NORDVIK

Aftersvingen 5

Enebolig | 183 m² BRA | 167 m² BRA-i



Velkommen til

Aftersvingen 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Om boligen
50	Nabolagsprofil
51	Tilstandsrapport
90	Egenerklæringsskjema
98	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.04.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv enebolig over 2 plan med god standard *Flere solrike uteplasser og hage *2 kjøkken *3 baderom *Egen garasje

Prisantydning	**5 000 000,-**
Omkostninger	**126 380,-**
Totalpris	**5 126 380,-**
BRA-i	**167 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

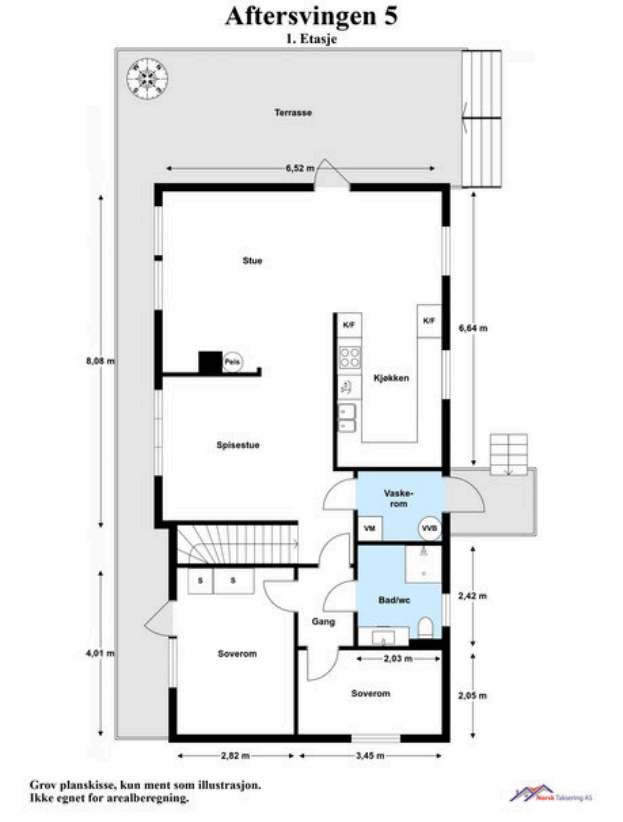
Innholdsrik enebolig over to plan i et etablert boligområde i Saggrenda, ca. 7 km fra Kongsberg Teknologipark. Boligen har BRA 183 m² og BRA-i 167 m², og byr på en fleksibel planløsning med lyse oppholdsrom, peis, tre baderom og to kjøkken. Det er gjort flere oppgraderinger de senere årene, blant annet oppussing av våtrom, nytt gulv i kjøkken/stue/spisestue, ny innvendig trapp, nyere hovedytterdør og varmepumpe i 1. etasje. Eiendommen har eiet tomt på ca. 727 m² med flere uteplasser, terrasse rundt to sider av huset, pergola, hagearealer, garasje og biloppstillingsplass. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til tur- og rekreasjonsområder, badeplass og gode bussforbindelser.

Høydepunkter:

- To kjøkken
- Tre baderom
- Terrasse rundt to sider av huset
- Garasje
- Varmepumpe og fiber

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm





Underetasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm






















































WIFI
PASSWORD

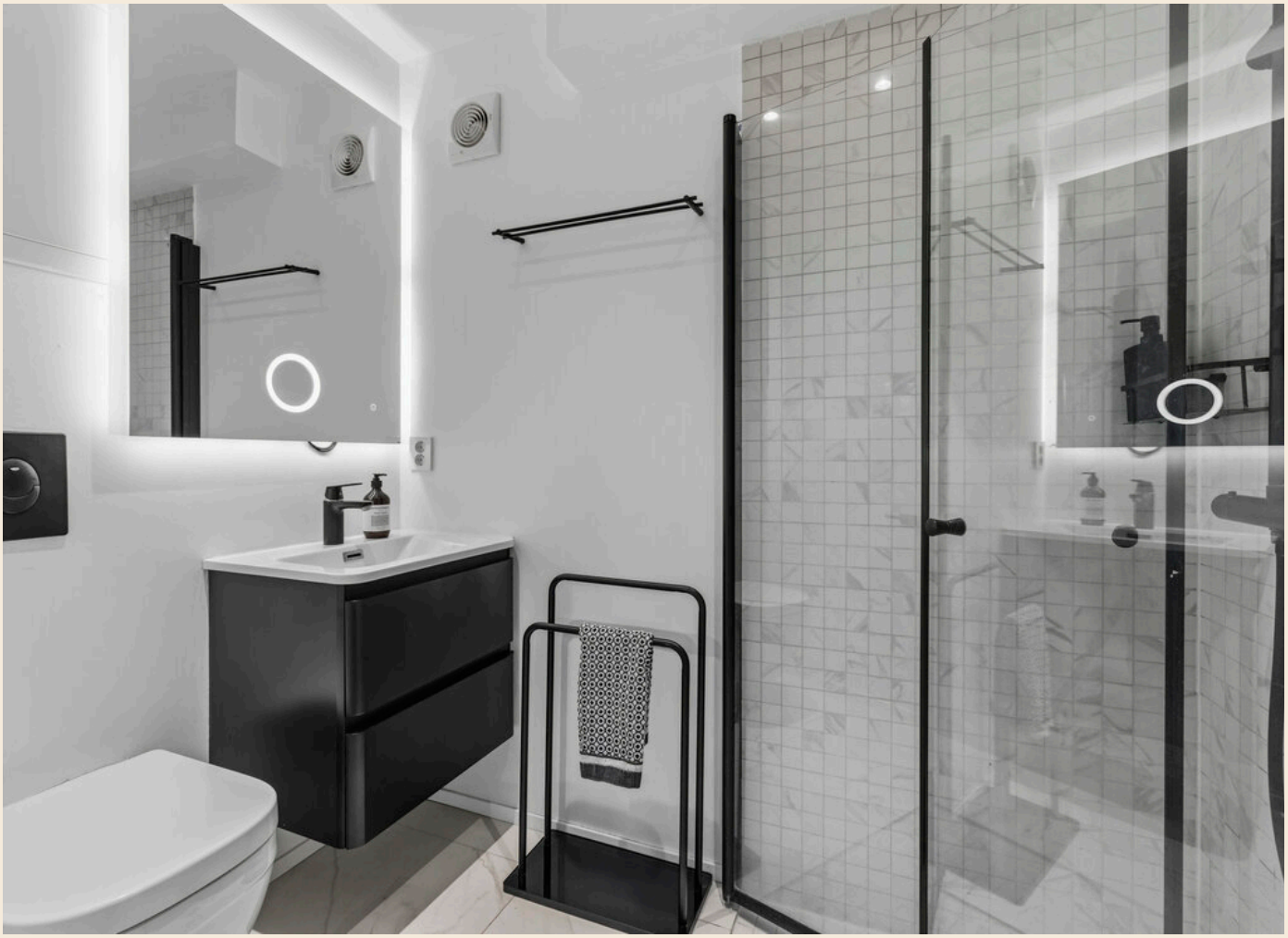



Miele


Miele







































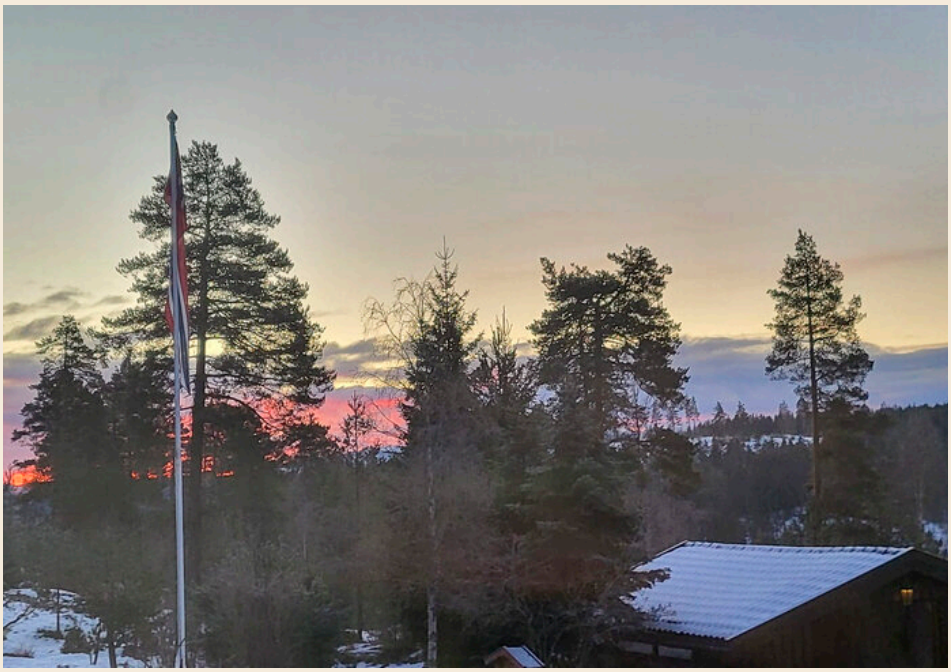
Selgers private bilde av hage på sommertid





Selgers private bilde av hage på sommertid

Selgers private utsiktsbilde



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0070/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Aftersvingen 5, 3614 KONGSBERG
Gnr 8651, bnr 78 (ideell andel 1/1) i Kongsberg kommune

Selger
Agne Sinkeviciene

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
125 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 126 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 146 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 167 kvm
Totalt BRA: 167 kvm
TBA: 52 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 85 kvm. - Entré, kjellerstue, kjøkken, soverom, 2 baderom og kontor
Total BRA: 85 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. - Gang, stue, kjøkken, spisestue, 2 soverom, baderom og vaskerom
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 52 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Innhold
-1. Etasje: Gang, stue, kjøkken, spisestue, 2 soverom, baderom og vaskerom.
-Underetasje: Entré, kjellerstue, kjøkken, soverom, 2 baderom, kontor og utebod.
-Utvendig: Hage, flere terrasser, garasje og biloppstillingsplass.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Kjøkken:
1.etg: Kjøkkeninnredning fra 2009 med grålakkerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater i imitert tre. Flislagt vegg over kjøkkenbenk, 3 stk. stikkontakter og benkebelysning under overskap.
Nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert Samsung induksjonstopp og Miele stekeovn. Sort kjøkkenventilator med sort glassfront og avtrekk ut.
Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler). Synlige vann- og avløpsrør i plast. I

2022 ble kjøkkenfrontene malt/lakkert, det ble montert nye håndtak, nytt kjøkkenarmatur, samt ny kjøkkenventilator, stekeovn og platetopp.
U.etg: Kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite, glatte fronter og vegghengt skap med hvite, profilerte fronter og glassfelt. Laminert benkeplate, nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malt trepanel over kjøkkenbenk og taklampe.
Opplegg og plass for vaskemaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Integrert Husqvarna platetopp og Electrolux stekeovn. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Hvit kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt.

Tekniske installasjoner:
200 liters Høiax varmtvannsbereder datert 12.07.2011, plassert i vaskerom. Rommet har sluk. Berederen er tilkoblet strømnettet direkte. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system tilknyttet vannfordelerskap. Vannfordelerskapet er lokalisert på bad/wc i underetasjen. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc i kjeller. Synlige avløpsrør av PVC/plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i enkelte vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumper og gulvvarme. Luft-til-luft varmepumpe i kjellerstue fra 2019 og stue/spisestue fra 2025 (Toshiba). Varmepumpe i stue/spisestue kan styres via Wifi/app. Gulvvarme i entré, gang,
soverom, kontor og på begge bad/wc i underetasje, samt vaskerom og bad/wc i 1. etasje. Downlightsbelysning i deler av stuehimlingen i 1.etg, samt på alle tre bad/wc. TV- og internett-tilknytning (fiber, lagt inn i 2019). Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Eier opplyser at belysning i spisestue, trappeløp, kjøkken og hovedsoverom er tilkoblet Plejd-system som kan styres via app.
230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i kjellerstue: 50A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern og ca. 23 fordelingskurser med jordfeilautomater.

Tomteforhold:
Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/fjellgrunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast med topplist over terreng.
Støpt betongsåle. Grunnmur i Leca/murverk. Grunnmuren er utvendig slemmet/malt over terreng. Støttemur av gråstein/naturstein mellom adkomstvei og hage. Støttemur i
gråstein/naturstein i hagen. Eiendommen har skrånende terreng mot sørvest. Skrånende terreng på nordvest- og sørøstsiden.
Forholdsvis flatt terreng på nordøst- og sørvestsiden (foran og bak huset). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Parkering i garasje og biloppstillingsplass på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Vedlikehold og standardheving i senere tid (nåværende eier):
2022: Rehabilitert vaskerom og bad/wc i 1.etg (utført av PZ Service AS og EL BOSS AS).
2022: Bygget to nye bad/wc i u.etg (utført av PZ Service AS og EL BOSS AS).
2022: Maling/lakkering av kjøkkenfronter, nye håndtak, nytt kjøkkenarmatur, samt ny kjøkkenventilator, stekeovn og platetopp.
2022: Bygget terrasse utenfor vaskerom.
2022: Ny terrassedør til terrasse utenfor vaskerom, samt i stue til terrasse.
2022: Etablert separat inngang med ytterdør mellom utebod og kjellerstue.
2022: Nytt hybelkjøkken og vindu i samme rom (fasadeendring er godkjent i Kongsberg kommune).
2022: Byttet ut de fleste innerdører.
2022: Ny innvendig trapp i ask.
2022: Malt alle veggflater og himlinger.
2022: Lagt nytt gulv i hovedsoverom, kontor, gang med trapp samt i kjellerstue.
2022: Pusset opp inngangsparti i u.etg med blant annet varmekabler, gulv og overflater.
2022: Nye panelovner i ett soverom og i spisestue.
2022: Installert elbillader (Easee).
2023: Bygget søppelskur ved siden av garasje.
2024: Lagt nytt gulv i kjøkken/stue/spisestue.
2024: Ny hovedytterdør med lås som er godkjent for forsikring.
2025: Installert Toshiba varmepumpe i 1.etg som kan styres via WiFi/app.
Vedlikehold og standardheving i senere tid (tidligere eier):
2021: Pergola og terrasseplatting satt opp i hagen.
2021: Nytt drensrør fra takvann lagt ut i plen.
2020: Trapperekkverk erstattet med spilevegg.
2020: Ny pipehatt montert.
2019: Takshingel på garasjetaket byttet.
2019: Varmepumpe montert i kjellerstue samt egen kurs i sikringsskap (utført av fagkyndige og Hegna).
2019: Fiber lagt inn (skjøterør gravd inn fra veien).
2017: Terrasse utvidet mot nord.
Annet, ukjent årstall: Sikringsskap oppgradert med automatsikringer (Raufoss).
Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert:
2019: Varmepumpe montert i kjellerstue samt egen kurs i sikringsskap (utført av fagkyndige og Hegna).
2022: Installert elbillader (Easee).
2024-25: Elektrisk arbeid ifm oppussing samt oppgradering av våtrommene (EL BOSS AS, samsvarserklæring foreligger).
2025: Gjennomgang av el-anlegg i boligen etter forespørsel fra selger, utarbeidet kursfortegnelse, rettet diverse feil som ble funnet under besøket i den grad det var mulig, samt montert komfyrvakt (EL BOSS AS, samsvarserklæring foreligger).
2025: Installert Toshiba varmepumpe i 1. etasje som kan styres via WiFi/app.
Sikringsskap oppgradert med automatsikringer (Raufoss).
Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid. Iht. byggesakskyndig.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2022 utførte selskapet PZ Service, AS støping av nye betonggulv, monterte våtromsplater og fliser, installerte baderomsutstyr – dusjarmatur, WC og servant i egen regi, samt la elektrisk gulvvarme selv, med kontroll utført av EL BOSS AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PZ Service, AS 2022 2 komponet membran - Alfix 2K

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PZ Service, AS 2022

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EL BOSS, AS 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EL BOSS, AS 2024

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: med egne krefter

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IN PLAN, AS 2024

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: I hvert rom er det installert naturlig ventilasjon og det er installert varmepumpe

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Sprekk i fasaden ved inngangsdøren. Garasjen har ikke dreneringssystem.

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport utført av Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 20.03.2026.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig over 2 etasjer oppført i 1982. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i murverkog trekonstruksjoner over støpt betongsåle.

Utvendig:
Valmet takkonstruksjon med W-takstoler i tre, undertak med rupanel/bordtak. Tilgang til kaldloft via innvendig loftsluke. Taket er tekket med takshingel fra 2006. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Taknedløp er ført til drensrør/grunn. Det er montert stigetrinn for feier. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med stående trepanel. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2013 i kontor og ca. 2022 i kjøkken i u.etg. Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 1980-1981 (øvrige vinduer). Sort, glatt hovedytterdør i tre med sidefelt og glassfelt fra 2024. Malt, profilert ytterdør i tre med glassfelt fra 2022 mellom utebod og kjellerstue. Malte terrassedører i tre med 2- og 3-lags glass, datert 2020-2021, i vaskerom og stue. Eldre malt fyllingsdør i tre til utebod, ukjent alder. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass, datert 1981, i soverom. Utgang fra stue og det ene soverommet til terrasse rundt to sider av huset, totalt ca. 35 m², med trapp ned til hagen. Deler av terrassen ligger over utebod med murvegger. Terrassen er ellers understøttet med søyler til grunn og bjelkelag forankret til yttervegg. Terrassebordene er i overflatebehandlet tre. Rekkverket er i beiset treverk.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,03 m. Deler av terrassen er takoverbygget utenfor stuen. Det er montert utelampe og strømuttak. Utgang fra vaskerom til terrasse på ca. 3 m². Støpte fundamenter. Søyler, bjelker, spaltegulv og rekkverk i overflatebehandlet treverk. Terrasseplatting på ca. 9 m² i hagen.
Gruslagt underlag. Terrassebord i impregnert tre. Det er montert levegg i tre og pergola. Terrasseplatting på ca. 5 m² i hagen mot fjell.
Gruslagt underlag. Terrassebord i impregnert tre. Uteplass ved inngangspartiet. Spaltegulv i overflatebehandlet tre.
Omramming/gjerde i naturstein. Utvendig tretrapp fra terrasse ved stue og ned til hage. Terrengtrapp i betong og gråstein ved enden av huset. Utvendig trapp og rekkverk i overflatebehandlet tre fra terrasse ved vaskerom ned til hage. Utebod på ca. 11 m² under terrasse. Støpt betonggulv. Yttervegger i leca/murverk. Terrassen fungerer som tak over boden. Elementpipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag fra 2020 over tak. Elektriske utvendige persienner er montert på to stuevinduer. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Støpt betongsåle i u.etg. Trebjelkelag i 1.etg. Gulv 1.etg: Laminatgulv i fiskebeinsmønster i kjøkken/stue/spisestue. Teppebelegg i gang. Laminatgulv på begge soverom. Gulv u. etg: Flislagt gulv i entré.
Teppebelegg i gang med trapp og gang. 1-stavs eikeparkett i soverom, kontor og kjøkken. Skifergulv og teppebelegg i kjellerstue.
Vegger 1.etg: Hovedsakelig malt trepanel og malt tapet/glassfiberstrie. Vegger u.etg: Hovedsakelig malte slette flater (plater) og malt trepanel. Skifer og spileplater i deler av kjellerstue.
Himlinger begge etasjer: Hovedsakelig malte plater og takess.
Spileplater i deler av kjellerstue. Innvendig er pipen pusset/malt og forblendet med skifer. Peis med glassdør er plassert på ubrennbar plate i stue i 1.etg. Innvendig tretrapp med sving og lukkede, teppebelagte trappetrinn fra 2022. Malte vanger, rekkverk og håndløper. Gulv-til-tak spilerekkverk/vegg i 1.etg. Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og listverk.
Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i entré. Garderobeskap med hvite profilerte fronter i gang med trapp.
Garderobeskap med hvite, glatte og profilerte fronter på begge soverom i 1.etg. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Taktekking:
Punktet må sees i sammenheng med
Takkonstruksjon/Loft
Beskrivelse
Taket er tekket med takshingel fra 2006. Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tekkingen har stedvis noe falmet farge og slitasje som følge av alder, primært på sydvestsiden.
Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle skader eller

lekkasjer tidlig, slik at større skader på takkonstruksjonen og innvendige arealer kan unngås.

TG2 - Nedløp og beslag:
Beskrivelse
Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Alder er ukjent, men det antas at de er fra byggeåret. Taknedløp er ført til drensrør/grunn. Det er montert stigetrinn for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, noe som gjør det vanskelig å vurdere funksjonen til renner og nedløp. Det kan ikke utelukkes at det finnes dårlige skjøter eller lignende.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Taknedløp er ført til drensrør til grunn ved nordøstre side (under terrassetrapp).
Taket har ru overflate (takshingel/asfalttakbelegg) med takvinkel på ca. 22 grader, jf. byggetegning. Kombinasjonen av type taktekking og takvinkel utløste ikke krav til snøfangere på oppføringstidspunktet. Generelt vil taktekkets ruhet sammen med takvinkel være avgjørende for hvordan man sikrer mot nedfall av is og snø. Ru overflater gir økt trygghet mot snø- og isras. Det er krav til snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer, samt på steder hvor folk ferdes under. Det anbefales å montere snøfangere på hele taket for økt sikkerhet.
Stedvis synlig slitasje på takbeslag, takrenner og nedløpsrør som følge av alder
Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å montere snøfangere der folk normalt ferdes.

TG2 - Veggkonstruksjon:
Beskrivelse
Yttervegger i utfyllende trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med stående trepanel. Type og mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav. Fasaden fremstår som normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.
Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Stedvis er det ingen eller liten lufting av kledningen mot grunnmur. Trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal utskiftingstid for trekledning er 40–60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.
Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

TG2 - Takkonstruksjon/loft:
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Beskrivelse
Valmet takkonstruksjon med W-takstoler i tre, undertak med rupanel/bordtak. Tilgang til kaldloft via innvendig loftsluke. Takkonstruksjonen er luftet med luftespalter ved takfot/gesims på alle fire sider. Loftet er isolert med isolasjonsmatter i rett himling over 1.etg. Mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav. Takoverbygg ved terrasse.
Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
Det ble observert klemt isolasjon ved takraft enkelte steder, noe som reduserer luftgjennomstrømningen.Undertaket har stedvis noe misfarging.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det anbefales å utbedre lufting ved takraft i de områdene hvor isoløasjonen ligger langt ut i takraft. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. grunnet konstruksjonens alder.

TG2 - Vinduer:
Beskrivelse
Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 1980-1981. Malte karmer og listverk.
Årstall: 1981 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke observert punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører - 2:
Beskrivelse
Eldre malt fyllingsdør i tre til utebod, ukjent alder. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass, datert 1981, i soverom. Malte karmer og listverk.
Årstall: 1981 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra terrassedøren sammenlignet med en terrassedør av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Beskrivelse
Utgang fra stue og det ene soverommet til terrasse rundt to sider av huset, totalt ca. 35 m², med trapp ned til hagen. Deler av terrassen ligger over utebod med murvegger. Terrassen er ellers understøttet med søyler til grunn og bjelkelag forankret til yttervegg. Terrassebordene er i overflatebehandlet tre. Rekkverket er i beiset treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,03 m. Deler av terrassen er takoverbygget utenfor stuen. Det er montert utelampe og strømuttak. Terrassen ble utvidet mot nord i 2017.
Vurdering av avvik:
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er synlig glippe/fraglidning i underliggende mur ved inngangen til uteboden.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av glippen/fraglidningen i underliggende mur ved inngangen til uteboden for å avdekke årsak og omfang. Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre bevegelser og forringelse av konstruksjonen, da dette kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for fuktskader eller inntrenging av vann i tilstøtende konstruksjoner.

TG2 - Utvendige trapper:
Beskrivelse
Utvendig tretrapp fra terrasse ved stue og ned til hage. Terrengtrapp i betong og gråstein ved enden av huset.
Vurdering av avvik:
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
Tretrappen har stedvis værslitt og oppsprukket trevirke. Betongtrappen har stedvis slitasje og oppsprekking i betongen. Tretrappen har åpninger større enn 10 cm mellom trappetrinn. Begge trapper mangler rekkverk/håndløper – se eget punkt HMS. Håndløper finnes kun på én side. Trappen mellom gårdsplass og terrasseplatting mangler håndløper/rekkverk.
Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG2 - Andre utvendige forhold - Brannstiger:
Beskrivelse
Utebod på ca. 11 m² under terrasse. Støpt betonggulv. Yttervegger i leca/murverk. Terrassen fungerer som tak over boden.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Yttervegger i leca mangler overflatebehandling. Det er synlig misfarging stedvis på veggene mot terreng. På utsiden faller terrenget inn mot muren. Det foreligger skaderapport for vanninntrenging i 2021.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det bør vurderes å etterbehandle leca-veggene og etablere tiltak for å lede vann bort fra muren, for eksempel ved å justere terrenget eller montere drypplater under terrassen. Dette vil redusere risikoen for økt fuktbelastning, misfarging og eventuelle skader på konstruksjonen.

TG2 - Etasjeskille / gulv mot grunn:
Beskrivelse
Støpt betongsåle i u.etg. Trebjelkelag i 1.etg.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue/spisestue ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 12 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.
Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Pipe og ildsted:
Beskrivelse
Elementpipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag fra 2020 over tak. Innvendig er pipen pusset/malt og forblendet med skifer. Peis med glassdør er plassert

på ubrennbar plate i stue i 1.etg. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse ved vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Det er opplyst om manglende tilstrekkelig tetting mellom peisovn og røykrør, noe som kan medføre røyklekkasje. Peisen er av eldre årgang.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det bør utbedres tilstrekkelig tetting mellom peisovn og røykrør for å hindre røyklekkasje. Det anbefales også å vurdere tilstand og eventuell utskifting av peisen, da denne er av eldre årgang.

TG2 - Vaskerom - Overflater gulv:
Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis
blir registrert ved slike målinger.
Årstall: 2022 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det ble målt et fall på ca. 16 mm fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Slukristen var løs 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.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjk:
Beskrivelse
Plastsluk. Det er påført toppmembran/smøremembran. Ifølge eier er det påført to-komponent smøremembran av typen Afix 2K med nødvendige
mansjetter rundt rørgjennomføringer, ved sluk etc. Det foreligger sjekkliste for legging av membran, samt foto av membranarbeidet. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.
Årstall: 2022 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Slukristen var løs på befaringstidspunktet. Det ble observert en løs jordledning i sluket. Membran/mansjett var ikke åpnet eller tilskåret på
befaringstidspunktet. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran fremstår som uoversiktlig, og lot seg derfor ikke kontrollere
tilfredsstillende
Konsekvens/tiltak
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i
underliggende konstruksjoner over tid.
Det bør foretas nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av membran og slukmansjett rundt sluket for å sikre fagmessig utførelse og tetthet.
Mangelfull utførelse og uklarhet rundt membran og mansjett medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Løs slukrist og løs
jordledning bør også utbedres for å sikre funksjon og sikkerhet.

TG2 - Vaskerom - Ventilasjon:
Beskrivelse
Naturlig avtrekk, terrassedør og tilluft via luftespalte under dør.
Årstall: 2022 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TG2 - Bad/WC - Sluk, membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Plastsluk med klemring. Det er påført toppmembran/smøremembran. Ifølge eier er det påført to-komponent smøremembran av typen Afix 2K med nødvendige mansjetter rundt rørgjennomføringer, ved sluk etc. Det foreligger sjekkliste for legging av membran, samt foto av membranarbeidet. Normal
levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.
Årstall: 2022 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Det er påført smøremembran ned i sluket, noe som gjør det vanskelig å inspisere overgangen mellom klemring og membran. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran fremstår som uoversiktlig, og lot seg derfor ikke kontrollere tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedringer av overgangen mellom klemring og membran for å sikre korrekt utførelse og tetthet.
Mangelfull eller ukontrollerbar utførelse rundt sluk medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

TG2 - Bad/wc 1 - Overflater gulv:
Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis
blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2022 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone.
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.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Kjøkken - Overflater og innredning:
Beskrivelse
U.etg: Kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite, glatte fronter og vegghengt skap med hvite, profilerte fronter og glassfelt. Laminert benkeplate, nedfelt
rennebeslag med oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malt trepanel over kjøkkenbenk og taklampe. Opplegg og plass for vaskemaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Integrert Husqvarna platetopp og Electrolux stekeovn. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Hvit
kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt.
Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt
bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
Årstall: 2022 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

TG2 - Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Beskrivelse
Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system tilknyttet vannfordelerskap. Vannfordelerskapet er lokalisert på bad/wc i underetasjen.
Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc i kjeller. Store deler av røranlegget ble fornyet i 2022 ifølge eier. Rørføringer og rørenes tilstand
kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Det er montert speil delvis foran vannfordelerskapet på bad/wc, noe som gjør det ikke mulig å inspisere fordelerskapet uten å demontere og flytte speilet. Inspeksjon av fordelerskapet ble derfor ikke utført, da demontering av speil ikke inngår i denne befaringen.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å sikre mot fuktskader og lekkasjer. Videre anbefales det å sørge for fri tilgang til
vannfordelerskapet, slik at inspeksjon og vedlikehold kan utføres uten unødvendige inngrep. Manglende inspeksjonsmulighet kan føre til at eventuelle lekkasjer eller feil ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for skjulte skader på bygningskonstruksjonen.

TG2 - Drenering:
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Beskrivelse
Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og
drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.
Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har
fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Tg2 - Grunnmur og fundamenter:
Beskrivelse
Støpt betongsåle. Grunnmur i Leca/murverk. Grunnmuren er utvendig slemmet/malt over terreng. Grunnmuren ble besiktiget på synlige områder utvendig. Visuell observasjon indikerer at fundamenteringsmetoden er tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon.
Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.
Synlig sprekk i muren på kanten av huset, sørøstre side

ved inngangspartiet.
Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas lokal utbedring.
Sprekkene i muren bør utbedres og overflatebehandles for å hindre at fukt trenger inn og forårsaker ytterligere skader på konstruksjonen, som for eksempel frostsprengning eller forringelse av bæreevnen.

TG2 - Forstøtningsmurer:
Beskrivelse:
Støttemur av gråstein/naturstein mellom adkomstvei og hage. Støttemur i gråstein/naturstein i hagen.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Støttemuren mellom hage og adkomstvei har sprekker og skjevheter i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det bør utføres utbedringer av sprekker og skjevheter i støttemuren for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for utrasing eller skader på tilstøtende områder.

TG2 - Terrengforhold:
Beskrivelse
Eiendommen har skrånende terreng mot sørvest. Skrånende terreng på nordvest- og sørøstsiden. Forholdsvis flatt terreng på nordøst- og sørvestsiden (foran og bak huset). Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt rundt hele huset. Det er forholdsvis flatt terreng på nordøst- og sørvestsiden. På nordvestsiden, under terrassen ved uteboden, er det fall mot grunnmuren.
Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Ifm. med evt. redrenering av boligen vil det være naturlig å foreta justering av terreng.

TG2 - Utvendige vann- avløpsledninger:
Beskrivelse
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales å få utført en rørinspeksjon av godkjent fagperson for å vurdere tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder på ledningene kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 11 116,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt
Kr 1 648,- pr. 01.01.2025
Kongsberg kommune har eiendomsskatt. For 2026 er satsen 2 promille for bolig- og fritidseiendommer, med et bunnfradrag på kr 1 400 000. For boligeiendommer blir eiendomsskatt i 2026 kun krevd i byområdet/delvis utbygd byområde i henhold til kommunens områdekart. Eiendommen har eiendomsskatt.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 146 168,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 584 673,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

Forsikring
IF
Polisenr: 8926816

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 727 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Aftersvingen 5 ligger i rolige og naturnære omgivelser i Saggrenda-området, med nærhet til skog, turterreng og gode rekreasjonsmuligheter. Her bor du i et område som passer godt for deg som ønsker en skjermet og landlig følelse, samtidig som det er kort vei inn til Kongsberg sentrum. Saggrenda er også et fint utgangspunkt for friluftsliv året rundt, med enkel adkomst videre mot blant annet Knutehytta, Kongsdamhytta og Jonsknuten.

Området byr i tillegg på lokalhistorisk særpreg gjennom Sakkerhusene og gruveområdet i Saggrenda, og i sommerhalvåret er Saggrendadammen et populært sted for bading og rekreasjon. For deg som benytter kollektivtransport, ligger busstopp i Saggrenda i gangavstand fra Aftersvingen, med bussforbindelser videre til Kongsberg knutepunkt, hvor det også går tog mot blant annet Drammen og Oslo.

Bebyggelse
Nærområdet rundt Aftersvingen 5 har et rolig og etablert boligpreg, med småhusbebyggelse som dominerer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert 09.08.1982. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Takvann må føres til off. ledningsnett.
2. Noe innfylling til grunnmuren.
3. Planering av adkomstvei og oppstillingsplass for bil.
4. Rekkverk på altan i gavl.
5. Rekkverk på altan må være stødigere.
6. Noe innredning av kjeller gjenstår.
7. Innpuss av kjellervinduer.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger byggetegninger datert 16.02.1981. Disse stemmer ikke overens med dagens bruk av boligen. I boligens underetasje er det nå etablert bad i bodareal. Det er etablert kjøkken i det som tidligere var matbod og gang. Tidligere sportsbod er i dag omgjort til kontor. Dette er endringer fra boligens tilleggsdel til hoveddel og krever godkjennelse fra kommunen. Kjøper tar på seg ansvar og risiko for nevnte forhold.
Det er også gjort mindre endringer på entre i sokkel. Vindfang og klesbod er nå slått sammen til entre og åpnet opp mot gang.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3303/8651/78:
23.03.2026 - Dokumentnr: 328179 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

15.01.1981 - Dokumentnr: 227 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3303 Gnr:8651 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 215428 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0604 Gnr:8651 Bnr:78

01.01.2024 - Dokumentnr: 812038 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3006 Gnr:8651 Bnr:78

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og

dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Grunnpakke hus/tinglysning/e-signering kr. 10 900,-
Markedspakke Nordvik med digital markedsføring kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. april 2026

Ansvarlig megler
Sheraz Gilani, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98491885

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Aftersvingen 5

Nabolaget Saggrenda - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kongsgårdmoen skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	7 min 3.8 km
Berg skole (1-4 kl.) 51 elever, 4 klasser	8 min 6 km
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 16 klasser	7 min 4 km
Kongsberg vgs - Saggrenda	10 min
Kongsberg vgs - Kongsgårdsmoen	6 min

Ladepunkt for el-bil

Kongsberg VGS avd. Saggrenda -...	10 min

Offentlig transport

Saggrenda dam Linje 115, 409, 410	7 min 0.6 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	15 min 9.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 16 min
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

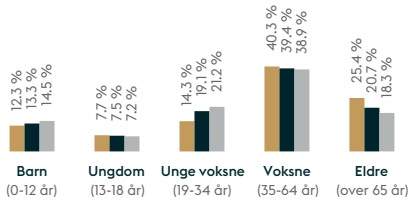
Barnehager

Saggrenda barnehage (1-5 år) 19 barn	17 min 1.5 km
Skrimtrollet barnehage (1-5 år... 70 barn	7 min 3.9 km
Rekrutten barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 6.8 km

Dagligvare

Kiwi Moane	17 min
Meny Sandsværveien	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Saggrenda	480	221
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Sølvverksletta fotballbane	8 min
Saggrenda flerbruksflate	9 min
EVO Kongsberg	14 min
Sense trening og helse	15 min

«Her er det stille og rolig. Trygt og godt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 92/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Aftersvingen 5 , 3614 KONGSBERG
KONGSBERG kommune
gnr. 8651, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 31.03.2026 **Rapportdato:** 19.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4454 **Eiendomsverdi ref nr:** XQ3084

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer oppført i 1982. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i murverk- og trekonstruksjoner over støpt betongsåle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid (nåværende eier):
2022: Rehabilitert vaskerom og bad/wc i 1.etg (utført av PZ Service AS og EL BOSS AS).
2022: Bygget to nye bad/wc i u.etg (utført av PZ Service AS og EL BOSS AS).
2022: Maling/lakkering av kjøkkenfronter, nye håndtak, nytt kjøkkenarmatur, samt ny kjøkkenventilator, stekeovn og platetopp.
2022: Bygget terrasse utenfor vaskerom.
2022: Ny terrassedør til terrasse utenfor vaskerom, samt i stue til terrasse.
2022: Etablert separat inngang med ytterdør mellom utebod og kjellerstue.
2022: Nytt hybelkjøkken og vindu i samme rom (fasadeendring er godkjent i Kongsberg kommune).
2022: Byttet ut de fleste innerdører.
2022: Ny innvendig trapp i ask.
2022: Malt alle veggflater og himlinger.
2022: Lagt nytt gulv i hovedsoverom, kontor, gang med trapp samt i kjellerstue.
2022: Pusset opp inngangsparti i u.etg med blant annet varmekabler, gulv og overflater.
2022: Nye panelovner i ett soverom og i spisestue.
2022: Installert elbillader (Easee).
2023: Bygget søppelskur ved siden av garasje.
2024: Lagt nytt gulv i kjøkken/stue/spisestue.
2024: Ny hovedytterdør med lås som er godkjent for forsikring.
2025: Installert Toshiba varmepumpe i 1.etg som kan styres via WiFi/app.

Vedlikehold og standardheving i senere tid (tidligere eier):
2021: Pergola og terrasseplatting satt opp i hagen.
2021: Nytt drensrør fra takvann lagt ut i plen.
2020: Trapperekkverk erstattet med spilevegg.
2020: Ny pipehatt montert.
2019: Takshingel på garasjetaket byttet.
2019: Varmepumpe montert i kjellerstue samt egen kurs i sikringsskap (utført av fagkyndige og Hegna).
2019: Fiber lagt inn (skjøterør gravd inn fra veien).
2017: Terrasse utvidet mot nord.
Annet, ukjent årstall: Sikringsskap oppgradert med automatsikringer (Raufoss).

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Valmet takkonstruksjon med W-takstoler i tre, undertak med rupanel/bordtak. Tilgang til kaldloft via innvendig loftsluke. Taket er tekket med takshingel fra 2006. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Taknedløp er ført til drensrør/grunn. Det er montert stigetrinn for feier. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med stående trepanel. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2013 i kontor og ca. 2022 i kjøkken i u.etg. Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 1980-1981 (øvrige vinduer). Sort, glatt hovedytterdør i tre med sidefelt og glassfelt fra 2024. Malt, profilert ytterdør i tre med glassfelt fra 2022 mellom utebod og kjellerstue. Malte terrassedører i tre med 2- og 3-lags glass, datert 2020-2021, i vaskerom og stue. Eldre malt fyllingsdør i tre til utebod, ukjent alder. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass, datert 1981, i soverom. Utgang fra stue og det ene soverommet til terrasse rundt to sider av huset, totalt ca. 35 m², med trapp ned til hagen. Deler av terrassen ligger over utebod med murvegger. Terrassen er ellers understøttet med søyler til grunn og bjelkelag forankret til yttervegg. Terrassebordene er i overflatebehandlet tre. Rekkverket er i beiset treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,03 m. Deler av terrassen er takoverbygget utenfor stuen. Det er montert utelampe og strømuttak. Utgang fra vaskerom til terrasse på ca. 3 m². Støpte fundamenter. Søyler, bjelker, spaltegulv og rekkverk i overflatebehandlet treverk. Terrasseplatting på ca. 9 m² i hagen. Gruslagt underlag. Terrassebord i impregnert tre. Det er montert levegg i tre og pergola. Terrasseplatting på ca. 5 m² i hagen mot fjell. Gruslagt underlag. Terrassebord i impregnert tre. Uteplass ved inngangspartiet. Spaltegulv i overflatebehandlet tre. Omramming/gjerde i naturstein. Utvendig tretrapp fra terrasse ved stue og ned til hage. Terrengtrapp i betong og gråstein ved enden av huset. Utvendig trapp og rekkverk i overflatebehandlet tre fra terrasse ved vaskerom ned til hage. Utebod på ca. 11 m² under terrasse. Støpt betonggulv. Yttervegger i leca/murverk. Terrassen fungerer som tak over boden. Elementpipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag fra 2020 over tak. Elektriske utvendige persienner er montert på to stuevinduer.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i u.etg. Trebjelkelag i 1.etg. Gulv 1.etg: Laminatgulv i fiskebeinsmønster i kjøkken/stue/spisestue. Teppebelegg i gang. Laminatgulv på begge soverom. Gulv u. etg: Flislagt gulv i entré. Teppebelegg i gang med trapp og gang. 1-stavs eikeparkett i soverom, kontor og kjøkken. Skifergulv og teppebelegg i kjellerstue. Vegger 1.etg: Hovedsakelig malt trepanel og malt tapet/glassfiberstrie. Vegger u.etg: Hovedsakelig malte slette flater (plater) og malt trepanel. Skifer og spileplater i deler av kjellerstue. Himlinger begge etasjer: Hovedsakelig malte plater og takess. Spileplater i deler av kjellerstue. Innvendig er pipen pusset/malt og forblendet med skifer. Peis med glassdør er plassert på ubrennbar plate i stue i 1.etg. Innvendig tretrapp med sving og lukkede, teppebelagte trappetrinn fra 2022. Malte vanger, rekkverk og håndløper. Gulv-til-tak spilerekkverk/vegg i 1.etg. Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og listverk. Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i entré. Garderobeskap med hvite profilerte fronter i gang med trapp. Garderobeskap med hvite, glatte og profilerte fronter på begge soverom i 1.etg.

VÅTROM Gå til side

1.etg: Vaskerom ble rehabilitert i 2022. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med malte plater. Nedsenket himling med malte plater og taklampe. OLpplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder. Utgang til terrasse og hage.

Beskrivelse av eiendommen

1.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2022. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig overløp/avrenningsspalte. Vegghengt høyskap og servantinnredning med sorte, glatte fronter, heldekkende servant, sort ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg. Synlige avløpsrør i plast. Merknad: Det mangler tettemuffer i enden av varerør – se eget punkt under vannledninger.

U.etg: Bad/wc 1 ble bygget i 2022. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med malte plater, samt fliser i dusjsonen. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Gulvmontert toalett. Vegghengt servantinnredning med sorte, glatte fronter, heldekkende servant, sort ettgreps servantarmatur og speil. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg. Synlige avløpsrør i plast. Inspeksjonsluke til stoppekran.

U.etg: Bad/wc 2 ble bygget i 2022. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med malte plater, samt fliser i dusjsonen. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig overløp/avrenningsspalte. Vegghengt servantinnredning med sorte, glatte fronter, heldekkende servant, sort ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg. Vannfordelerskap plassert i vegg over toalett. Synlige avløpsrør i plast.

KJØKKEN Gå til side

1.etg: Kjøkkeninnredning fra 2009 med grålakkerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater i imitert tre. Flislagt vegg over kjøkkenbenk, 3 stk. stikkontakter og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert Samsung induksjonstopp og Miele stekeovn. Sort kjøkkenventilator med sort glassfront og avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler). Synlige vann- og avløpsrør i plast. I 2022 ble kjøkkenfrontene malt/lakkert, det ble montert nye håndtak, nytt kjøkkenarmatur, samt ny kjøkkenventilator, stekeovn og platetopp.

U.etg: Kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite, glatte fronter og vegghengt skap med hvite, profilerte fronter og glassfelt. Laminert benkeplate, nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malt trepanel over kjøkkenbenk og taklampe. Opplegg og plass for vaskemaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Integrert Husqvarna platetopp og Electrolux stekeovn. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Hvit kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

200 liters Høiax varmtvannsbereder datert 12.07.2011, plassert i vaskerom. Rommet har sluk. Berederen er tilkoblet strømnettet direkte. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system tilknyttet vannfordelerskap. Vannfordelerskapet er lokalisert på bad/wc i underetasjen. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc i kjeller. Synlige avløpsrør av PVC/plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i enkelte vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumper og gulvvarme. Luft-til-luft varmepumpe i kjellerstue fra 2019 og stue/spisestue fra 2025 (Toshiba). Varmepumpe i stue/spisestue kan styres via Wifi/app. Gulvvarme i entré, gang, soverom, kontor og på begge bad/wc i underetasje, samt vaskerom og bad/wc i 1. etasje. Downlightsbelysning i deler av stuehimlingen i 1.etg, samt på alle tre bad/wc. TV- og internett-tilknytning (fiber, lagt inn i 2019). Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Eier opplyser at belysning i spisestue, trappeløp, kjøkken og hovedsoverom er tilkoblet Plejd-system som kan styres via app. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i kjellerstue: 50A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern og ca. 23 fordelingskurser med jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/fjellgrunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Støpt betongsåle. Grunnmur i Leca/murverk. Grunnmuren er utvendig slemmet/malt over terreng. Støttemur av gråstein/naturstein mellom adkomstvei og hage. Støttemur i gråstein/naturstein i hagen. Eiendommen har skrånende terreng mot sørvest. Skrånende terreng på nordvest- og sørøstsiden. Forholdsvis flatt terreng på nordøst- og sørvestsiden (foran og bak huset). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger byggetegning datert 25.08.1978, revidert 30.08.1981. Det er gitt midlertidig brukstillatelse datert 01.02.1983.

1. etasje: Terrassen er utvidet mot nordvest. Terrasse utenfor vaskerom vises ikke på byggetegningen. For øvrig samsvarer etasjen med byggetegningen.

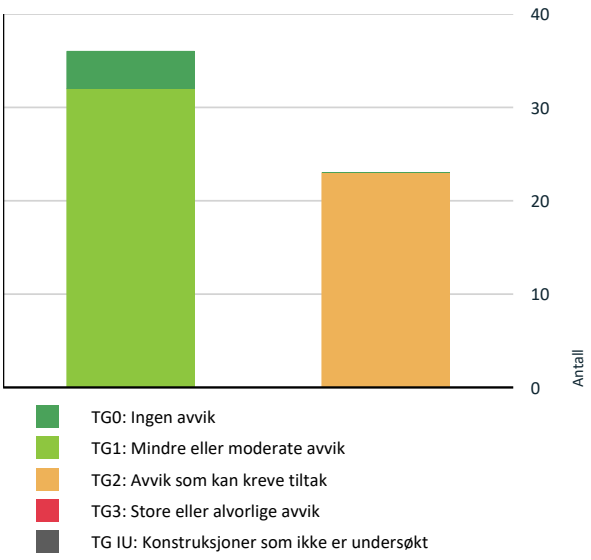
Underetasje: Opprinnelig byggemeldt vindfang og klær er i dag entré. Opprinnelig byggemeldt sport er i dag kontor. Opprinnelig byggemeldt bod og wc er i dag to bad/wc. Opprinnelig byggemeldt mat er i dag kjøkken, hvor det er satt inn vindu. Det foreligger ferdigattest for innsetting av vindu i kjøkken (fasadeendring) datert 27.08.2024. Opprinnelig byggemeldt hobby er i dag kjellerstue. Utebod utenfor kjellerstue samt tilknyttet ytterdør vises ikke på byggetegningen. Flere av endringene er bruksendringer og krever søknad/godkjenning.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold - Brannstiger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > 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	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc 1 > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget fremstår normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takshingel fra 2006. Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen har stedvis noe falmet farge og slitasje som følge av alder, primært på sydvestsiden.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer tidlig, slik at større skader på takkonstruksjonen og innvendige arealer kan unngås.

Tilstandsrapport



Taktekking/takshingel



Taktekking/takshingel

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Alder er ukjent, men det antas at de er fra byggeåret. Taknedløp er ført til drensrør/grunn. Det er montert stigetrinn for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, noe som gjør det vanskelig å vurdere funksjonen til renner og nedløp. Det kan ikke utelukkes at det finnes dårlige skjøter eller lignende.

Vurdering av avvik:

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

Taknedløp er ført til drensrør til grunn ved nordøstre side (under terrassetrapp).

Taket har ru overflate (takshingel/asfalttakbelegg) med takvinkel på ca. 22 grader, jf. byggetegning. Kombinasjonen av type taktekking og takvinkel utløste ikke krav til snøfangere på oppføringstidspunktet. Generelt vil taktekkets ruhet sammen med takvinkel være avgjørende for hvordan man sikrer mot nedfall av is og snø. Ru overflater gir økt trygghet mot snø- og isras. Det er krav til snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer, samt på steder hvor folk ferdes under. Det anbefales å montere snøfangere på hele taket for økt sikkerhet.

Stedvis synlig slitasje på takbeslag, takrenner og nedløpsrør som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å montere snøfangere der folk normalt ferdes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med stående trepanel. Type og mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav. Fasaden fremstår som normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis er det ingen eller liten lufting av kledningen mot grunnmur. Trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal utskiftingstid for trekledning er 40–60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon med W-takstoler i tre, undertak med rupanel/bordtak. Tilgang til kaldloft via innvendig loftsluke. Takkonstruksjonen er luftet med luftespalter ved takfot/gesims på alle fire sider. Loftet er isolert med isolasjonsmatter i rett himling over 1.etg. Mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav. Takoverbygg ved terrasse.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble observert klemt isolasjon ved takraft enkelte steder, noe som reduserer luftgjennomstrømningen.Undertaket har stedvis noe misfarging.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å utbedre lufting ved takraft i de områdene hvor isoløasjonen ligger langt ut i takraft. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. grunnet konstruksjonens alder.



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft, ved pipeutveksling



Kaldtloft, ved gjennomføring av ventilasjoonsrør

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2013 i kontor og ca. 2022 i kjøkken i u.etg. Malte karmer og listverk. Kjøkkenvinduet er vanskelig å tidfeste grunnet svak eller utydelig merking i karm. Vinduet ble satt inn i 2022 ifølge eier, og det foreligger ferdigattest for fasadeendring. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 1980-1981. Malte karmer og listverk.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke observert punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Eldre malt fyllingsdør i tre til utebod, ukjent alder. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass, datert 1981, i soverom. Malte karmer og listverk.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra terrassedøren sammenlignet med en terrassedør av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Sort, glatt hovedytterdør i tre med sidefelt og glassfelt fra 2024. Malt, profilert ytterdør i tre med glassfelt fra 2022 mellom utebod og kjellerstue. Malte terrassedører i tre med 2- og 3-lags glass, datert 2020-2021, i vaskerom og stue. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Utgang fra vaskerom til terrasse på ca. 3 m². Støpte fundamenter. Søyler, bjelker, spaltegulv og rekkverk i overflatebehandlet treverk. Bygget ny i 2022.

Terrasseplatting på ca. 9 m² i hagen. Gruslagt underlag. Terrassebord i impregnert tre. Det er montert levegg i tre og pergola.

Terrasseplatting på ca. 5 m² i hagen mot fjell. Gruslagt underlag. Terrassebord i impregnert tre.

Uteplass ved inngangspartiet. Ukjent type underlag/fundament. Spaltegulv i overflatebehandlet tre. Omramming/gjerde i naturstein. Normal slitasjegrad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue og det ene soverommet til terrasse rundt to sider av huset, totalt ca. 35 m², med trapp ned til hagen. Deler av terrassen ligger over utebod med murvegger. Terrassen er ellers understøttet med søyler til grunn og bjelkelag forankret til yttervegg. Terrassebordene er i overflatebehandlet tre. Rekkverket er i beiset treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,03 m. Deler av terrassen er takoverbygget utenfor stuen. Det er montert utelampe og strømuttak. Terrassen ble utvidet mot nord i 2017.

Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
• Det er påvist andre avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Det er synlig glippe/fraglidning i underliggende mur ved inngangen til uteboden.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av glippen/fraglidningen i underliggende mur ved inngangen til uteboden for å avdekke årsak og omfang. Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre bevegelser og forringelse av konstruksjonen, da dette kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for fuktskader eller inntrenging av vann i tilstøtende konstruksjoner.


Glippe/fraglidning i underliggende mur ved inngangen til uteboden


Glippe/fraglidning i underliggende mur ved inngangen til uteboden

TG 1 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Utvendig trapp og rekkverk i overflatebehandlet tre fra terrasse ved vaskerom ned til hage.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp fra terrasse ved stue og ned til hage. Terrengtrapp i betong og gråstein ved enden av huset.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tretrappen har stedvis værslitt og oppsprukket trevirke. Betongtrappen har stedvis slitasje og oppsprekking i betongen. Tretrappen har åpninger større enn 10 cm mellom trappetrinn. Begge trapper mangler rekkverk/håndløper – se eget punkt HMS. Håndløper finnes kun på én side. Trappen mellom gårdsplass og terrasseplatting mangler håndløper/rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 2 Andre utvendige forhold - Brannstiger

Beskrivelse

Utebod på ca. 11 m² under terrasse. Støpt betonggulv. Yttervegger i leca/murverk. Terrassen fungerer som tak over boden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Yttervegger i leca mangler overflatebehandling. Det er synlig misfarging stedvis på veggene mot terreng. På utsiden faller terrenget inn mot muren. Det foreligger skaderapport for vanninntrenging i 2021.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etterbehandle leca-veggene og etablere tiltak for å lede vann bort fra muren, for eksempel ved å justere terrenget eller montere drypplater under terrassen. Dette vil redusere risikoen for økt fuktbelastning, misfarging og eventuelle skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Utebod



Utebod

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Elektriske utvendige persienner er montert på to stuevinduer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv 1.etg: Laminatgulv i fiskebeinsmønster i kjøkken/stue/spisestue. Teppebelegg i gang. Laminatgulv på begge soverom.
Gulv u. etg: Flislagt gulv i entré. Teppebelegg i gang med trapp og gang. 1-stavs eikeparkett i soverom, kontor og kjøkken. Skifergulv og teppebelegg i kjellerstue.

Vegger 1.etg: Hovedsakelig malt trepanel og malt tapet/glassfiberstrie.
Vegger u.etg: Hovedsakelig malte slette flater (plater) og malt trepanel. Skifer og spileplater i deler av kjellerstue.

Himlinger begge etasjer: Hovedsakelig malte plater og takess. Spileplater i deler av kjellerstue.

Vedlikehold: Alle veggflater og himlinger ble malt i 2022. Det ble lagt nytt gulv i hovedsoverom, kontor, gang med trapp samt i kjellerstue i 2022. Inngangspartiet i underetasjen ble pusset opp i 2022, blant annet med varmekabler, nytt gulv og nye overflater. Nytt gulv ble lagt i kjøkken/stue/spisestue i 2024. Fremstår som normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongsåle i u.etg. Trebjelkelag i 1.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue/spisestue ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 12 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag fra 2020 over tak. Innvendig er pipen pusset/malt og forblendet med skifer. Peis med glassdør er plassert på ubrennbar plate i stue i 1.etg. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse ved vurdering av piper og

ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst om manglende tilstrekkelig tetting mellom peisovn og røykrør, noe som kan medføre røyklekkasje. Peisen er av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utbedres tilstrekkelig tetting mellom peisovn og røykrør for å hindre røyklekkasje. Det anbefales også å vurdere tilstand og eventuell utskifting av peisen, da denne er av eldre årgang.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av kjellerstue, kjøkken, to bad/wc og kontor ligger under eller mot terreng. Det ble foretatt hulltaking i kontor med parkettgulv og grunnmur påforet med smartpanel (MDF-plate). Det ble ikke påvist indikasjoner eller synlige symptomer på fukt eller fuktskader. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Det ble målt ca. 7,9 % fukt (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt MDF-plate, isolert trebindingsverk og grunnmur. Generelt: For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i kontor



Hulltaking i kontor

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp med sving og lukkede, teppebelagte trappetrinn. Ny trapp i ask fra 2022 ifølge eier. Malte vanger, rekkverk og håndløper. Gulv-til-tak spilerekkverk/vegg i 1.etg. Nytt spilerekkverk fra 2020.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og listverk. De fleste innerdører ble byttet ut i 2022 ifølge eier. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i entré. Garderobeskap med hvite profilerte fronter i gang med trapp. Garderobeskap med hvite, glatte og profilerte fronter på begge soverom i 1.etg.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

1.etg: Vaskerom ble rehabilitert i 2022. Våtromsarbeidet ble utført i regi av PZ Service AS og El Boss AS. Det foreligger sjekkliste for legging av membran, samt foto av membranarbeidet. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet, samt fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater. Nedsenket himling med malte plater og taklampe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt et fall på ca. 16 mm fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Slukristen var løs 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.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold - ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 116 mm topp slukrist

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Det er påført toppmembran/smøremembran. Ifølge eier er det påført to-komponent smøremembran av typen Afix 2K med nødvendige mansjetter rundt rørgjennomføringer, ved sluk etc. Det foreligger sjekkliste for legging av membran, samt foto av membranarbeidet. Normal levetid for

gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Slukristen var løs på befaringstidspunktet. Det ble observert en løs jordledning i sluket. Membran/mansjett var ikke åpnet eller tilskåret på befaringstidspunktet. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran fremstår som uoversiktlig, og lot seg derfor ikke kontrollere tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det bør foretas nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av membran og slukmansjett rundt sluket for å sikre fagmessig utførelse og tetthet. Mangelfull utførelse og uklarhet rundt membran og mansjett medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Løs slukrist og løs jordledning bør også utbedres for å sikre funksjon og sikkerhet.



Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran fremstår som uoversiktlig

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående varmtvannsbereder. Utgang til terrasse og hage.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk, terrassedør og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt. Våtrommet ble rehabilitert i 2022. Det foreligger foto fra våtromsarbeidet og dokumentasjon på membran. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

1.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2022. Våtromsarbeidet ble utført i regi av PZ Service AS og El Boss AS. Det foreligger sjekkliste for legging av membran, samt foto av membranarbeidet. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet, samt fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Merknad: Fliser bak servantinnredningen er ikke fuget, men dette er kun synlig dersom man ser inn bak skuffene.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

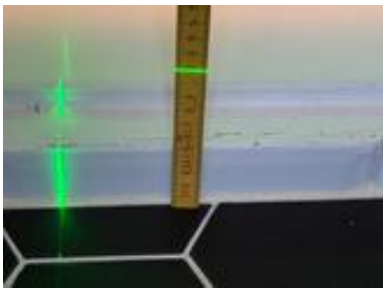
1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

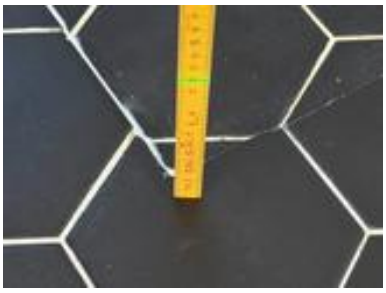
Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 41 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 11 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

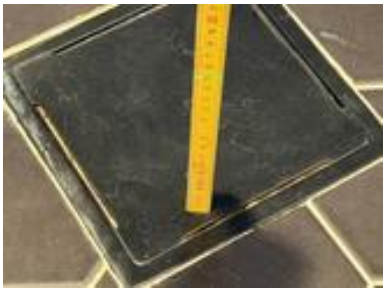
Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Fallforhold - ca. 109 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 120 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 150 mm topp slukrist

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Det er påført toppmembran/smøremembran. Ifølge eier er det påført to-komponent smøremembran av typen Afix 2K med nødvendige mansjetter rundt rørgjennomføringer, ved sluk etc. Det foreligger sjekkliste for legging av membran, samt foto av membranarbeidet. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er påført smøremembran ned i sluket, noe som gjør det vanskelig å inspisere overgangen mellom klemring og membran. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran fremstår som uoversiktlig, og lot seg derfor ikke kontrollere tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedringer av overgangen mellom klemring og membran for å sikre korrekt utførelse og tetthet. Mangelfull eller ukontrollerbar utførelse rundt sluk medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.



Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran fremstår som uoversiktlig

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig overløp/avrenningsspalte. Vegghengt høyskap og servantinnredning med sorte, glatte fronter, heldekkende servant, sort ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg. Synlige avløpsrør i plast. Merknad: Det mangler tettemuffer i enden av varerør – se eget punkt under vannledninger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt. Badet er rehabilitert i 2022. Det foreligger foto fra våtromsarbeidet og dokumentasjon på membran. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

UNDERETASJE > BAD/WC 1

Generell

Beskrivelse

U.etg: Bad/wc 1 ble bygget i 2022. Våtromsarbeidet ble utført i regi av PZ Service AS og El Boss AS. Det foreligger sjekkliste for legging av membran, samt foto av membranarbeidet. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet, samt fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, samt fliser i dusjsonen. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone.

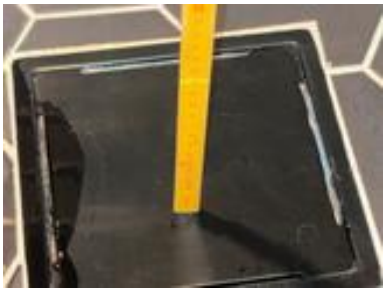
Konsekvens/tiltak

• 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.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold - ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 120 mm topp slukrist

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett. Det er påført toppmembran/smøremembran. Ifølge eier er det benyttet to-komponent smøremembran av typen Afix 2K med nødvendige mansjetter rundt rørgjennomføringer, ved sluk etc. Det foreligger sjekkliste for legging av membran, samt foto av membranarbeidet. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år. Det bemerkes at sluket ikke var rengjort ved befaringen.

Årstall: 2022



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett. Sluket ikke var rengjort ved befaringen

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Vegghengt servantinnredning med sorte, glatte fronter, heldekkende servant, sort ettgreps servantarmatur og speil. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg. Synlige avløpsrør i plast. Inspeksjonsluke til stoppekran.

Årstall: 2022

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 1

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt. Badet ble bygget i 2022. Det foreligger foto fra våtromsarbeidet og dokumentasjon på membran. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

UNDERETASJE > BAD/WC 2

Generell

Beskrivelse

U.etg: Bad/wc 2 ble bygget i 2022. Våtromsarbeidet ble utført i regi av PZ Service AS og El Boss AS. Det foreligger sjekkliste for legging av membran, samt foto av membranarbeidet. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet, samt fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, samt fliser i dusjsonen. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater Gulv

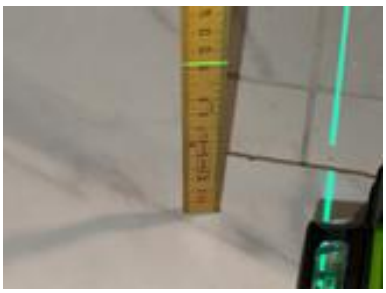
Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 42 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

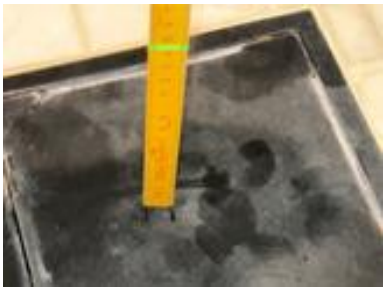
Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Fallforhold - ca. 103 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 113 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 145 mm topp slukrist

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett. Det er påført toppmembran/smøremembran. Ifølge eier er det benyttet to-komponent smøremembran av typen Afix 2K med nødvendige mansjetter rundt rørgjennomføringer, ved sluk etc. Det foreligger sjekkliste for legging av membran, samt foto av membranarbeidet. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år. Det bemerkes at sluket ikke var rengjort ved befaringen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett. Sluket ikke var rengjort ved befaringen

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig overløp/avrenningsspalte. Vegghengt servantinnredning med sorte, glatte fronter, heldekkende servant, sort ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Skjult røranlegg. Vannfordelerskap plassert i vegg over toalett. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt. Badet ble bygget i 2022. Det foreligger foto fra våtromsarbeidet og dokumentasjon på membran. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/STUE/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

1.etg: Kjøkkeninnredning fra 2009 med grålakkerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater i imitert tre. Flislagt vegg over kjøkkenbenk, 3 stk. stikkontakter og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert Samsung induksjonstopp og Miele stekeovn. Sort kjøkkenventilator med sort glassfront og avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler). Synlige vann- og avløpsrør i plast.

I 2022 ble kjøkkenfrontene malt/lakkert, det ble montert nye håndtak, nytt kjøkkenarmatur, samt ny kjøkkenventilator, stekeovn og platetopp.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > KJØKKEN/STUE/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

U.etg: Kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite, glatte fronter og vegghengt skap med hvite, profilerte fronter og glassfelt. Laminert benkeplate, nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malt trepanel over kjøkkenbenk og taklampe. Opplegg og plass for vaskemaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Integrert Husqvarna platetopp og Electrolux stekeovn. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Hvit kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system tilknyttet vannfordelerskap. Vannfordelerskapet er lokalisert på bad/wc i underetasjen. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc i kjeller. Store deler av røranlegget ble fornyet i 2022 ifølge eier. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er montert speil delvis foran vannfordelerskapet på bad/wc, noe som gjør det ikke mulig å inspisere fordelerskapet uten å demontere og flytte speilet. Inspeksjon av fordelerskapet ble derfor ikke utført, da demontering av speil ikke inngår i denne befaringen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å sikre mot fuktskader og lekkasjer. Videre anbefales det å sørge for fri tilgang til vannfordelerskapet, slik at inspeksjon og vedlikehold kan utføres uten unødvendige inngrep. Manglende inspeksjonsmulighet kan føre til at eventuelle lekkasjer eller feil ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for skjulte skader på bygningskonstruksjonen.



Det er montert speil delvis foran vannfordelerskapet



Det mangler tettemuffer i enden av varerør



Hovedstoppekran og vannmåler

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av PVC/plast. Store deler av røranlegget ble fornyet i 2022 ifølge eier. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast er 25–50 år.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i enkelte vinduer. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan føre til redusert luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters Høiax varmtvannsbereder datert 12.07.2011, plassert i vaskerom. Rommet har sluk. Berederen er tilkoblet strømnettet direkte. Fabrikkåret gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumper og gulvvarme. Luft-til-luft varmepumpe i kjellerstue fra 2019 og stue/spisestue fra 2025 (Toshiba). Varmepumpe i stue/spisestue kan styres via Wifi/app. Gulvvarme i entré, gang, soverom, kontor og på begge bad/wc i underetasje, samt vaskerom og bad/wc i 1.etg. Downlightsbelysning i deler av stuehimlingen i 1. etasje, samt på alle tre bad/wc. TV- og internett-tilknytning (fiber, lagt inn i 2019). Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Eier opplyser at belysning i spisestue, trappeløp, kjøkken og hovedsoverom er tilkoblet Plejd-system som kan styres via app.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer. Varmekilder og tekniske anlegg ble ikke funksjonstestet ved befaring. Det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i kjellerstue: 50A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern og ca. 23 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   2019: Varmepumpe montert i kjellerstue samt egen kurs i sikringsskap (utført av fagkyndige og Hegna).
   2022: Installert elbillader (Easee).
   2024-25: Elektrisk arbeid ifm oppussing samt oppgradering av våtrommene (EL BOSS AS, samsvarserklæring foreligger).
   2025: Gjennomgang av el-anlegg i boligen etter forespørsel fra selger, utarbeidet kursfortegnelse, rettet diverse feil som ble funnet under besøket i den grad det var mulig, samt montert komfyrvakt (EL BOSS AS, samsvarserklæring foreligger).
   2025: Installert Toshiba varmepumpe i 1. etasje som kan styres via WiFi/app.
   Sikringsskap oppgradert med automatsikringer (Raufoss).

   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/fjellgrunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser, og har derfor begrenset kunnskap om byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Tilstandsrapport

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongsåle. Grunnmur i Leca/murverk. Grunnmuren er utvendig slemmet/malt over terreng. Grunnmuren ble besiktiget på synlige områder utvendig. Visuell observasjon indikerer at fundamenteringsmetoden er tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Synlig sprekk i muren på kanten av huset, sørøstre side ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.
• Det må foretas lokal utbedring.

Sprekkene i muren bør utbedres og overflatebehandles for å hindre at fukt trenger inn og forårsaker ytterligere skader på konstruksjonen, som for eksempel frostsprengning eller forringelse av bæreevnen.


Sprekk i muren på kanten av huset, sørøstre side ved inngangspartiet


Sprekk i muren på kanten av huset, sørøstre side ved inngangspartiet


Det er registrert løs puss på muroverflater

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støttemur av gråstein/naturstein mellom adkomstvei og hage. Støttemur i gråstein/naturstein i hagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Støttemuren mellom hage og adkomstvei har sprekker og skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres utbedringer av sprekker og skjevheter i støttemuren for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for utrasing eller skader på tilstøtende områder.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har skrånende terreng mot sørvest. Skrånende terreng på nordvest- og sørøstsiden. Forholdsvis flatt terreng på nordøst- og sørvestsiden (foran og bak huset). Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt rundt hele huset. Det er forholdsvis flatt terreng på nordøst- og sørvestsiden. På nordvestsiden, under terrassen ved uteboden, er det fall mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Ifm. med evt. redrenering av boligen vil det være naturlig å foreta justering av terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det anbefales å få utført en rørinspeksjon av godkjent fagperson for å vurdere tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder på ledningene kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

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

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår er ikke kjent. Antas å være samme byggeår som for eneboligen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående, uisolert garasje oppført ca. 1981. Innvendig målt til ca. 16 m². Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Grovstøpt betongsåle. Grunnmur/yttervegger i leca/murverk, utvendig slemmet/malt. Gavlvegg i trebindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Valmet- og saltak takkonstruksjon med takstoler i tre og undertak med rupanel. Taket er tekket med takshingel (byttet i 2019). Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål. Adkomst via motorisert leddport. To malte sidevinduer i tre med enkle glass. Det er innlagt strøm og lys, samt montert utelamper. Tilgang for noe lagring i bakkant av garasjen.

Merknad: Deler av grunnmur mangler overflatebehandling utvendig, primært ved baksiden. Det opplyses å være vanninnsig i garasjen ved nedbør, da garasjen er ført tett inn mot fjell. Garasjen har ikke dreneringssystem. Utbedringer, samt normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Garasjen synes ellers å fungere til sitt bruk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	82			82	52
Underetasje	85			85	
SUM	**167**				**52**
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, vaskerom, bad/wc, soverom 1, soverom 2, kjøkken/stue/spisestue		
Underetasje	Entré, gang 1, gang 2, soverom, bad/wc 1, bad/wc 2, kontor, kjøkken, kjellerstue, utebod		

Kommentar

Kaldtloft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Ikke måleverdig areal.

1.Etasje: Trappeløp, gang, vaskerom, bad/wc, 2 soverom og kjøkken/stue/spisestue i delvis åpen løsning. Utgang fra hovedsoverom og stue til terrasse rundt to sider av huset på til sammen ca. 35 m² (TBA). Utgang fra vaskerom til terrasse på ca. 3 m² (TBA). Det er i tillegg to terrasseplattinger i hagen på hhv. ca. 9 m² og 5 m² i hagen (TBA).

Underetasje: Entre, gang m/trapp, soverom, gang, kontor, 2 bad/wc, kjøkken og kjellerstue. Fra kjellerstue er det separat utgang til utebod på ca. 11 m², med videre utgang til hage. Takhøyde i soverom ble målt til ca. 2,31 m. Takhøyde i kjellerstue ble målt til ca. 2,39 m. Uteplass ved inngangspartiet.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 25.08.1978, revidert 30.08.1981. Det er gitt midlertidig brukstillatelse datert 01.02.1983.

1. etasje: Terrassen er utvidet mot nordvest. Terrasse utenfor vaskerom vises ikke på byggetegningen. For øvrig samsvarer etasjen med byggetegningen.

Underetasje: Opprinnelig byggemeldt vindfang og klær er i dag entré. Opprinnelig byggemeldt sport er i dag kontor. Opprinnelig byggemeldt bod og wc er i dag to bad/wc. Opprinnelig byggemeldt mat er i dag kjøkken, hvor det er satt inn vindu. Det foreligger ferdigattest for innsetting av vindu i kjøkken (fasadeendring) datert 27.08.2024. Opprinnelig byggemeldt hobby er i dag kjellerstue. Utebod utenfor kjellerstue samt tilknyttet ytterdør vises ikke på byggetegningen. Flere av endringene er bruksendringer og krever søknad/godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		16		16	
SUM		**16**			

SUM BRA	16

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Garasje med plass til 1 bil.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	156	11
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Tautvydas Sinkeviciene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8651	78		0	727.2 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Aftersvingen 5

Hjemmelshaver

Agne Sinkeviciene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde i Saggrenda, ca. 8 km fra Kongsberg. Det er kort avstand til en hyggelig badeplass ved Saggrendadammen. Sølgruvene og Knutefjell er kun en kort kjøretur unna, og her finner man flotte turområder både sommer og vinter, med turstier og oppkjørte skiløyper. Det finnes ellers fine tur- og rekreasjonsområder i nærområdet. Det er kort vei til busstopp og TimeEkspressen, med gode forbindelser til Oslo og Telemark.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 727 m², opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, prydbusker, skiferlagte gangstier og uteplasser/terrasser. Det medfølger lekestue i hagen. Stedvis naturtomt med naturlig vegetasjon og fjell i dagen. Gruslagt innkjørsel og biloppstillingsplass foran garasje. Asfaltert adkomst.

Eier disponerer 1/12 av gnr. 8651, bnr. 21, eid av Saggrenda tomteselskap. På denne eiendommen er det oppført en grillhytte som disponeres av beboere i området. Eiendommen ligger i bakkant av Aftersvingen 5. Eierne av tomten deler kostnaden for strøm og en årsavgift.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i frittstående enkeltgarasje, samt biloppstilling på gårdsplass foran garasje. Ellers er det parkering på boligfeltet etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	8926816			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	31.03.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	13.04.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	31.03.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Megler	13.04.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	
2	19.04.2026	
3	19.04.2026	
4	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XQ3084

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Agne Sinkeviciene	9578-5993-4-5059154	2026-03-23 21:40:30

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
23. mars 2026

Oppdragsnummer
64-0070/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Aftersvingen 5, 3614 KONGSBERG

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Agne Sinkeviciene

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8926816
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2022 utførte selskapet PZ Service, AS støping av nye betonggulv, monterte våtromsplater og fliser, installerte baderomsutstyr – dusjarmatur, WC og servant i egen regi, samt la elektrisk gulvvarme selv, med kontroll utført av EL BOSS AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PZ Service, AS 2022 2 komponet membran - Alfix 2K

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PZ Service, AS 2022

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EL BOSS, AS 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EL BOSS, AS 2024

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: med egne krefter

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IN PLAN, AS 2024

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: I hvert rom er det installert naturlig ventilasjon og det er installert varmepumpe.

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Sprekk i fasaden ved inngangsdøren. Garasjen har ikke dreneringssystem.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 64-0070/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

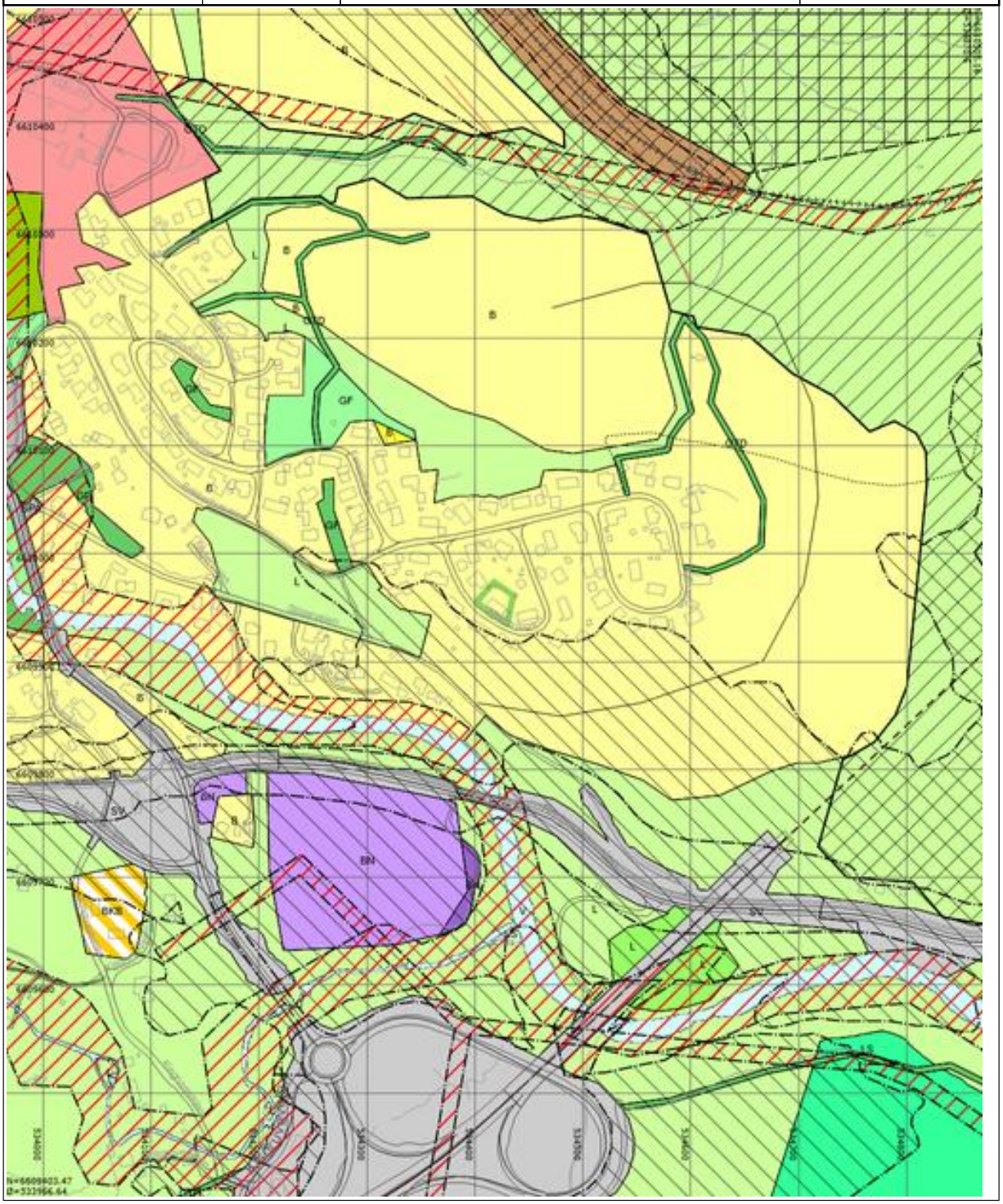
Navn	Dato
Agne Sinkeviciene	**2026-03-23**

Identifikasjon

Agne Sinkeviciene

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Kongsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 8651	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Aftersvingen 5 3614 KONGSBERG			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			



Tegnforklaring

- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Traktorveg
- Elv
- KULTURMINNELINJE
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Fjernveg - Bro mv. - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Fremtidig
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Parkering - Nåværende
- Friområde - Fremtidig
- LNFR for spredt bolig-,fritids- eller næringsbebyggelse - Nåværende
- Jernbane
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Veg
- Kanal
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Ras- og skredfare
- Rød sone iht T-1442
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Park - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Fremtidig
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- Innsjø
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Fjernveg - Bro mv. - Nåværende
- Hovedveg - Bro mv. - Nåværende
- Samleveg - Bro mv. - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - Bro mv. - Nåværende
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Grense for båndleggingsoner
- Hensyn friluftsliv
- Flomfare
- Gul sone iht T-1442
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Fremtidig
- Bane - Nåværende
- Turdrag - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- LNFR for spredt bolig-,fritids- eller næringsbebyggelse - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Fremtidig



Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Europaveg gatenavn_

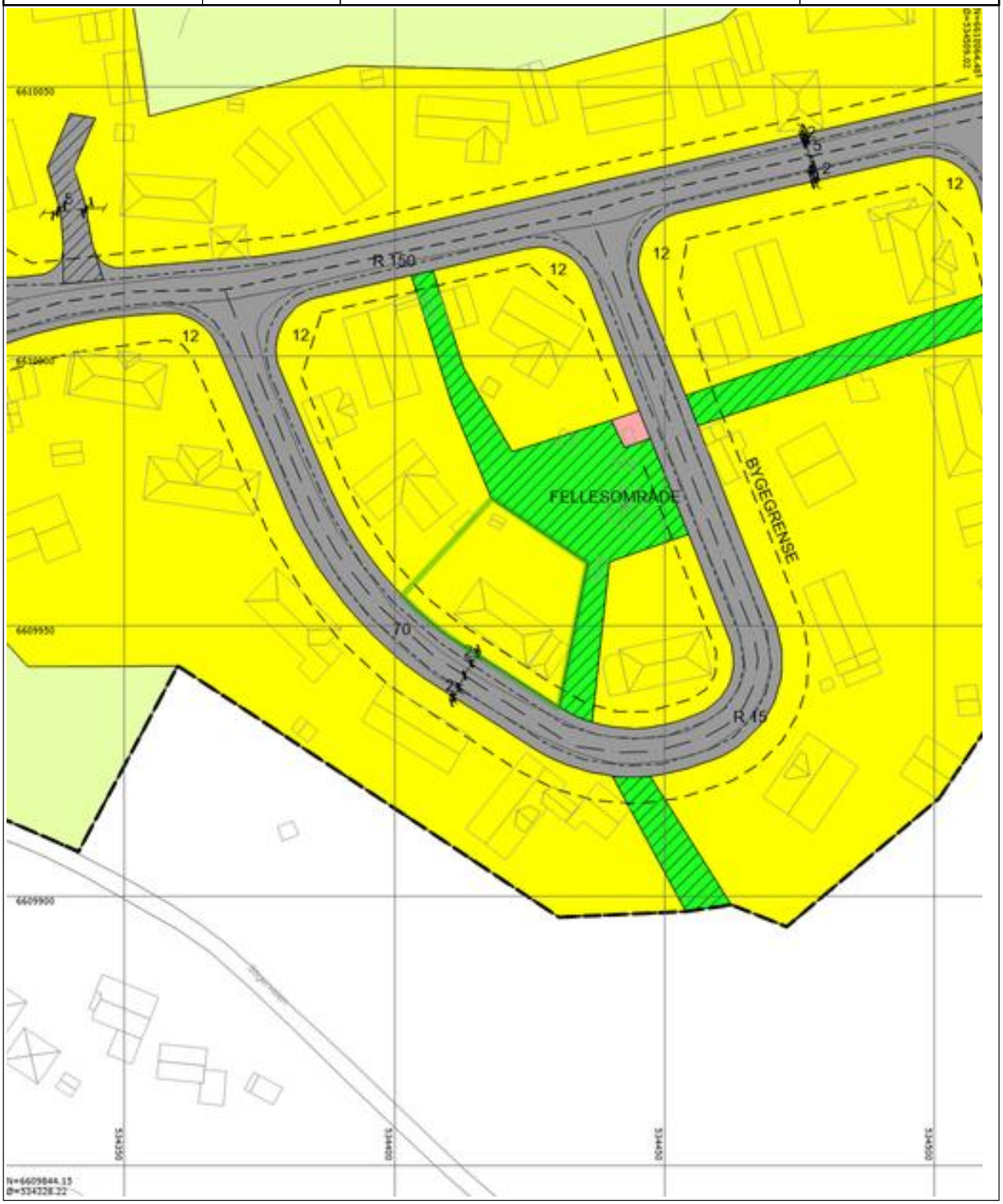
Fylkesveg gatenavn_

Kommunalveg gatenavn_

Privatveg gatenavn_

Skogsbilveg gatenavn_

Kongsberg kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 8651	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Aftersvingen 5 3614 KONGSBERG			
	Annen info:	Området Saggrenda øst			



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning

Kanal og grøft


Veg


Elv


RpGrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


Regulert kant kjørebane


Måle- og avstandslinje


Boligområde


Jord- og skogbruk


Kjøreveg


Kommunalteknisk virksomhet


Felles avkjørsel


Felles leke areal

Kommunalveg gatenavn_

Privatveg gatenavn_



Kongsberg kommune

Reguleringsbestemmelser til Byplan 97, Saggrenda øst

1 side

Bestemmelsene er stadfesta: **15.06.79**

Det er vedtatt nye bestemmelser for gnr.8651 bnr.111 og parsell av bnr.1 i Sakkerhusveien. Se bestemmelser vedtatt 21.03.90.

§ 1

Det regulerte område er på planen markert med reguleringsgrense. All bebyggelse må ligge i eller innenfor regulert byggegrense.

§ 2

Bygninger og adkomstveier skal legges som vist på planen.
I veiers frisiktsoner må ikke sikthindrende vegatasjon, byggverk m.v. settes opp i høyde over 0,5 m i forhold til de tilstøtende veiers nivå.

§ 3

Området skal ha åpen villamessig bebyggelse på ikke over 1 ½ etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
Nedskjæring i takflaten tillates ikke. Takoppbygg tillates på 1 etasjes hus.

§ 4

For hver bolig skal det avsettes plass for en garasje samt oppstillingsplass for minst en bil.
Med byggemeldingen skal det være lagt ved situasjonsplan som viser avkjøring til boliggate, eller entregate samt plassering av garasje og biloppstillingsplass.

§ 5

Mot nabo og regulert vei kan det settes opp gjerde eller hekk som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

§ 6

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Felling av tre skal skje etter anvisning av skogforvalteren i Statens skoger eller parksjefen.

§7

Uvendige farger på bygg skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 9

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen i bygningsloven og bygningsvedtektene for Kongsberg kommune.

Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**8651**	**78**	**0**	**0**	Aftersvingen 5, 3614 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	726.75m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3303 097R	Området Saggrenda øst (15.6.1979)	Boliger	724.05m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
097R8	Saggrenda, reguleringsendring (21.3.1990)
097R9	Saggrenda - endring fra fellesareal til boliger (4.3.1997)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Utskriftsdato: 09.04.2026

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG
Telefon: 32 86 60 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	8651	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Aftersvingen 5, 3614 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	3 785,34 kr
Eiendomsskatt	1 648,31 kr
Feiing	729,96 kr
Renovasjon	3 874,92 kr
Vann	2 725,50 kr
Sum	**12 764,03 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	1147300 Prom	2.00	1/1	0 %	2 295,00 kr	756,81 kr
Standard renovasjon, 140 liters beholdere	25%	1 stk	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr	1 291,65 kr
Tilsyns- og feieavgift, pr pipe	0%	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr	243,32 kr
Forskudd vannavgift	15%	140 m3	23.00	1/1	0 %	3 220,00 kr	1 057,15 kr
Forskudd kloakkavgift	15%	140 m3	47.36	1/1	0 %	6 629,98 kr	2 176,69 kr
Målerleie, hus	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr	196,32 kr
					Sum	**17 347,98 kr**	**5 721,94 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kongsberg kommune

Byggesak	Saksbehandler: Jostein Engedalen Lintvedt +4796040782	Saksnummer: 2024/6967- 5	Dato: 27.08.2024

IN PLAN AS
Selma Ellefsens vei 2
0581 OSLO

Utvalg for miljø og utvikling - nr. 628/2024

Vedtak om ferdigattest for innsetting av vindu på gbnr. 8651/78 - Aftersvingen 5

Vi mottok den 21.08.2024 søknad om ferdigattest for innsetting av vindu på gbnr. 8651/78 - Aftersvingen 5.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak 2024/6967 – 3, UMU nr. 498/2024. 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

Lene Stivi	Jostein Engedalen Lintvedt
Fagansvarlig byggesak	rådgiver byggesak

Dokumentet er signert elektronisk

Kopi:
Agne Sinkeviciene Aftersvingen 5 KONGSBERG

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

BRUKSTILLATELSE

J.nr. 724/80
Ark. nr. 511

for Boligbygg gate/vei: Aftersvingen 5
på G nr. 8651 bnr. 78 Tomt nr.:
Anmeldt av Hans Sannes A/S
Eier Vidar Waldimarsson
Ansvarshavende byggmester Hans Sannes, Myntgt. 2, 3600 KONGSBERG
Byggemelding godkjent: 23.2.1981 Kontrollert: 20.7.82
Før ferdigattest kan utskrives må følgende mangler utbedres:

1. Takvann må føres til off. ledningsnett.
2. Noe innfylling til grunnmuren.
3. Planering av adkomstvei og oppstillingsplass for bil.
4. Rekkverk på altan i gavl.
5. Rekkverk på altan må være stødigere.
6. Noe innredning av kjeller gjenstår.
7. Innpuss av kjellervinduer.

Disse arbeider som må utføres i samsvar med bygningsforskriftene og håndverksmessig standard, må være ferdig innen 1.2.1983

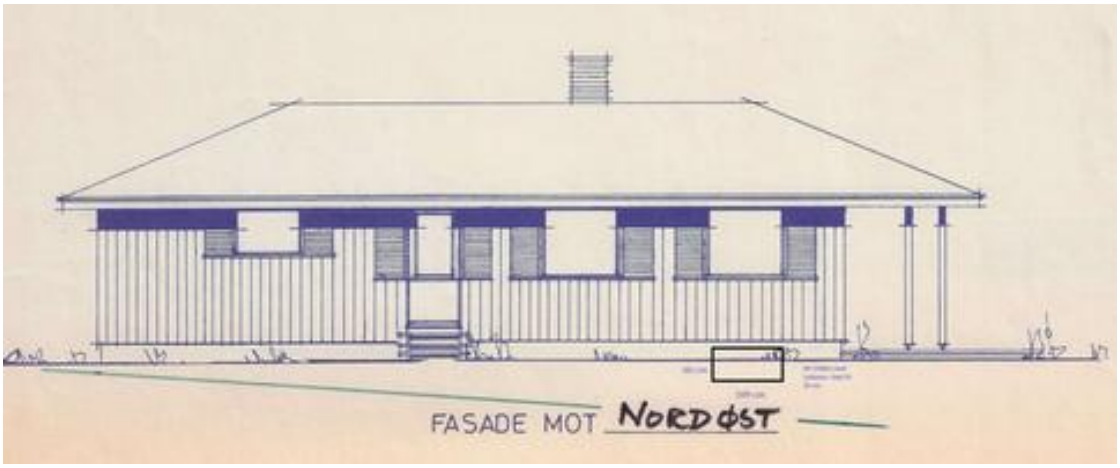
Kongsberg bygningsråd, den 9. august 1982

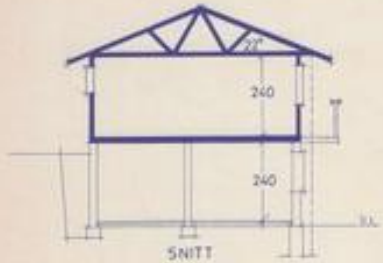
Odd Kahrs
Bygningssjefen

Ole Sørensen
Bygningskontrollen

Gjenpart sendt:
Ligningskontoret/folkeregisteret
Brannmesteren/oppsynsmann
Hans Sannes

M. Vanbergs Trykkeri A.s

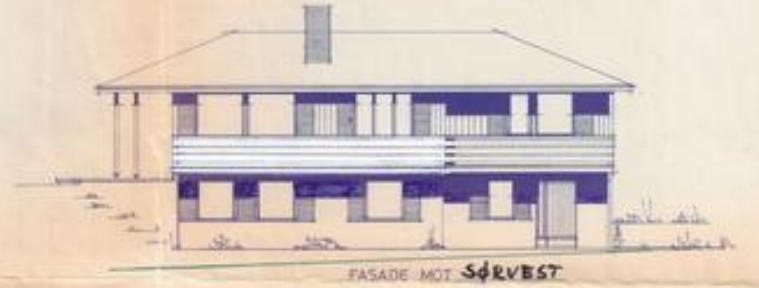

FASADE MOT NORDØST

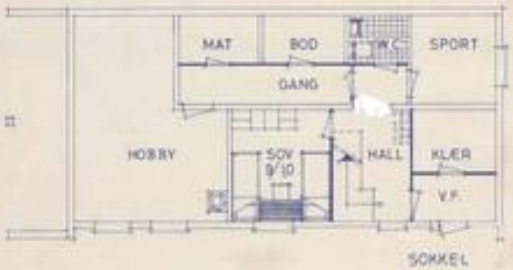










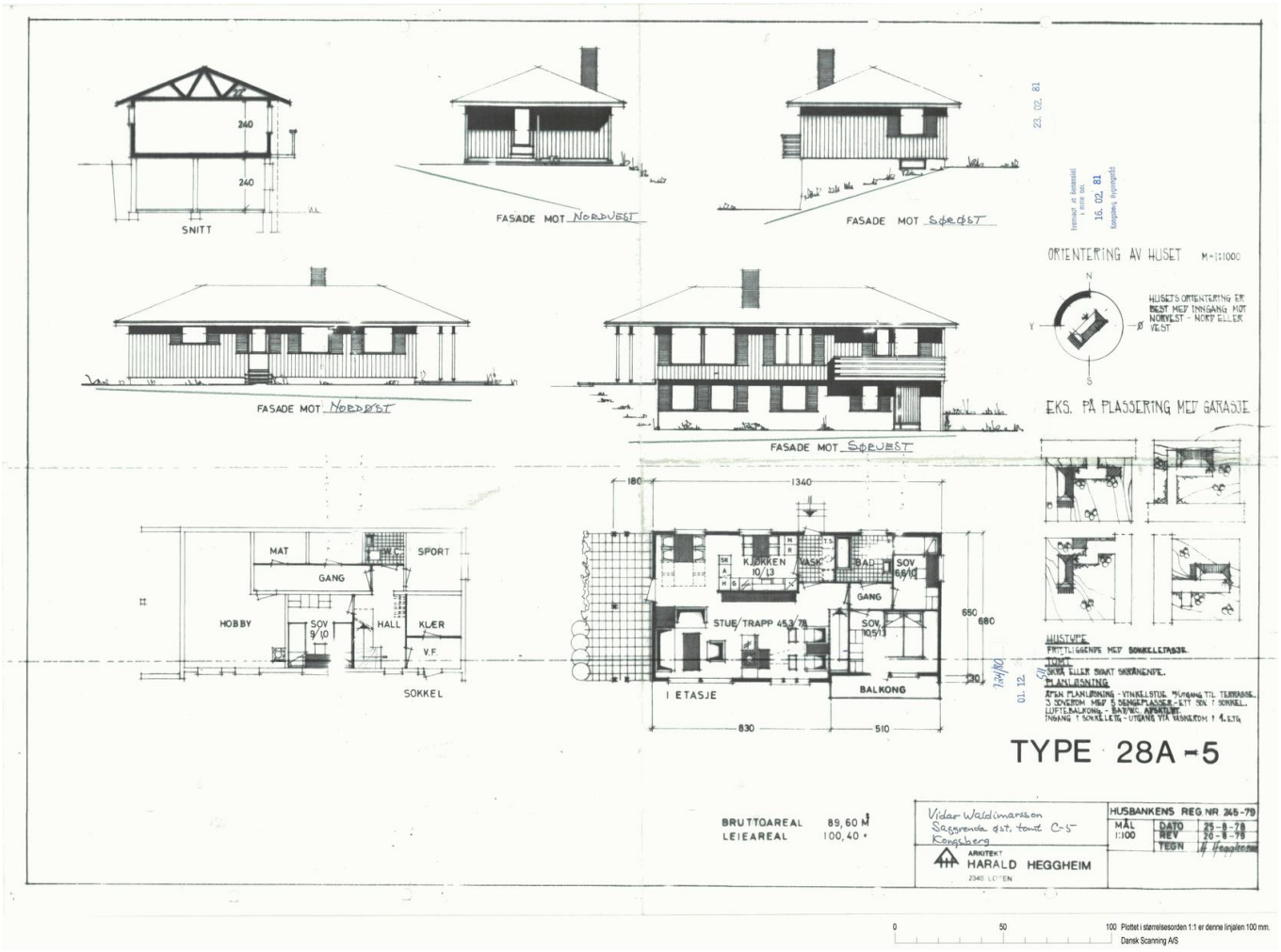


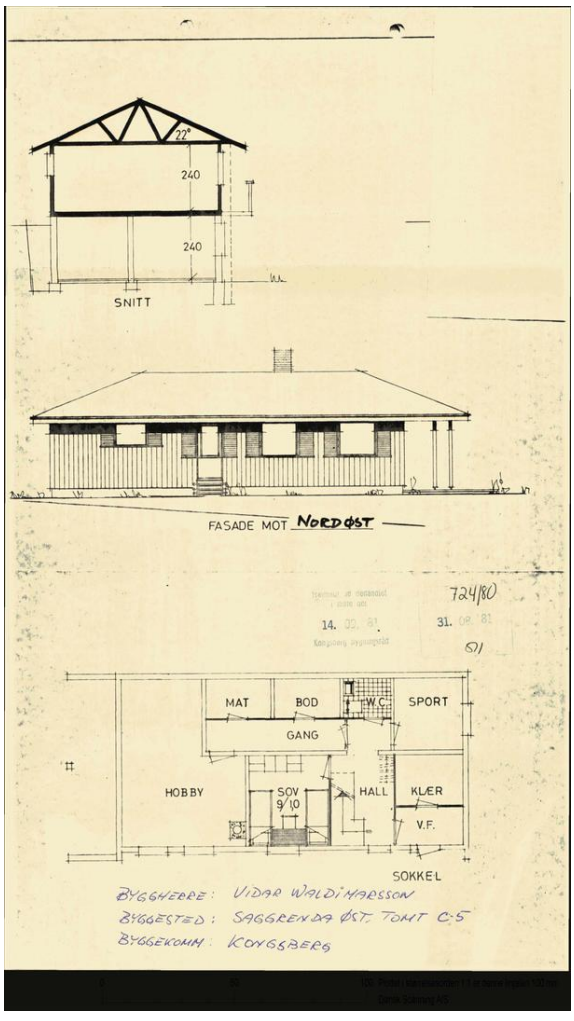


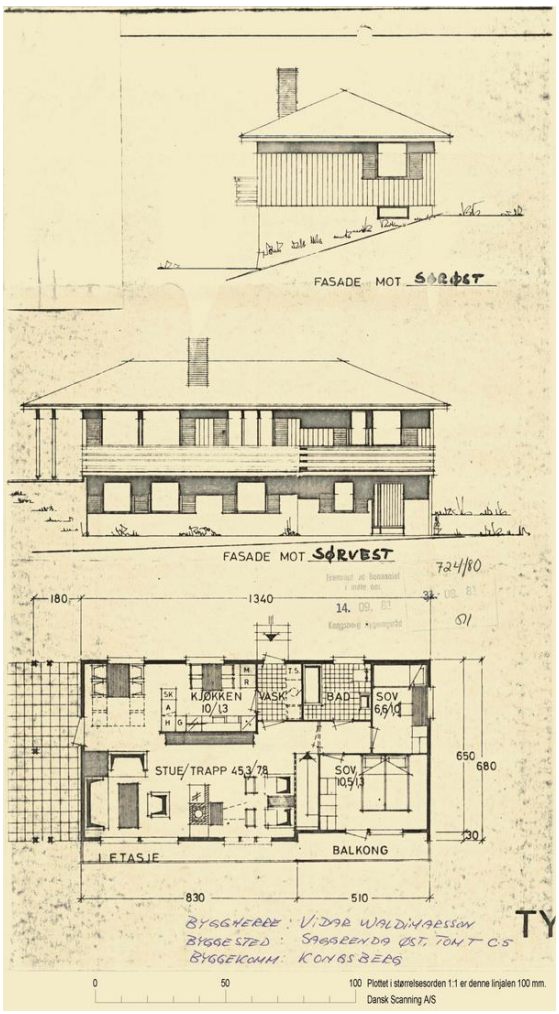
TYPE 28A-5

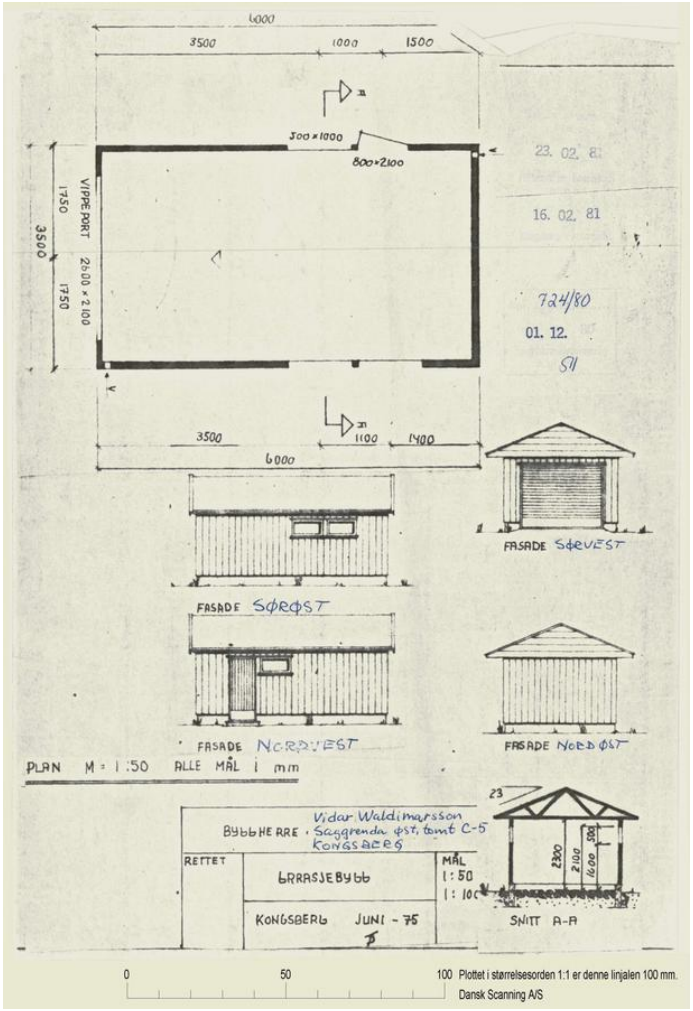
BRUTTOAREAL	89,60 m²
LEIEAREAL	100,40 »

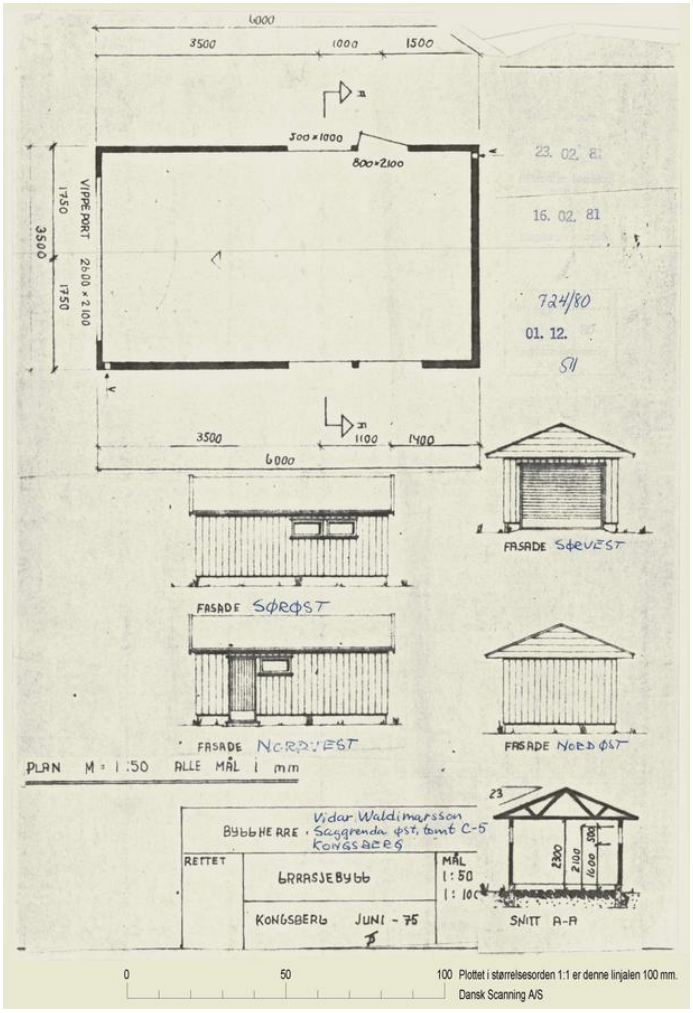
BYGGHERRE	: Vidar Waldemarsen	MÅL 1:100	DATO 25-8-78
BYGGESTED	: Soggendalstunet C-7		REV 30-8-81
BYGGEKOMM.	: KONGSBERG		TEGN

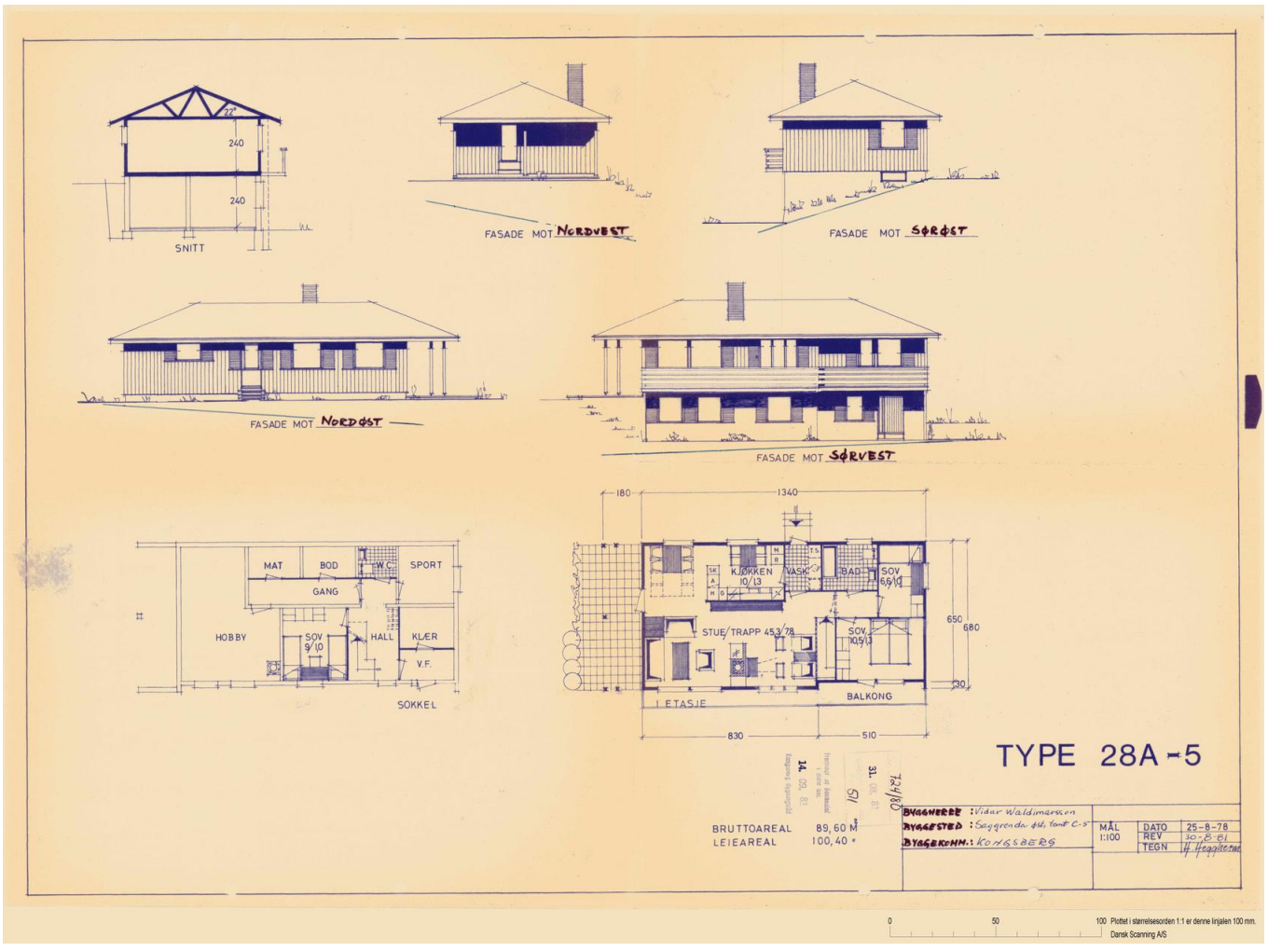

SNITT
FASADE MOT NORDVEST
FASADE MOT SØRØST
FASADE MOT NORDØST
FASADE MOT SØRVEST
ORIENTERING AV HUSET M=1:1000
HUSETS ORIENTERING ER BEST MED INNGANG MOT NORVEST - NORD ELLER VEST
EKS. PÅ PLASSERING MED GARASJE
MAT
GANG
SPORT
HOBBY
SOV 9/10
HALL
KLÆR
V.F.
SOKKEL
KJØKKEN 10/13
VASK
BAD
SOV 6,6/10
GANG
STUE/TRAPP 45,3/78
SOV 10,5/13
BALKONG
I ETASJE
TYPE 28A-5
BRUTTOAREAL 89,60 M²
LEIEAREAL 100,40 »
Vidar Waldimarsson
Saggrenda øst, tomt C-5
Kongsberg
ARKITEKT
HARALD HEGGHEIM
2340 LØTEN
HUSBANKENS REG NR 245-79
MÅL 1:100
DATO 25-8-79
REV 20-1-98
TEGN
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


SNITT
FASADE MOT NORDØST
MAT
BOD
WC
SPORT
GANG
HOBBY
SOV 9/10
HALL
KLÆR
V.F.
SOKKEL
BYGGHERRE: VIDAR WALDIMARSSON
BYGGESTED: SAGGRENDA ØST. TOMT C-5
BYGGEKOMM: KONGSBERG


FASADE MOT SØRØST
FASADE MOT SØRVEST
724/80
14. 09. 81
180
1340
KJØKKEN 10/13
VASK
BAD
SOV 6,6/10
STUE/TRAPP 45,3/78
SOV 10,5/13
650
680
30
I ETASJE
BALKONG
830
510
BYGGHERRE: VIDAR WALDIMARSSON
BYGGESTED: SAGGRENDA ØST, TOMT C-5
BYGGEKOMM: KONGSBERG
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


6000
3500
1000
1500
300 x 1800
800 x 2100
VIPPEPORT 2600 x 2100
1750
3500
1750
23. 02. 81
16. 02. 81
724/80
01. 12.
3500
1100
1400
6000
FASADE SØRVEST
FASADE SØRØST
FASADE NORDØST
FASADE NORDVEST
PLAN M = 1:50 ALLE MÅL I mm
BYGGHERRE: Vidar Waldimarsson
Saggrenda øst, tomt C-5
KONGSBERG
RETTET
GRRASJEBYGG
KONGSBERG JUNI - 75
MÅL
1:50
1:10
2300
2100
300
1600
SNITT A-A
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

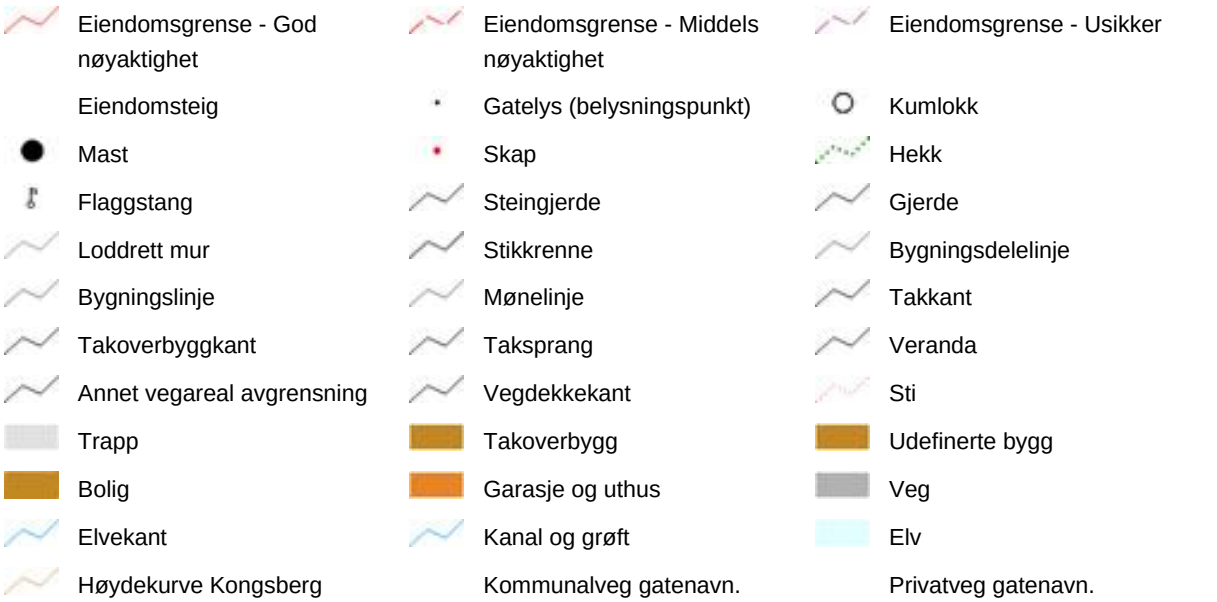

6000
3500
1000
1500
300×1000
800×2100
VIPPEPORT
2600×2100
1750
3500
1750
23. 02. 81
16. 02. 81
724/80
01. 12.
SH
3500
1100
1400
6000
FASADE SØRVEST
FASADE SØRØST
FASADE NORDVEST
FASADE NORDØST
PLAN M = 1:50 ALLE MÅL I mm
BYGGHERRE : Vidar Waldimarsson
Saggrenda pst, tomt C-5
KONGSBERG
RETTET
GRUNNSJEBYGG
KONGSBERG JUNI - 75
MÅL
1:50
1:100
23
2300
2100
1600
300
SNITT A-A
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


22°
240
240
SNITT
FASADE MOT NORDVEST
FASADE MOT SØRØST
FASADE MOT NORDØST
FASADE MOT SØRVEST
MAT
BOD
W.C.
SPORT
GANG
HOBBY
SOV 9/10
HALL
KLÆR
V.F.
SOKKEL
180
1340
KJØKKEN 10/13
VASK
BAD
SOV 6,6/12
STUE/TRAPP 45,3/78
SOV 10,5/13
650
680
30
I ETASJE
BALKONG
830
510
TYPE 28A-5
BRUTTOAREAL 89,60 M²
LEIEAREAL 100,40 "
14.
31.
12/1/80
BYGGHERRE : Vidar Waldimarsson
BYGGESTED : Saggrenda pst, tomt C-5
BYGGEKOMM.: KONGSBERG
MÅL 1:100
DATO 25-8-78
REV 30-8-81
TEGN H. Haggeltveit
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Kongsberg kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 8651	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Aftersvingen 5 3614 KONGSBERG			
	Annen info:				



Tegnforklaring

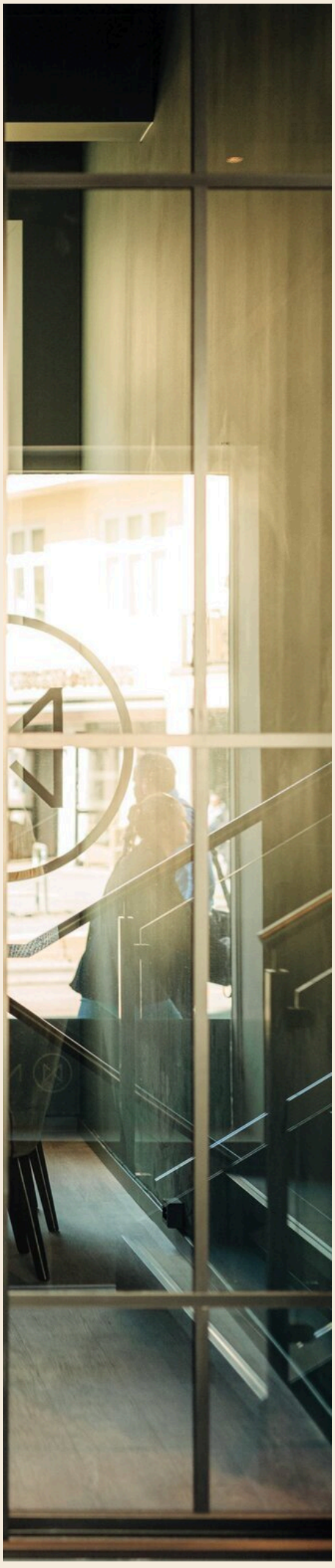


Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg

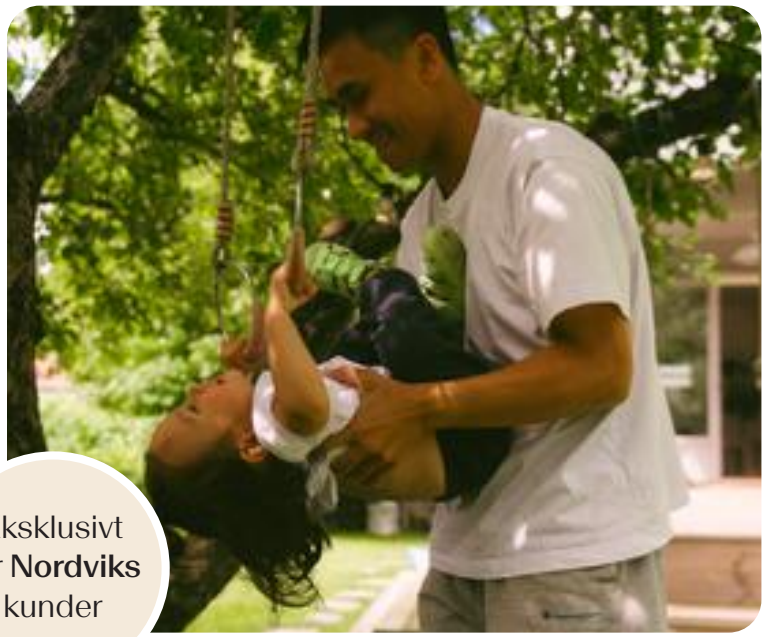


Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0070/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Aftersvingen 5 3614 KONGSBERG
Matrikkel: Gnr 8651, bnr 78 (ideell andel 1/1) i Kongsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Sheraz Gilani

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
s.gilani@nordvikbolig.no
984 91 885