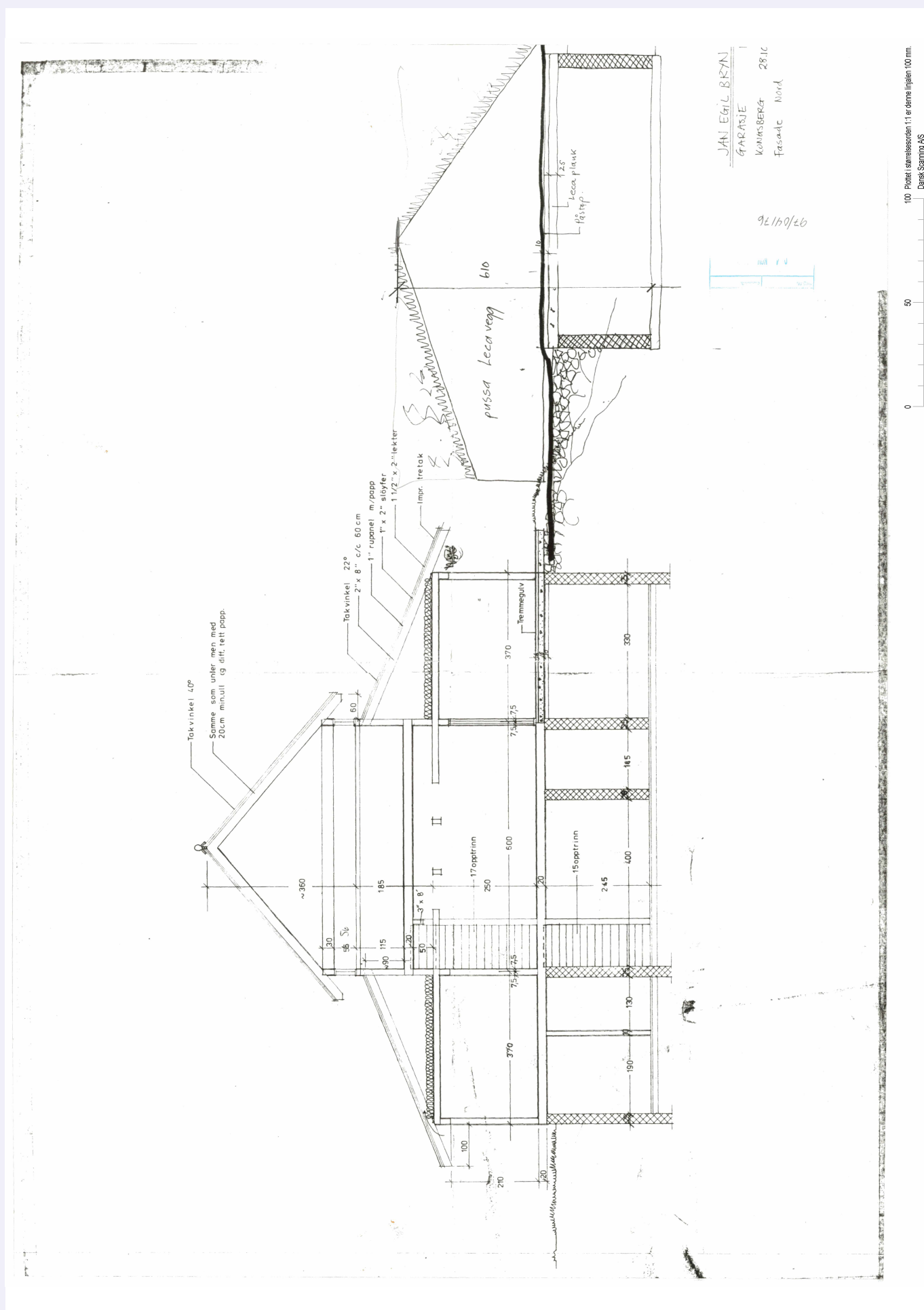
Vedlegg: Kommunalinformasjon

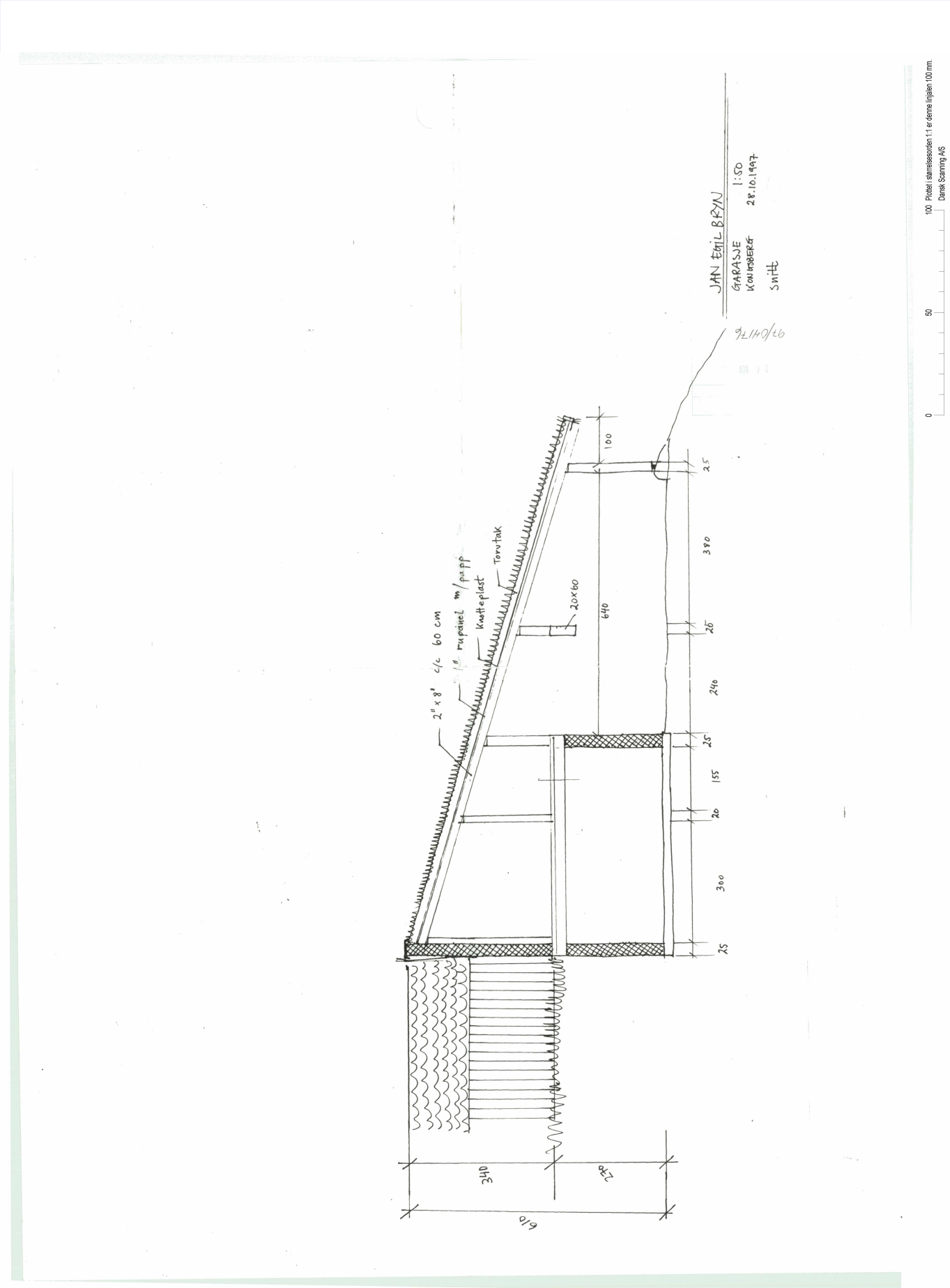


Vedlegg: Kommunalinformasjon

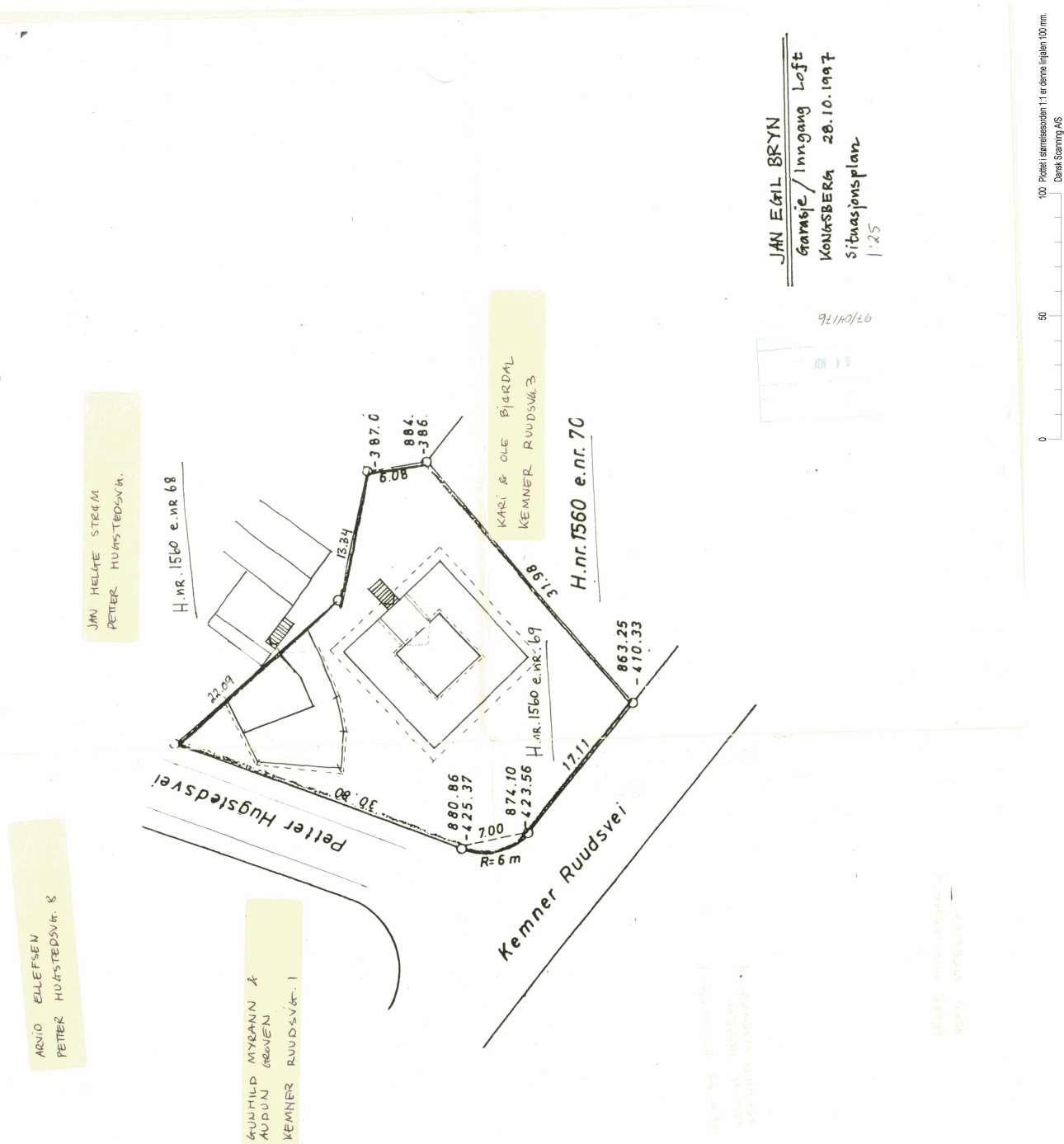


Vedlegg: Kommunalinformasjon

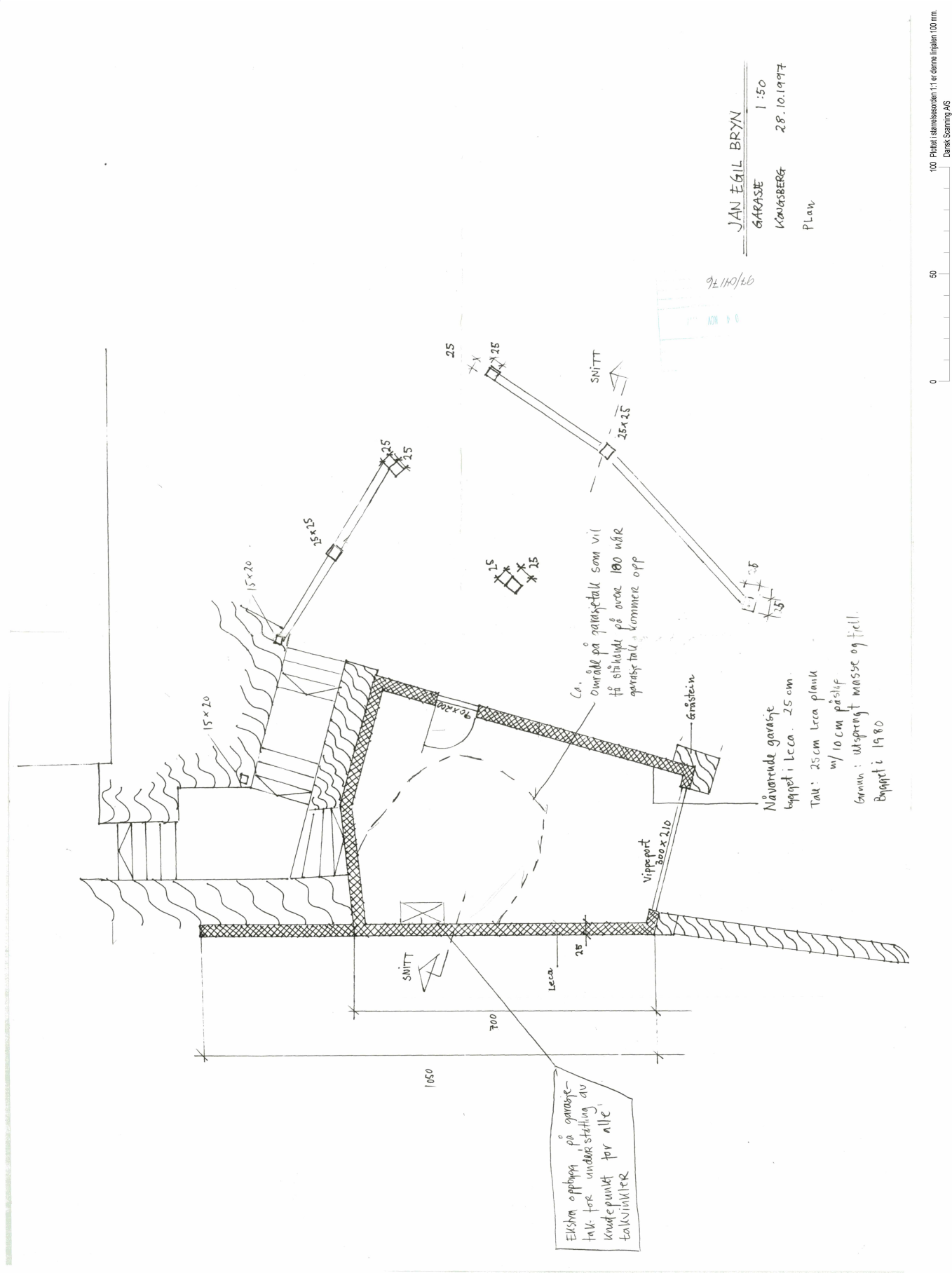


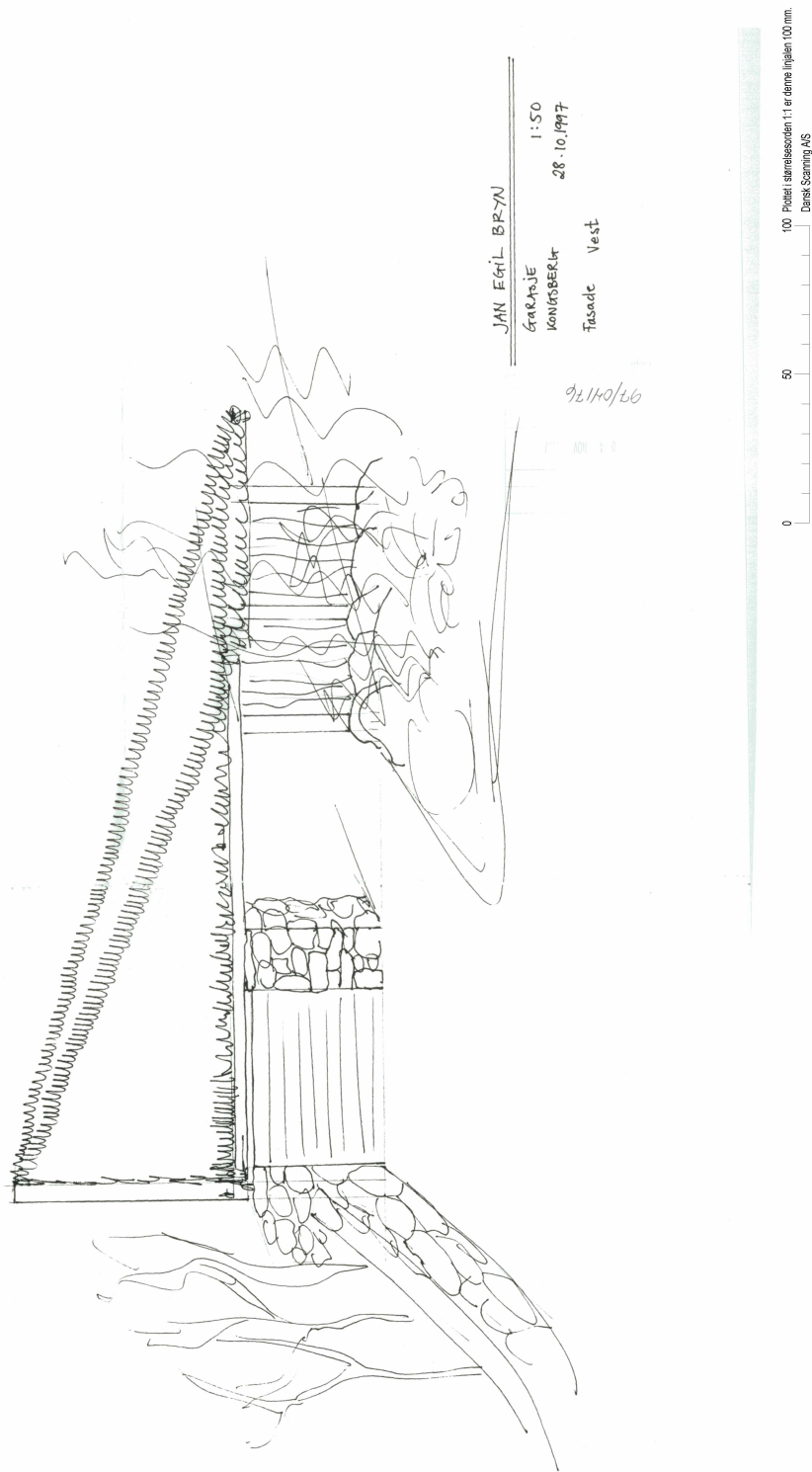


Vedlegg: Kommunalinformasjon

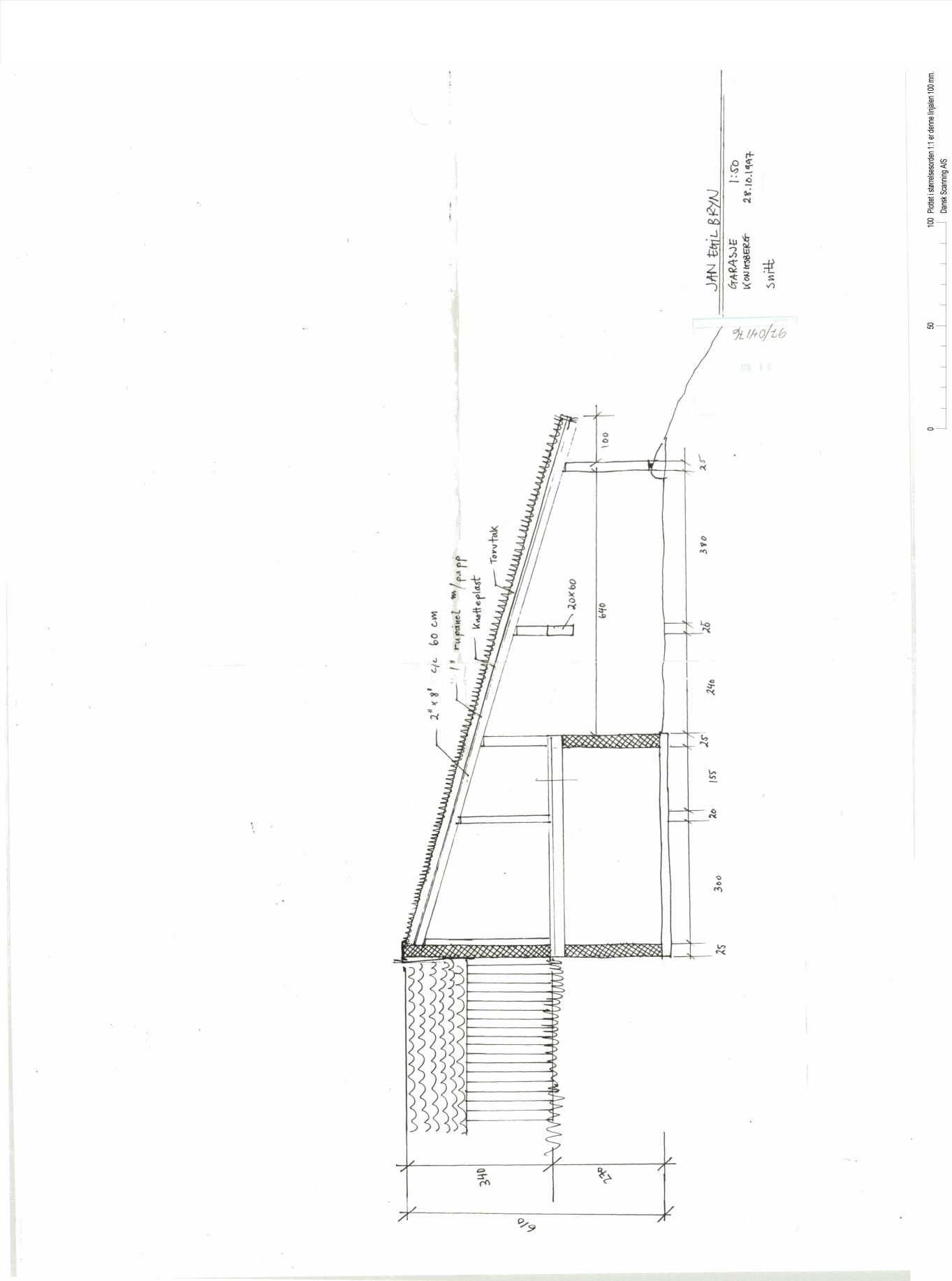


Vedlegg: Kommunalinformasjon

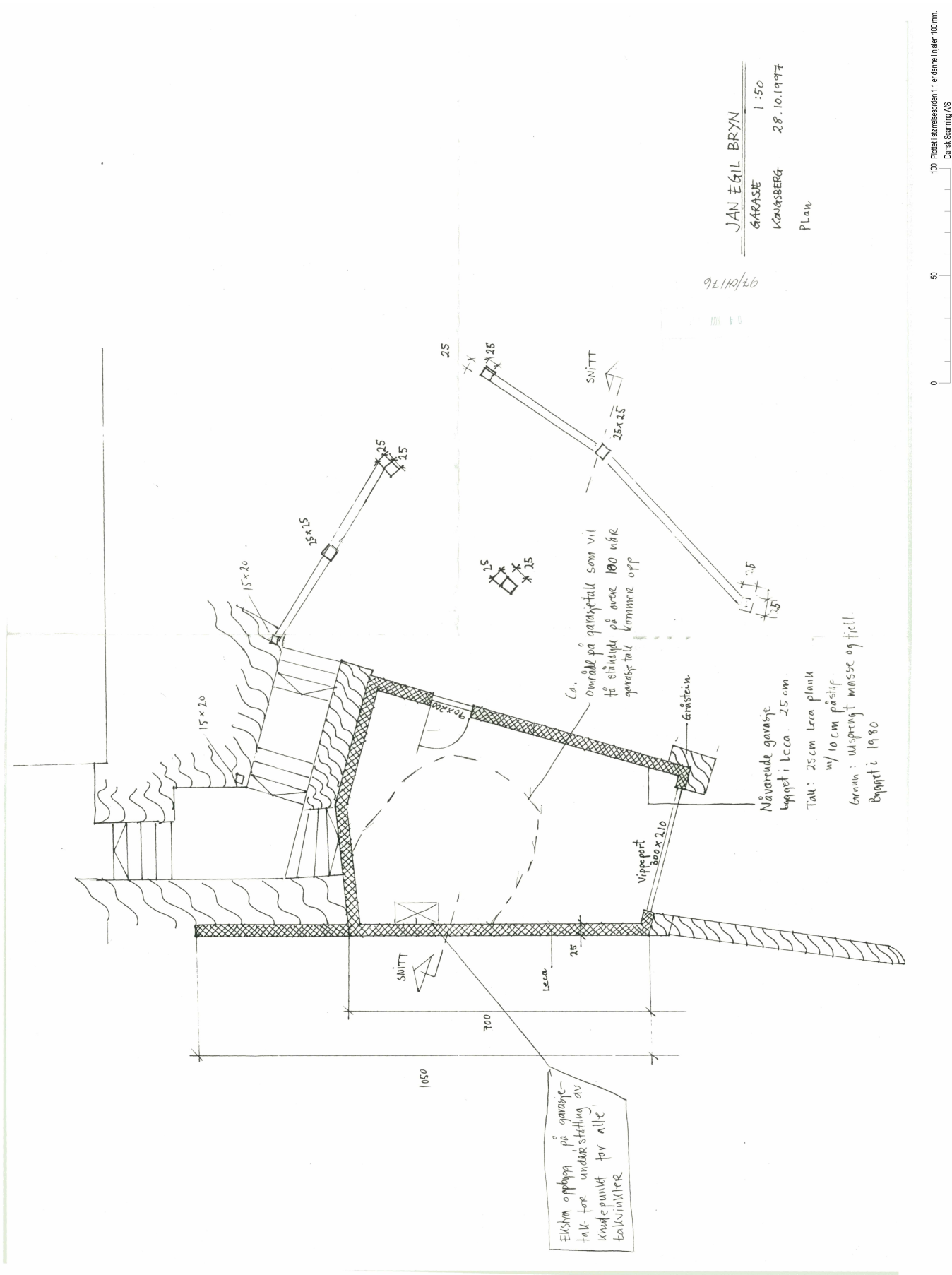


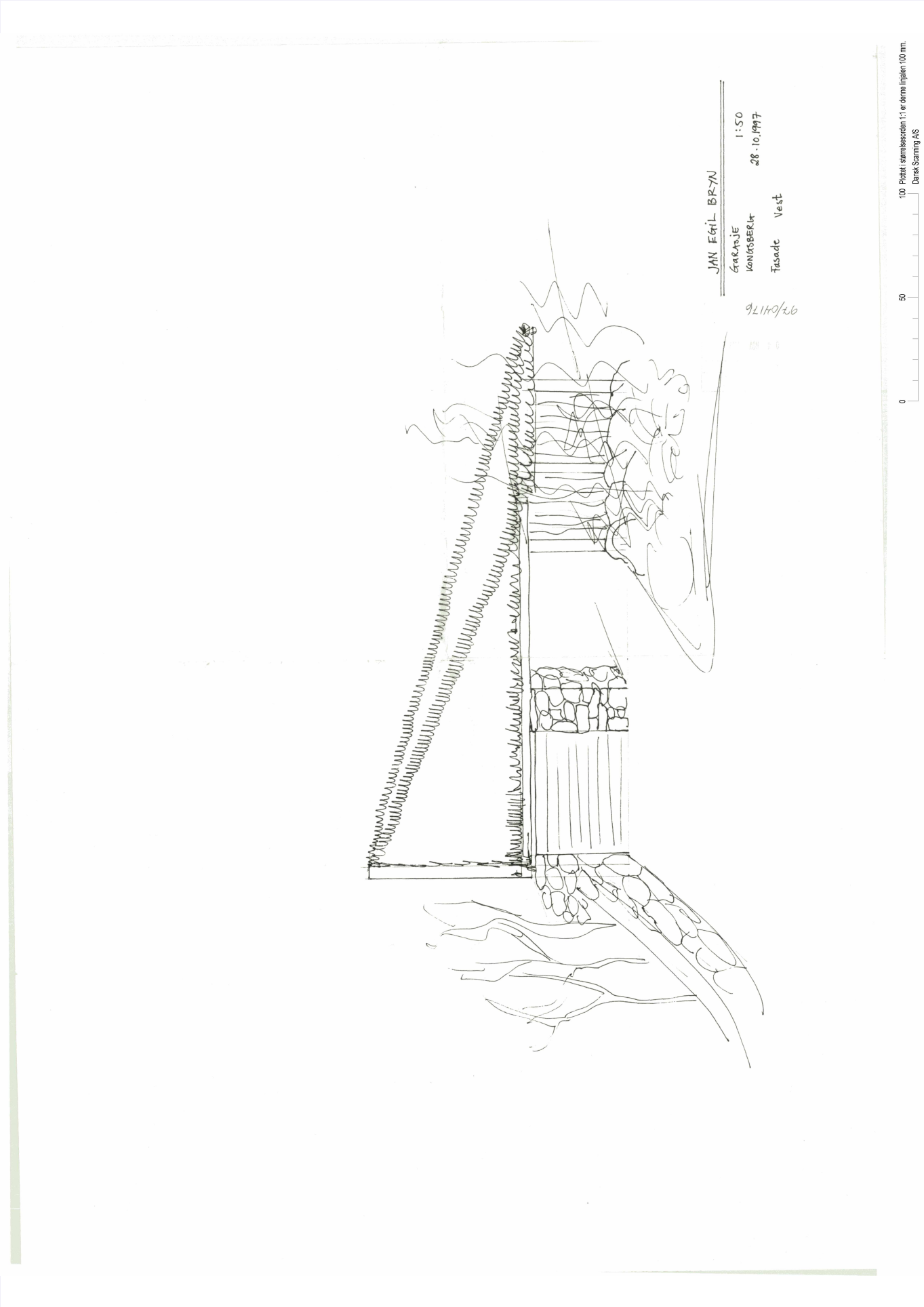


Vedlegg: Kommunalinformasjon

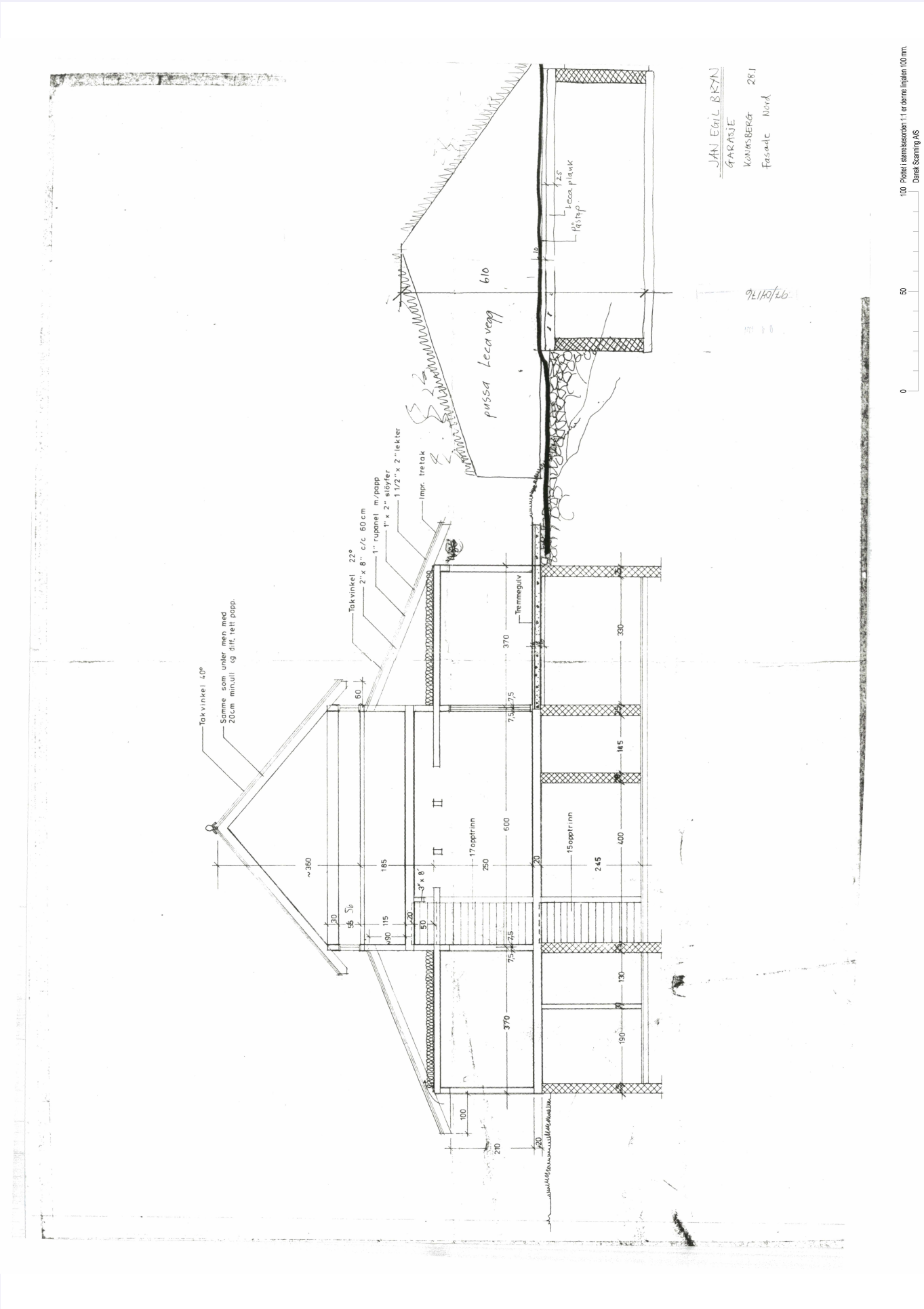


Vedlegg: Kommunalinformasjon

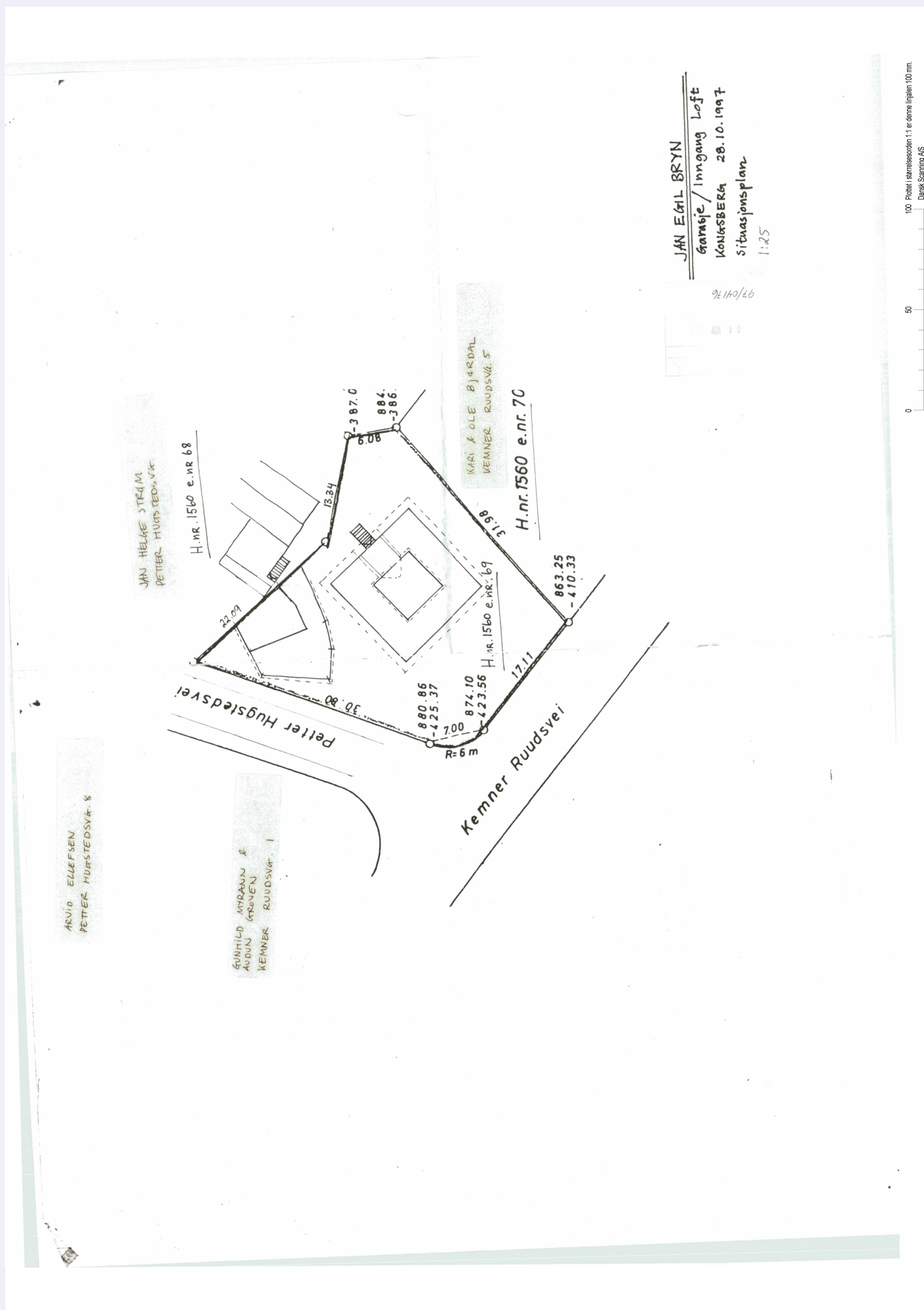




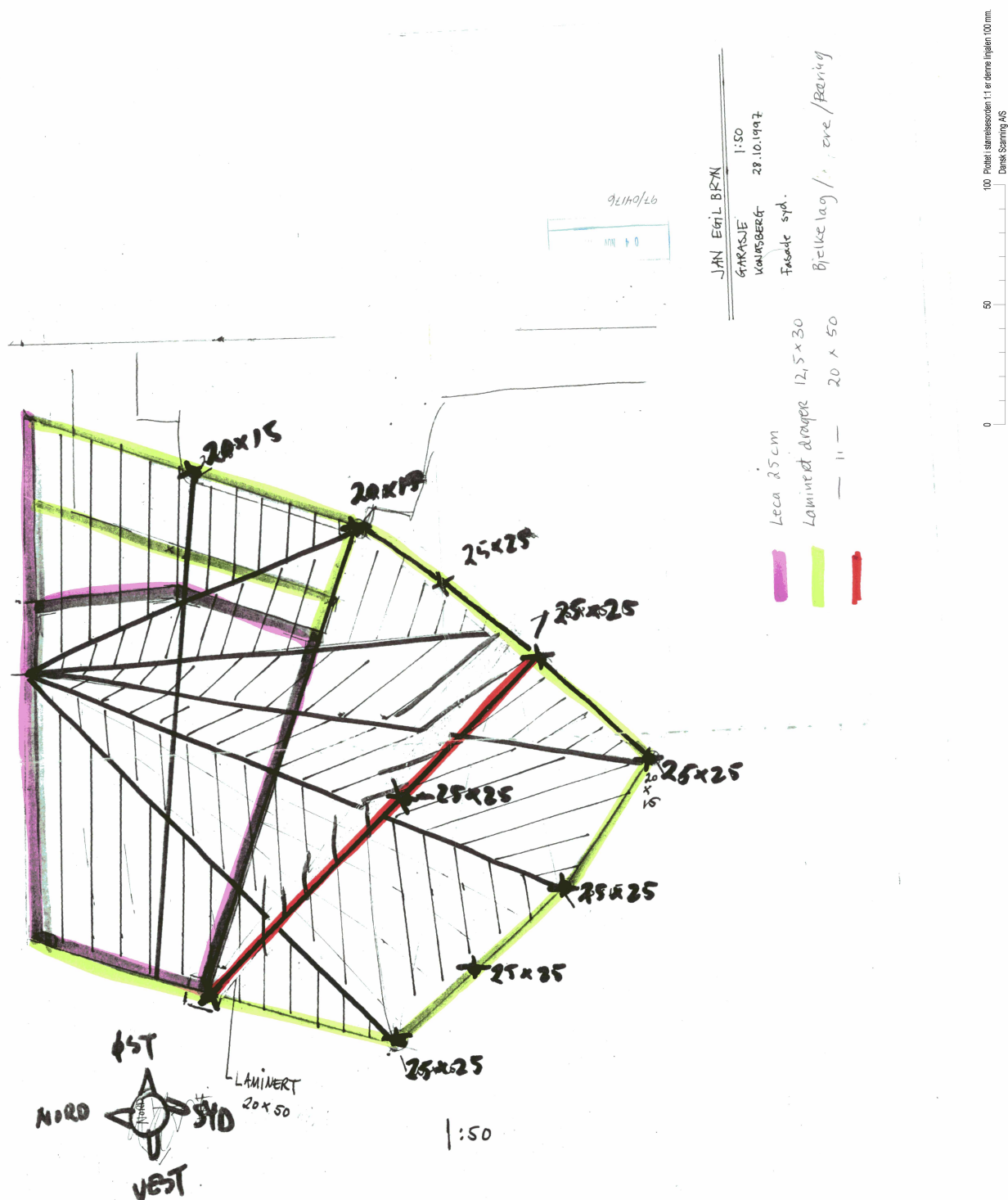
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



☒ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan og bygningssloven, jfr. pbl § 83		Stempel 018917/97 04 NOV 1997 Arkiv P 141	
Melding om arbeid etter plan- og bygningssloven ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81 ☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 ☐ - mindre byggearbeid på boligleilendom, § 86a		Til bygningssrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer) Kongsberg	
☐ Søknad om Arbeidstilsynets samtykke etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19		Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)	

Søknaden meldingen gjelder Enr. Bnr. Fester. Adresse Hnr. 1560 e.n.r. 69 Petter Hugstedsveg. 3, 3600 Kongsberg	
Elendom/ byggested	Saksjefnr.
Arbeidets art ☐ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet ☒ Påbygg/tilbygg ☐ Rivning ☐ Masseutskift/nylling	- beskriv Bygging av tak på eksisterende garasje og tilbygg av carport
Byggets art ☐ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet ☒ Garasje ☐ Fridrabelig ☐ Driftsbygning	- beskriv som over

Dispensasjonssøknad Det søkes dispensasjon fra bestemmelserne i plan- og bygningssloven for dispensasjon (gis på eget ark)	
AML pbl § 7 (§ 8b)	Plan og bygningssloven Forskrifter til AML Vedtekter

Vedlegg til bygningssrådet ☒ Gjennomført av nabosamvåk ☒ Situasjonsplan påført nabosamvåkbores navn ☒ Fasadedesigning ☒ Etasjplan m. romfunksjon ☒ Snitt ☒ Statistiske beregninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser ☐ Undersøkt/samtykke fra andres off. myndigheter Andre vedlegg		Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser) Situasjonsplan Etasjplan m. romfunksjon Snitt Fasader Dokumentasjon klima Dokumentasjon støy Uttalelse fra AMU/verneombud Andre vedlegg	
pbl § 94.3 BF 57 kap. 14		F. best nr 324	

Underskrift Byggarbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningssloven, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.	
Navn Adresse Postnr. 3600 Kongsberg Til 32731208	Navn Adresse Postnr. 32731208 Til 32731208
Dato 28.10.97	Dato 28.10.97

Vedlegg: Kommunalinformasjon

4

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 Kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer?	☐ Ja	☐ Nei	
	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	Har forskriftene krav til	☐ 1	☐ 2	☐ 3
16. Brannvern	- branncelleinndeling	☐ Ja	☐ Nei	☐ Nei
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja	☐ Nei	☐ Nei
	- rømningsveier	☐ Ja	☐ Nei	☐ Nei
	- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Nei
	- slukningsredskap	☐ Ja	☐ Nei	☐ Nei
	- brannventilasjonsprinsipper	☐ Ja	☐ Nei	☐ Nei
17. BF 87 Kap. 41	- rom	☒ Ja	☐ Nei	☐ Nei
	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja	☐ Nei	☐ Nei
	- grunn og fundamenter	☒ Ja	☐ Nei	☐ Nei
	- bygningselementer	☒ Ja	☐ Nei	☐ Nei
	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☐ Nei	☐ Nei
	- sanitæranlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Nei
	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Nei
	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja	☐ Nei	☐ Nei
	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Nei
	- bæresøve og sikkerhet	☒ Ja	☐ Nei	☐ Nei
	- lydforhold	☐ Ja	☐ Nei	☐ Nei
	- varmesisolasjon og tetthet	☐ Ja	☐ Nei	☐ Nei
	- tilførselstrøm	☐ Ja	☐ Nei	☐ Nei

3

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14.1.1 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/innenfra og opp.

Gulv på og over gulv over kryperom BF 87 kap. 41.321, 43.1, 53	Ingen
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43.1, 53	Ingen
Yttervegger BF 87 kap. 30.51, 43.1, 51, 53	- 25 cm Leca (Lettbetong) passet mot nabo Noe 2x4 Reisverk imellom støper og ukanter bord ved carport
Vinduer BF 87 kap. 30.76, 43.23, 53	Ingen
Innvendige vegger BF 87 kap. 30.511, 52	Ingen
Etasje-skille BF 87 kap. 30.41, 52	Existerende Leca plank 25cm og 10 cm påstøp i garasje på garasje
Tak BF 87 kap. 30.41, 43.1, 53	Takvinkel varierer rundt 220-180 25cm Leca vegg på eksisterende garasje tak i mot naboetomt, i nord under støtter 2x8 konstruksjon med i napp og kvotteplast støper 25x25 i område v/carport under støtter dørene 12,5x30 og en kvotteplaster 15x50

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfyller.

**KONGSBERG KOMMUNE**
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN

Dato: 14.08.01
Arkivsak: 01/03003-003
Arkivkode: MAT 8560/69
Deres ref.

Vår saksbehandler
Arnt Ivar Jøstad tlf. 32866442

Tor Ivar Bryn
Garnerveien

3300 HOKKSUND

Delegert sak nr: **UMU/BYG 0377/01**

SØKNAD OM ENDRING AV EKSISTERENDE GARASJE - KEMNER RUUDS VEI 3
TILTAKSHAVER JAN EGIL BRYN

SAKSURDERING - VEDTAK
Søknad gjelder tillatelse til endring av takform på eksisterende garasje. Eksisterende garasje skal søkes ombygd og skal delvis benyttes som veranda.

Søknaden er datert 28.10.97 mottatt 04.11.97, reviderte tegninger, datert 12.06.01 er mottatt 15.06.01 og
gjenpart nabovarsel datert 15.06.01 mottatt 18.06.01.

Merknad fra nabo, Jan Helge Strøm, datert 19.08.98 mottatt 21.08.98 anses innkommet etter siste revidering
av tegningsgrunnlaget.

Det er ikke søkt ansvarsett for endringsarbeidene. Tiltakshaver Jan Egil Bryn betraktes av
bygningssmyndigheten som ansvarshavende.

På bakgrunn av foranstående finnes følgende

VEDTAK:

Søknad om endring av garasje datert 28.10.97 mottatt 04.11.97 med tegninger datert 12.06.01 mottatt 15.06.01
godkjennes på følgende vilkår:

- Byggeforskrift 1987 gjelder for tiltaket.
- Rekkverk skal ha forskriftsmessig høyde og utførelse.

Tiltakshaver Jan Egil Bryn godkjennes for ansvarsett ved endring av egen garasje. Tiltaket skal avsluttes med
ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG - ANDRE OPPLYSNINGER

Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningslovens § 15, jfr. også forvaltningslovens kap. VI. Melding om
rett til å klage over forvaltningsvedtak følger vedlagt.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket
innstilles i lengre tid enn 2 år.

Regninger for behandling av søknad om tiltak følger kopien til tiltakshaver.

Eventuelle spørsmål rettes til saksbehandler. Vennligst oppgi arkivsaknr. ved alle henvendelser.

Postadresse: PB 115 3602 KONGSBERG
Besøksadresse: Rådhuset Kirkegt. 1
Telefon: 32 866000
Telefax: 32866402
Organisasjonsnummer: NO 942 402 465 MVA
E-post: postmottak@kongsberg.kommune.no

Med vennlig hilsen
For Plan- og næringsjefen

Symone H. Bergrem
Symone H. Bergrem
seksjonsleder

Vedlegg:

1. Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak
2. Regning for behandling av søknaden
3. Godkjent søknad i retur

Kopi m/vedlegg 1 og 2:

Jan Egil Bryn, Kemner Ruuds vei 3, 3610 KONGSBERG

Kopi m/vedlegg 1:

Jan Helge Strøm, Petter Hugsteds vei 9, 3610 KONGSBERG

Oplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen									
1. Reguleringsområde	☒ Ja	☐ Nei	Tilfart grad av utnyttning						
2. Oppmålt tomt	☒ Ja	☐ Nei	Tomtaareal 7466 m²						
3. Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det pålagte bygg til:		Naboprivat		Vegmidte		Annen bygning		
			4060 cm				8000 cm		
Avstanden er målsatt på situasjonsplan Gar det høyspent kraftlinje/kabel over eller i nærheten av tomt? ☒ Ja ☐ Nei									
4. Altkost Vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har altkost til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel		Riksveg		Fylkesveg		Er vegseglens ankeringsinstallasjon gitt?		
			☐ Ja ☐ Nei		☐ Ja ☐ Nei		☐ Ja ☒ Nei		
Er kommunens ankeringsinstallasjon gitt? ☒ Ja ☐ Nei									
Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei									
5. Byggegrunn	Fjell		Sand		Annet		- beskriv		
Gus									
Leire									
Flaer									
6. Fundament	Grunnmur		Peler		Annet		- beskriv		
Bankett/sille									
Tilflytning									
7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Offentlig vannverk		Privat vannverk		- annen privat vannforsyning		- beskriv		
Ikke innlagt vann									
8. Avløp pbl §§ 66, 67	Offentlig anlegg		Privat anlegg		Skal det installeres vannklosett?		Ja ☐ Nei ☐		
Følgelig utslippsinstallasjon? ☐ Ja ☐ Nei									
9. Drenering BF 87 kap. 42	Selv-drenering		Kulturrett		Rør		Drensavrennings-system		
Terrang									
10. Overvann	Takkvann/overvann føres til:		Avløps-system		Terrang		Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter		
11. Miljø pbl § 68 pbl § 106a BF 87 kap. 18	Ja		Nei		Ja		Nei		
Skal bygningen ha heles/rule/rapp? ☐ Ja ☐ Nei									
13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer		Antall brukshetler (NS 3940)		Brukareal (NS 3940)		m ²		
Bygget areal (brutto grunnflate)									
m²									
14. Byggematerialer	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksjonen)		Oppvarming (maks. 1 kryss)		Oppvarming (maks. 1 kryss)		
- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)		- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)		- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)		Oppvarming (maks. 1 kryss)		Oppvarming (maks. 1 kryss)	
Tre		Teg		Teg		Ved		Ved	
3 Betong		3 Betong		3 Betong		2 Olelyrt		2 Olelyrt	
5 Teg		5 Teg		5 Teg		4 Olelyrt		4 Olelyrt	
						3 Ei		3 Ei	
						5 Olelyrt		5 Olelyrt	
						6 Olelyrt		6 Olelyrt	
						8 Ei		8 Ei	
						9 Annet		9 Annet	

☐ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan og bygningssloven, jfr. pbl § 93	Stempel 018913/197 04 NOV 1997 L40	Melding om arbeid etter plan- og bygningssloven - driftsbygning i landbruket, § 81 - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 ☒ - mindre byggarbeid på boligeiendom, § 86a Til bygningssaker: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer) Kongsberg
☐ Søknad om Arbeidstilsynets samtykke etter Arbeidstilsynets (AML) § 19		
Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)		

Søknaden meldingen gjelder				
Eiendom/byggested	Gnr. H.NR.1560	Bnr. 2-NR. 69	Festrett Petter Hugsteds vei 3, 3600 Kongsberg	Seksjon/nr.
Arbeidsart	☐ Nybygg ☐ Endring ☒ Påbygg/tilbygg ☐ Rivning	☐ Annet ☐ Masseuttak/tylling		
Byggets art	☒ Bolig ☐ Garasje	Bygg med arbeidsplasser ☐ Bolig ☐ Fritidsbolig	☐ Annet ☐ Driftsbygning	

Dispensasjonsøknad	
Del søkes dispensasjon fra bestemmelser i plan- og bygningssloven for dispensasjonen (gis på eget ark)	Plan- og bygningsslov Byggeforskr. Vedtekter
AML	

Vedlegg til bygningssøknad	
pbl § 94.3 BF-87 kap. 14	Gjennomført av rådgiver ☒ Situasjonsplan påført nabens/gjenboers navn ☒ Fasadetegninger ☒ Snitt ☒ Statiske beregninger Rapport om grunnundersøkelser Utvalgte samtykke fra andre off. myndigheter
	Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)	
Situasjonsplan Etasjplan m. romfunksjon Snitt Fasadier Dokumentasjon klima Dokumentasjon støy Uttalelse fra AMU/verneombud	Andre vedlegg

Underskrift	
Byggeherre Jan Egil Bryn Petter Hugstedsvej. 3 3600 Kongsberg 3273208	Saker/melder Tor Nar Bryn Gartnererveien Poststed Hokksund 32700877
Navn Adresse Postnr. ☒ Enkeltperson Dato	Navn Adresse Postnr. Tittel Dato
Underskrift 28.10.97	Underskrift 28.10.97

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 Kap. 12	Brukes senitrat godkjente materialer og systemer? ☒ Ja ☐ Nei Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse				4	☐ Ikke krav
	1	2	3		Er evt. krav oppfylt?	
	Har forskriftene krav til				- dokumentert i vedlegg/tegning nr.	
16. Brannvern	- branncelleinndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
BF 87 Del 3	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	Har forskriftene krav til				Er evt. krav oppfylt?	
17. BF 87 Kap. 41	- rom	☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- grunn og fundamenter	☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- bygningsdeler	☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- heis, rulletrapp, rullende fortaur (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- bærerevne og sikkerhet	☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- lydforhold	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- varmesolisasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- illufuktrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		

Byggebeskrivelse		
Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søkningen at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Veggr/gulvkonstruksjoner beskrives innentrua og utnedenfra og opp.		
Gulv på grunn Gulv over kryperom	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53		
Kjeller-yttervegger	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
BF 87 kap. 43:1, 53		
Yttervegger	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53		Ukanta bord som resten av huset
Vinduer	Materialer, konstruksjoner	
BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53		Tre materialer 100x40 Tre kantet. 22° 70x70 — " — 45° 50x50 — " — 45° Furu karmer
Innendige vegger	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)	
BF 87 kap. 30:511, 52		Rømningsvei og lunding til loft bygget som kaldt rom
Etasje-skille	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)	
BF 87 kap. 30:41, 52		Gulv bygges over nåværende isolasjon
Tak	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takteknisk, gerdens	
BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53		15x15 støper i reisverk 15cm vegger kledd utvendig m. ukanta bord 2x8" + 1" tak konstruksjon m. 2 stk duggre på 4x6", 1" rapanel m/papp og Lelster/5/4 yter.
	Takets loftets ventilasjon m.v.	
Takteking ☒ Takstein ☒ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallskifer		

Vedlegg: Kommunalinformasjon

KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Byggesak

KOP

Jan Egil Bryn
Kemner Ruuds vei 3
3600 KONGSBERG

Vår dato
21.11.97

Vår ref.
97/020148

J.nr.
97/04177

A.nr.
/L40/

Deres dato
28.10.97

Deres ref.

Vår saksbehandler:
Arnt Idar Jørstad
Tlf. 32866442

KEMNER RUUDS 3 - 8560/69 - HJEMMELSHAVER JAN EGIL BRYN - MELDING OM
MINDRE BYGGEARBEID - SØKER TOR IVAR BRYN

Det vises til melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningslovens § 86a datert
28.10.97 mottatt 04.11.97.

Kommunen har ingen merknad til meldingen. Godkjenningen forutsetter at loftet skal
benyttes i tilknytning til eksisterende boenhet. Annen bruk krever godkjenning etter søknad.

Det er verd å merke seg at byggherren selv er ansvarlig for at arbeidene utføres i samsvar med
bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Byggherren er også
ansvarlig for at arbeidene utføres i samsvar med annen lovgivning.

Kommunen er pålagt å sende melding til GAB-registeret om bygningers størrelse,
materialbruk m.m., samt når arbeidet igangsettes og er ferdig. I denne forbindelse bes De gi
melding til kommunen, gjerne på telefon.

Eventuelle henvendelser rettes til saksbehandler.

Med hilsen
For Plan- og næringssjefen

Jon Vatnebryn
seksjonsleder

Kopi:
Tor Ivar Bryn, Gartnerveien, 3300 HOKKSUND

Postadresse:	Telefon:	Telefax:	Bankgiro:	Postgiro:	Organisasjonsnr:
Postboks 115	32866000	32866402	2250.17.32633	0808 5498100	NO 942 402 465 MVA
3601 Kongsberg				0827 5806049 (skatt)	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965. Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.		Fremlagt og behandlet i møte den <u>17. 04. 78</u> Kongsberg Byggesråd A.nr. <u>511</u>	
Til bygningsrådet i <u>Kongsberg</u>		<u>24. 08. 79</u> Kongsberg Byggesråd	
Byggeplass (adresse) <u>Gamlegrendåsen</u>		Matr.nr. <u>Tomt</u>	G.nr. <u>nr. 74</u>
Eier/Fester av tomt <u>Jan Egil Bryn</u>		Adresse <u>Bussedalen 2</u>	
Telefon 			
Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.			
Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidets art ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Annet (beskriv) _____		Skriv ikke her
Bl. §§ 70-86	Byggets art ☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industri lokaler ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) _____ Bygningen brukes nå til _____		
F.kap. 14 Bl. § 94.3	Vedlegg til søknaden ☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema) ☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn). ☒ Etasjplaner ☒ Snitt ☒ Fasader ☐ Statistiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): _____		
F.kap. 51 og 52			
Bl. § 7	Dispensasjonssøknad Grunnlagt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan ☐ er vedlagt		
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).			
<u>Kongsberg</u> den <u>11/ 4</u> 19 <u>78</u> Sted			
<u>Jan Egil Bryn</u> Byggherrens underskrift		<u>Bussedalen 2</u> Adresse	
<u>LJØTERUD-ØDEGÅRD</u> ARKITEKTER M. N. A. L.		<u>32285</u> Telefon	
<u>[Signature]</u> Anmelders underskrift		<u>Klokkergården</u> Adresse	
		<u>32285</u> Telefon	

KFS blankett 5-003-09,74 (formularbeskyttet)
 Nr. 2121 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

2

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert	Skriv ikke her
Bl. §§ 62-64	Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering, (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70-77 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrensem Til midte av veim	
F.kap. 26	Til annen bygning på samme tomtm ☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei	
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre byggm ²	
F.kap. 55	Bebygget grunnareal for ny bebyggelse176.-m ² Sum bebygget grunnareal176.-m ²	
	Antall etasjer <u>1</u> $1/2 + k_j$ Antall leiligheter1	
	Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse283.1m ²	
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel ☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☒ Kommunal veg ☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei	
Bl. § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg	
Bl. § 66.2	Annen (beskriv) Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkavløp tilknyttes ☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg Det skal installeres ☒ vannklosett ☐ Annet (beskriv) Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning. ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført ☒ romareal ☒ lysflate ☒ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal	
F.kap. 56	☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl. § 68	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire ☐ annet (beskriv)	
F.kap. 42:5	Drenering baseres på ☒ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng	
F.kap. 45:2	Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng	
F.kap. 42: 1-3	Fundamentering ☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet (beskriv)	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

MØTEBOK

Blad
1

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
Kongsberg	Bygningsrådet	Kirkegt. 4	24. august 1979

Sak nr.

654/79
B.J.nr. 261/78
Ark.nr. 511

Saksbehandler Odd Kahrs

Jan Egil Bryn. Søknad om bygging av enebolig på h.nr. 1560 -
e.nr. 3, tomt nr. 74, Gamlegrendåsen.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes på følgende betingelser:
Peis og pipe på yttervegg må isoleres forskriftsmessig.
Terrasse på garasje og terrassemur videre inn mot inngangsparti
må sikres med lovlig rekkverk.
Vedlagte godkjennelsesbetingelser gjelder for bygget.

Sign.

Odd Kahrs.

Utskrift sendt til

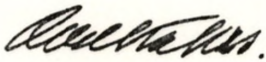
*Bryn
Ljsterud-Odegård*

Vedlegg: Kommunalinformasjon

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
Kongsberg	Bygningsrådet	Kirkegt. 4	24. august 1979
Sak nr.			
654/79 B.J.nr. 261/78 Ark.nr. 511			
Saksbehandler Odd Kahrs			
Jan Egil Bryn. Søknad om bygging av enebolig på h.nr. 1560 - e.nr. 3, tomt nr. 74, Gamlegrendåsen.			

VEDTAK:			
Søknaden godkjennes på følgende betingelser: Peis og pipe på yttervegg må isoleres forskriftsmessig. Terrasse på garasje og terrassemur videre inn mot inngangsparti må sikres med lovlig rekkverk. Vedlagte godkjennelsesbetingelser gjelder for bygget.			
Sign.		Utskrift sendt til	
			

Vedlegg: Kommunalinformasjon

GODKJENNELSESBETINGELSER KNYTTET TIL BYGGETILLATELSE GITT AV KONGSBERG BYGNINGSRÅD.

1. Byggets takverk og øvrige bærende konstruksjoner må dimensjoneres for en snølast på min. 200 kg/m².
2. I hver leilighet og etasje må anbringes en brannkran med påskrudd brannslange av sådan lengde at den løst henlagt når inntil midten av lengst bortliggende rom. Slangen skal være av godkjent type og kvalitet og skal være forsynt med strålerør og ha kupling i begge ender.
3. I henhold til Elektrisitetsverkets bestemmelser skal det for hvert nybygg nedgraves en jordelektrode av kobber. Denne må utføres som fundamentjording med blank kobber - ledning av dimensjon 25 til 50 mm² tverrsnitt, 25 mm² for vanlige villabygg. Ledningene som skal legges før fundamentene (sålene) støpes, og endene må føres frem til byggets hovedtavle.
4. Det må opparbeides oppstillingsplasser for biler på egen tomt, minimum 2 oppstillingsplasser for eneboliger og $1\frac{1}{2}$ oppstillingsplass pr. leilighet for 2 mannsboliger og flerfamiliehus, hybelleiligheter iberegnet.
5. Melding til fylkesforsyningsnemnda må innsendes før bygge - arbeidet påbegynnes. Meldingsskjema fås på bygnings sjefens kontor.
6. Før bygget tillates igangsatt må avkjørsel til tomten være utført. Avkjørselen må ha samme høyde som veien minst 1m innenfor eiendomsgrensen og må om nødvendig ha stikkrenne.
7. Før ferdigattest gies, må alle skader på offentlig vei med kummer, sluk, grøfter og skråninger være utbedret og godkjent av ingeniørvesenet.
8. I byggetiden plikter entreprenører, samt representanter for huseierne, tomteselskapet og boligbyggelag å rette seg etter anvisning fra parksjefen med hensyn til beskyttelse av inn - tilliggende områder så som nabotomt, friareal, lekeområde, gangveier etc. Omnevnte områder får ikke benyttes som opplagsplass eller på annen måte ødelegges.
9. Bygningen skal utstikkes og sokkelhøyde bestemmes av bygnings - kontrollen før byggearbeidet kan igangsettes.

Kongsberg bygningsråd.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) <u>40°</u> Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☒ Annet (beskriv) <u>tretak</u> Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☒ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☒ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	Skriv ikke her	4
Bl. § 106 F.kap. 47	Ventilasjon ☒ Naturlig avtrekk ☒ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere		
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for ☒ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipen utføres av ☒ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) _____ ☒ Annen utførelse (beskriv) <u>samt vedfyring</u> ☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene ☐ Elektrisk oppvarming, type _____		
F.kap. 55 F.kap. 55:41 F.kap. 55:522	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning ☐ Annet (beskriv) _____ For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46		
F.kap. 46:2 Bl. § 93	Særskilt søknad innsendes for ☐ personheis ☐ vareheis ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg		
Tilleggsopplysninger:			

Vedlegg: Kommunalinformasjon

3

		Skriv ikke her
F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, gulv på terreng ☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under ☐ Trebjelkelag med luftrom under ☐ Annen utførelse (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☒ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger ☐ Betong ☐ Betongblokk ☒ Blokk av lettaggregatbetong ☐ Annet (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☒ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☒ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag ☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse er angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☒ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Kongsberg	Bygningsrådet	Kirkegt. 4	24. august 1979

Sak nr.

654/79
B.J.nr. 261/78
Ark.nr. 511

Saksbehandler Odd Kahrs

Jan Egil Bryn. Søknad om bygging av enebolig på h.nr. 1560 -
e.nr. 3, tomt nr. 74, Gamlegrendåsen.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes på følgende betingelser:
Peis og pipe på yttervegg må isoleres forskriftsmessig.
Terrasse på garasje og terrassemur videre inn mot inngangsparti
må sikres med lovlig rekkverk.
Vedlagte godkjennelsesbetingelser gjelder for bygget.

Sign.

Odd Kahrs

Utskrift sendt til

Bryn
Ljøsterud-Ødegård



S K J Ø T E.

DAGBOKFØRT
11.06.78 04294
BØRRENDRAIVEREN I
KONGSBERG

A/S Kongsberg Tomteselskap, Drammen, skjøter og overdrar
herved til Jan Egil Bryn,
adresse: Bussedalen 2, 3600 Kongsberg,
Fødsels/personnr.: 050654. [REDACTED]
vår parsell "Tomt nr. 74" i Gamlegrendåsen, 1. etappe av
1. utbyggingstrinn, H. nr. 1560, E.nr. 69 av skyld øre
i Kongsberg for kjøpesum, kr. 57.743,-,
kronerfemtisjutusensjuhundreogførtitre 00/100,
som er avgjort på omforenet måte.

1. Den enkelte eier av tomt som er utskilt av boligfeltet er berettiget til å legge og å ha liggende stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomter fram til hovedledninger, samt rett til framtidig adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Ledningene legges etter kommunen's tekniske etat's anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom, blir skaden å erstatte.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, gir kjøperen Kongsberg kommune rett til å ha ledningene liggende, samt rett til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraceen.

Elektrisitetsverket og Televerket er berettiget til stolpefeste og luftstrekke, samt legging av kabler, uten å yte erstatning herfor. Ledningene må ikke overbygges. Som overbygging gjelder også oppfylling i så stor høyde at reparasjonsarbeider vanskelig gjøres.

2. Selgeren og kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot tomten. Forøvrig gjelder de alminnelige regler om gjerdeplikt.

Dersom tomteeieren mot veg eller nabo vil sette opp gjerde eller hekk, må dette på forhånd være godkjent av bygningsrådet.

Kommunen overtar intet ansvar om innhegningen skulle bli skadet ved snøbrøyting.

3. Selgeren har ved salg av andre tomter i feltet rett til å foreta endringer i servitutter og bestemmelser for disse, uten at kjøperen kan fremme noen innsigelser i den forbindelse.

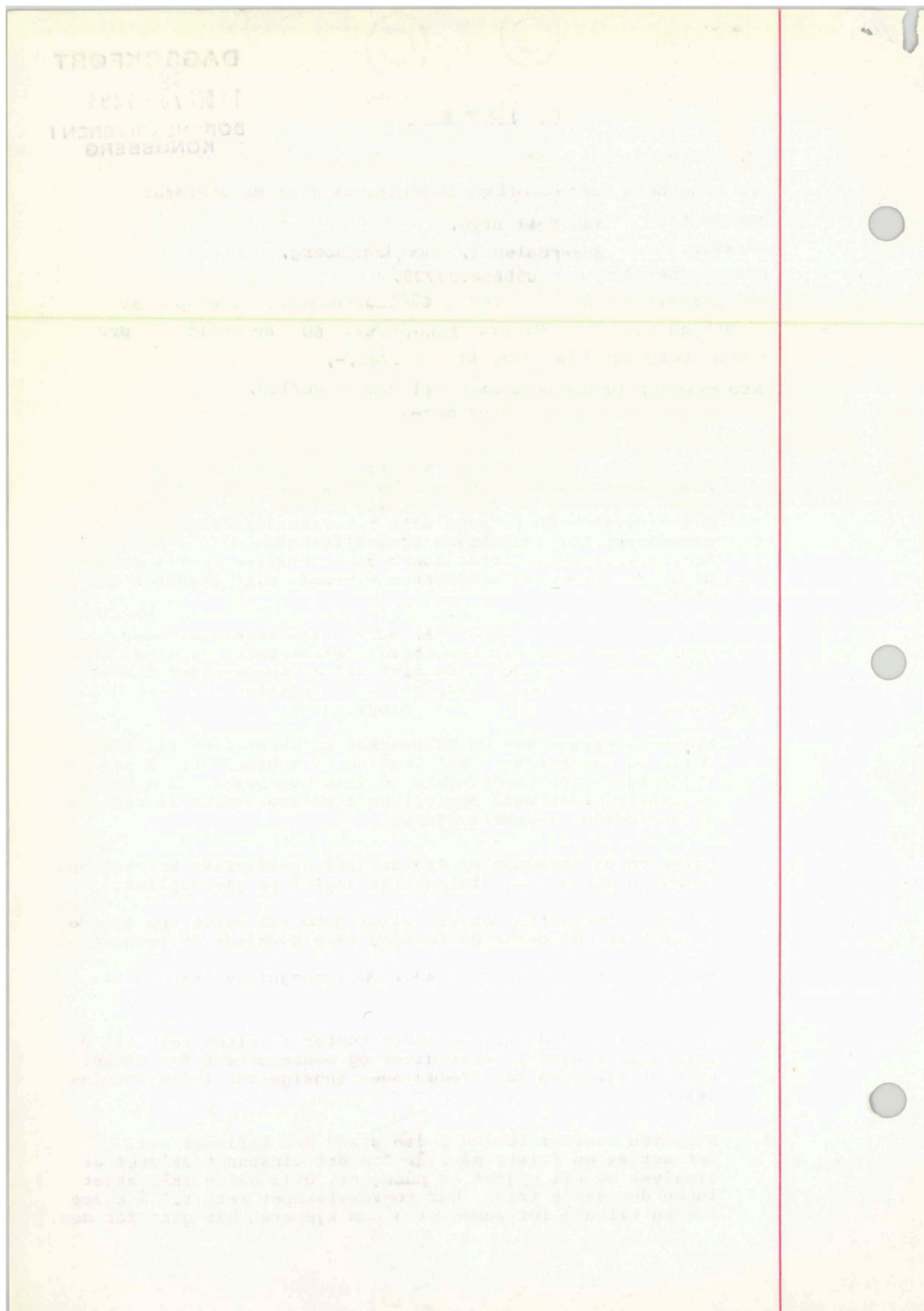
4. Kjøperen overtar tomten i den stand den befinner seg. Det settes en frist på 2 år fra det tidspunkt skjøtet er tinglyst og til bygget er påbegynt. Hvis dette ikke skjer innen den satte frist, har tomteselskapet rett til å kjøpe tomten tilbake for samme pris som kjøperen har gitt for den.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1978/4294/26
Attesteringstidspunkt 2026-06-12 13:18

Side 2 av 6



side 2

Tomten kan ikke selges videre i ubebygget stand.

Fremdriften av byggearbeidet skal skje kontinuerlig. Dersom bygget ikke er fullført innen 2 år etter at det ble påbegynt, har kommunen rett til å kreve tilbakekjøping av tomten med den påbegynte bebyggelse etter takst på grunnlag av faktiske utgifter.

Kongsberg kommune betinger seg forkjøpsrett ved frivillig salg av bygg under oppføring, og likeledes av bebygget eiendom i 4 - fire - år, regnet fra utstedelse av ferdigattest.

Prisen fastsettes på grunnlag av takst basert på de faktiske byggekostnader.

Dersom tilbakekjøpsretten eller forkjøpsretten blir benyttet, tilbakebetales ikke utgifter kjøperen har hatt i forbindelse med tilskjøtingen eller tilbakeskjøtingen av tomten - så som dokumentavgift og tinglysningsgebyrer.

Forkjøpsretten kommer ikke til anvendelse ved salg i rett opp- eller nedadstigende linje.

Formannskapet kan dispensere fra reglene om påbegynnning og fullføring.

Det er en forutsetning at privatpersoner som tildeles tomt selv skal bo i boligen. Framleie av eiendom i sin helhet, kan bare skje etter godkjenning av formannskapet.

Sorenskriveren i Kongsberg oppnevner i hvert enkelt tilfelle en takstnemnd på 3 medlemmer når kommunen nyter sin rett til forkjøp for bygg under oppføring eller fullført bygg. Sorenskriveren oppnevner også takstnemndas formann. Taksten kan ikke påankes.

Bestemmelsene om tilbakekjøpsrett og forkjøpsrett viker prioritet for lån med 1. og 2. prioritets pantsikkerhet som opptas i Den Norske Stats Husbank og/eller annen kredittinstitusjon til finansiering av boligbygg på tomten. For lån til samme formål med 3. prioritets pantsikkerhet, er prioritetsvikelse betinget av særskilt godkjenning av formannskapet. Prioritetsvikelse for lån til andre formål godkjennes ikke.

5. Hvor tomten grenser til veg som opparbeides i henhold til gjeldende tomteplan, kan kommunen vederlagsfritt legge de nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger innenfor tomtegrensen.

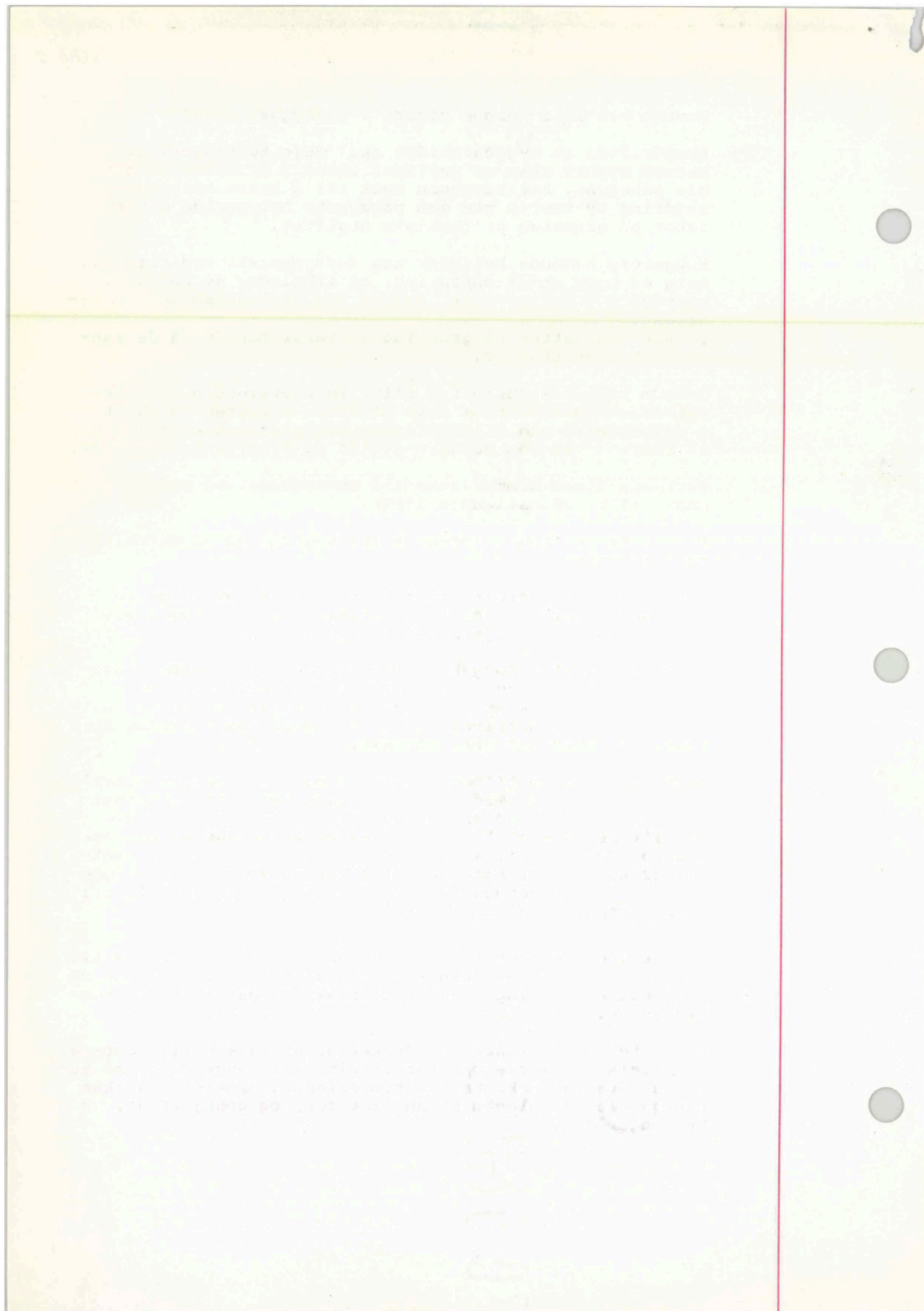
Om tomteeieren finner det ønskelig, av hensyn til tomtens utnyttelse, å sette opp forstøtningsmur langs gate, må muren utføres og bekostes av tomteeieren. Arbeidet må ikke påbegynnes før planen er anmeldt for, og godkjent av, bygningsrådet.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1978/4294/26
Attesteringstidspunkt 2026-06-12 13:18

Side 4 av 6



side 3.

6. Hvor tomten støter til offentlig veg, påhviler det tomteeieren å sørge for renhold, opprenskring og slått av eventuell veggrøft utenfor eiendommen.

De i "Byplan 96-1" skraverte lekeområder, skal eventuelt opparbeides og vedlikeholdes av tomteeierne i fellesskap.

Ved innkjørslen til tomten må anordnes minimum 8" armert sementrør eller bedre som gjennomløp for vannet i veggrøften. Gjennomløpet bekostes av tomteeieren og utføres etter vegmyndighetenes anvisning. Det påhviler også tomteeieren til enhver tid å holde gjennomløpet i orden og åpent for vanngjennomgang.

7. Når kjøperen overtar tomten, plikter han å ta vare på den eksisterende vegetasjon. De trær som står på tomten, må ikke fjernes uten samtykke av parksjefen

8. Tomten garanteres fri for pengeheftelser.

Drammen, den 27. juli 1978.
KONGSBERG TOMTESELSKAP

Omar Evju

Einar Mortensen

Omar Evju og Einar Mortensen
Vi bekrefter at
har underskrevet skjøtet i vårt nærvær og at underskrifterne
er over 20 år.

Margit Halden Hansen

Berit Tegler

Født: 23/11-1926
Adr.: Konnerud, Drammen.

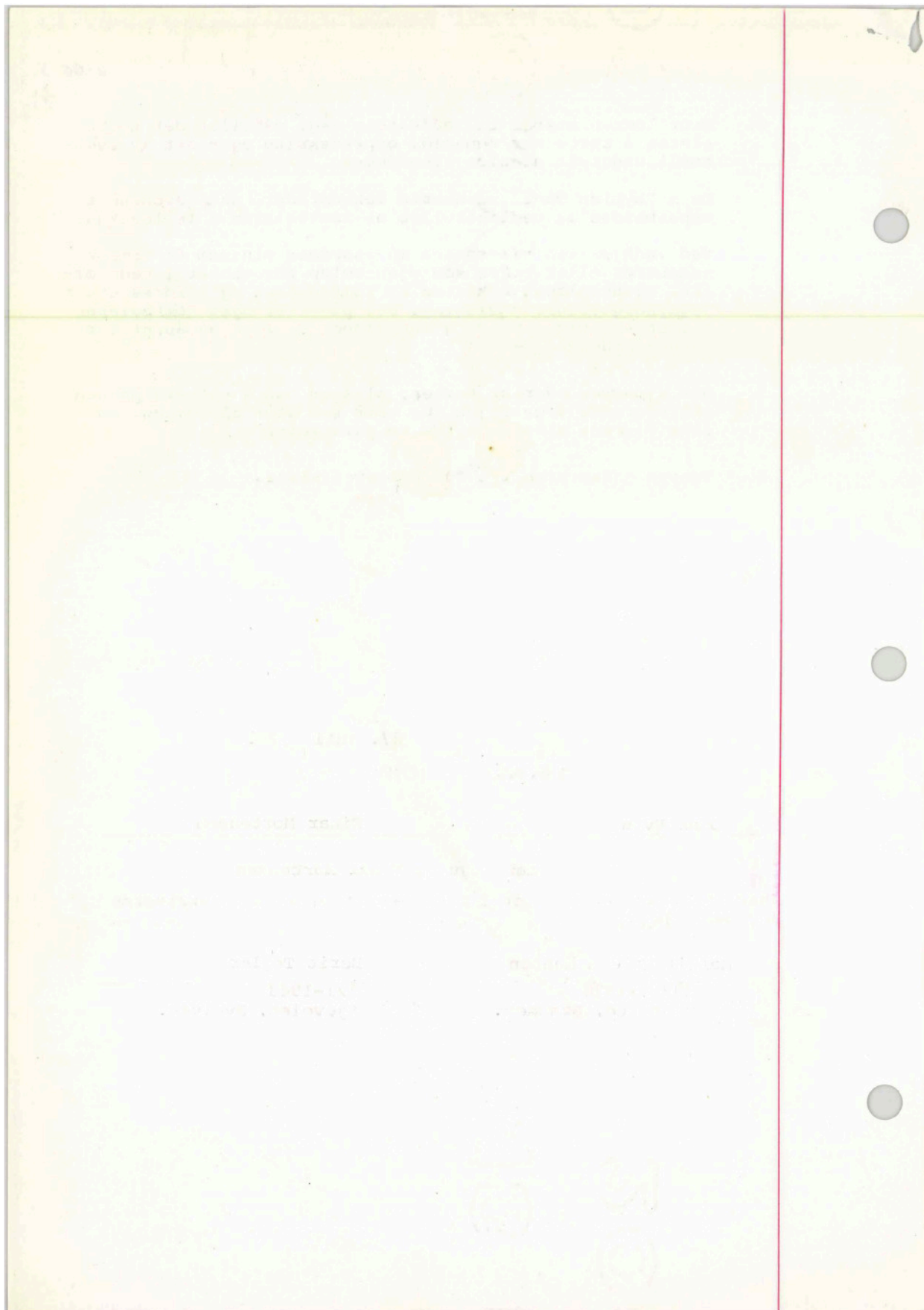
Født: 1/1-1943
Adr.: Sjøveien, Svelvik.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1978/4294/26
Attesteringstidspunkt 2026-06-12 13:18

Side 6 av 6



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2011/609745/200
Attestingstidspunkt 2026-06-12 13:19

Side 1 av 3

Returneres til :
DnB NOR Eiendom AS

0021 OSLO
Org. nr.: 910 968 955

Ref. nr.: 2242

Skjøte¹⁾

Oppdragsnr.
51111058

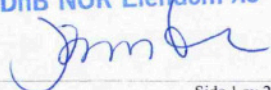
1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
604	KONGSBERG	8560	68			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhets:						
☒ 1 Bebyggelse ☐ 2 Ubebyggelse						
Bruk av grunn:						
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig:						
☒ FB Frittliggende bolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum	
Kr 3.625.000,- ***TreMillionerSeksHundreTjueFemTusen00/100 Kr	Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr

4. Overdras fra	
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) 31 03 57	Navn Jan Helge Strøm
	
Doknr: 609745 Tinglyst: 03.08.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Ideell andel 1/1	

5. Til	
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) 21 09 82	Navn Sven Arne Simenstad
01 11 81	Hege Ingulstad
Fast bosatt i Norge	Ideell andel
☒ Ja ☐ Nei	1/2
☒ Ja ☐ Nei	1/2
☐ Ja ☐ Nei	
☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Se vedlagte avtale vedr. garasjetak.
Dokumentet kan tinglyses Oslo, den 28.11. for DnB NOR Eiendom AS


Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

Side 1 av 2

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2011/609745/200
Attestingstidspunkt 2026-06-12 13:19

Side 2 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

--

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligsaksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Kongsberg, 31.05.2011

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

JAN HELGE STRØM

Jan Helge Strøm

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kongsberg 31/5-11

Wenche Strøm

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Frode O. Axelsson

Frode O. Axelsson

Adresse

Eiendomsmegler

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfester underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 2

Rett kopi bekreftes
Frode O. Axelsson
Eiendomsmegler

Avtale vedrørende garasjetak

Gnr. 8560, bnr. 68 får rett til at eksisterende garasjetak går over nabugrensa til gnr. 8560 bnr. 69.

Kongsberg 31/5-11

Sven Arne Simenstad
SVEN ARNE SIMENSTAD
210982 [REDACTED]

[Signature]
IVAR DAGFINN VEBOSTAD
040366- [REDACTED]

Hege Ingulstad
Hege Ingulstad
011181 [REDACTED]

Erna H. Dybsjord Vebostad
ERNA H. DYBSJORD VEBOSTAD
060964- [REDACTED]

Nye hjemmelshavere til
gnr. 8560, bnr. 68

Hjemmelshaver gnr. 8560
bnr. 69

Rett kopi bekreftes
[Signature]
Erlend O. Axelsson
Eiendomsmegler

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



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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 7 400 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 500 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside [her](#).

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 hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2863260215 / Marius Haraldstad, tlf. 95963408

Kemner Ruuds vei 3, 3610 Kongsberg

Gnr. 8560, bnr. 69 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.

