



aktiv.

Gomsrudveien 311, 3619 SKOLLENBORG

**Pen enebolig med praktisk
planløsning - Stor tomt - Kort vei
til dagligvare - Enkelte
oppgraderinger må påregnes**



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 600,-
Total ink omk.: Kr 2 717 600,-
Selger: Jon Anton Kjørstad

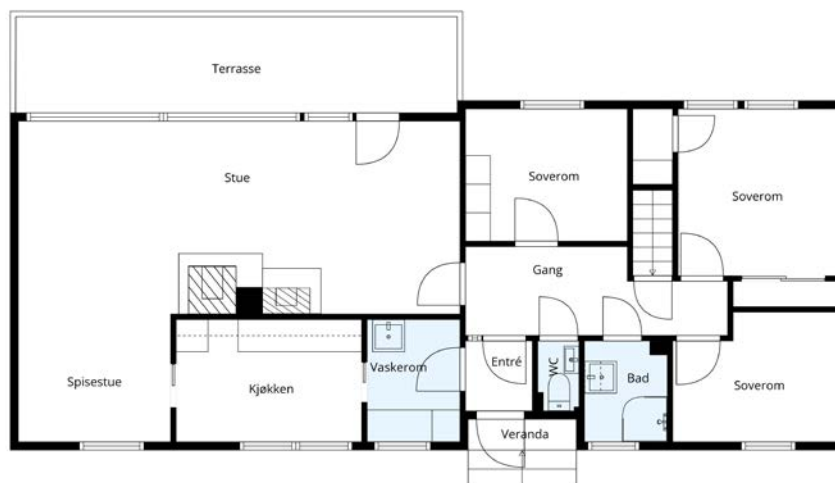
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 185/205 kvm
Tomtstr.: 1870.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 117, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1305250131

Flott enebolig med mange muligheter - Noen overflater er modernisert

Eiendommen har en praktisk beliggenhet i et etablert landbruks- og boligområde, med nærhet til det meste. Kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og attraktive turområder. Kongsberg Teknologipark nås på ca. 5 minutter med bil, og Kongsberg sentrum med byens øvrige fasiliteter ligger rundt 10 minutters kjøring unna.

Boligen holder en normal standard basert på byggeår, og det må påregnes kostnader til vedlikehold og oppgradering. Boligen har en praktisk planløsning med alt du trenger. Innvendig fremstår boligen delvis oppgradert, med en kombinasjon av nyere og eldre overflater. Det er utført sanering av innvendige overflater og lagt nytt laminatgulv i 1. etasje. I kjelleren er deler av delevegger skiftet ut, og betonggulvet er slipt.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Andre vedlegg	67
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 185 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 205 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 89 m² Gang, lagerrom m/trapp, 2 lagerrom, 2 boder

1. etasje

BRA-i: 96 m² Vindfang, gang, bad, toalettrom, 3 soverom, stue, kjøkken, arbeidsrom, bod

BRA-e: 20 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA utgjør terrassen foran stuen og utenfor inngangsdøren.

BRA-e utgjør garasjen. Veggarealet mellom BRA-e og i er lagt til BRA-e. Arealet er beregnet.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1870.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er stort sett flat og opparbeidet med grus og shingel, i tillegg til områder med plen og noe vegetasjon.

Beliggenhet

Eiendommen har en praktisk beliggenhet i et etablert landbruks- og boligområde, med nærhet til det meste av daglige fasiliteter. Det er kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og attraktive turområder. Kongsberg Teknologipark nås på ca. 5 minutter med bil, og Kongsberg sentrum med byens øvrige fasiliteter ligger rundt 10 minutters kjøring unna.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Mormors Have barnehage (0-5 år)

Huldraheimen Steinerbarnehage li (0-2 år)

Huldraheimen Steinerbarnehage (1-5 år)

Skolekrets

Kongsberg Steinerskole (1-7 kl.)

Kongsgårdmoen skole (1-7 kl.)

Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg videregående skole

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra taknivå. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Boligen har terrasse utenfor stuen, delvis plassert på lettklinkerblokker på terreng og oppført i tre. Boligen har to trapper: én utvendig trapp til inngangspartiet, oppført i tre, samt en trapp i betong ned til kjelleren. Utvendig garasje i tilknytning til boligen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Taktekking -> Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Takkonstruksjon/Loft -> Det er påvist fuktskjolder rundt pipegjennomføringen, samt tegn til fuktskade i himlingen ved pipegjennomføringen. Det er også observert enkelte tegn til mus på loftet.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger -> Rekkverket er vaklende og heller utover.
- Innvendige overflater -> Det er påvist fliser med sprekker ved ildstedet. Det er påvist fuktskade i himlingen ved pipen. Årsaken vurderes å ha sammenheng med pipegjennomføringen. Det er påvist indikasjon på fukt i himlingen under kjøkkenet.
- Radon -> Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted -> Ildfaste plater foran ildstedet bør festes og tilpasses bedre på grunn av overgangslisten mellom laminatgulvet og gulvflisene.
- Rom Under Terreng -> Kjellermur: Det er påvist råte i trehyller mot yttervegg. Det er påvist saltutslag på enkelte områder av veggene.
- Innvendige trapper -> Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører -> Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Andre innvendige forhold -> Arbeidsrom: Rommet har verken sluk, tettesjikt eller andre kompenserende tiltak som hindrer vannskade ved lekkasje. Ved tilkobling av vaskemaskin må det derfor monteres lekkasjestopper som automatisk stenger vanntilførselen ved eventuell lekkasje.
- Vannledninger -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør -> Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Fuktsikring og drenering -> Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Forstøtningsmurer -> Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er registrert sprekker i muren, samt løs puss. Dette gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
- Terrengforhold -> Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Nedre del av tomten ligger innenfor aktsomhetsområdet for flom.
- Utvendige vann- og avløpsledninger -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Septiktank -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Bad, overflater vegger og himling -> Det er påvist noen skader på veggene som vurderes å være relatert til husdyr. Vinduet på badet er plassert innenfor dusjsonen.
- Bad, overflater gulv -> Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Bad, sluk, membran og tettesjikt -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket må renses for å opprettholde god funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
- Bad, ventilasjon -> Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Toalettrom, Overflater og konstruksjon -> Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Kjøkken, overflater og innredning -> Det er påvist enkelte fronter med delaminering av folien på overflatene.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig, vinduer -> Det er påvist tegn på at tilnærmet samtlige vinduer med 2-lags glass har punkterte glassruter.
- Utvendig, dører -> Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Utvendige trapper -> Trappen til inngangspartiet mangler rekkverk. Det er risiko for redusert drenering av gulvet i bunnen av trappen.
- Etasjeskille/gulv mot grunn -> Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. - Avvikene er relatert til gulv mot grunn i kjelleren.
- Bad, sanitærutstyr og innredning -> Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning.

Verditakst

Kr 2 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen har vært utleid siden 1983. I fjor ble det oppdaget at leietager hadde et kattehold ute av kontroll, med tilgrising av huset som resultat. Pga dette er det gjennomført omfattende rengjøring av hele huset, samt at golvene er skiftet ut. Alt utført av fagfolk.

Innhold

1. etasje med: Vindfang, gang, bad, toalettrom, 3 soverom, stue og kjøkken, arbeidsrom og bod

Kjeller med: Gang, lagerrom m/trapp, 2 lagerrom og 2 boder

Boligen har garasje tilknyttet bygget.

Standard

Boligen holder en normal standard basert på byggeår, og det må påregnes kostnader til vedlikehold og oppgradering. Boligen har en praktisk planløsning med alt du trenger, og kan blant annet by på 3 soverom med god størrelse samt svært god lagringsplass i kjelleren. Innvendige overflater har gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Vegger har trepanel, lettklinkerblokker, malte plater og strie. Tak har trepanel og himlingsplater. Innvendig fremstår boligen delvis oppgradert, med en kombinasjon av nyere og eldre overflater. Det er utført sanering av innvendige overflater og lagt nytt laminatgulv i 1. etasje. I kjelleren er deler av delevægger skiftet ut, og betonggulvet er slipt.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025 -> Ny inngangsdør og dør med glass til gangen

2024 -> Nytt laminatgulv i 1.etasje, med unntak av bad, toalett og bod etter saneringsarbeid

2017 -> Ny taktekking inkl. takrenner og beslag

2016 -> Skiftet sikringer i sikringsskap

Parkering

Garasje i tilknytning til boligen.

Solforhold

Gode solforhold.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Boligen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 650 000

Kommunale avgifter

Kr 9 940

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, slamgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 631 355

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 525 419

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 117, bruksnummer 26 i Kongsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/117/26:

20.06.1974 - Dokumentnr: 2389 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om pumpeanlegg

30.10.2025 - Dokumentnr: 1309093 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Elektronisk innsendt

20.06.1974 - Dokumentnr: 2389 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:117 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 191549 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:117 Bnr:26

01.01.2024 - Dokumentnr: 777593 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:117 Bnr:26

20.06.1974 - Dokumentnr: 2389 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:117 Bnr:3

Bestemmelse om vannledning

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt brukstillatelse for datert 04.08.1975.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.08.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning, via private stikkledninger. Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan/kommunedelplan:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2022 -2030

Vedtaksdato: 22.06.2022

Formål: Flomfare

Areal: 286.69m²

Formål: Forretninger - Nåværende

Areal: 1862.75m²

Formål: Gul sone iht. T-1442

Areal: 176.62m²

Formål: Rød sone iht. T-1442

Areal: 1693.77m²

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

67 600 (Omkostninger totalt)

83 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 717 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 733 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 736 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 67 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,-, markedspakke kr 14 900,- og visninger kr 1 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 114,-. Utleggene omfatter foto, opplysninger og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Henning M. Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
henning.sorensen@aktiv.no
Tlf: 907 06 628

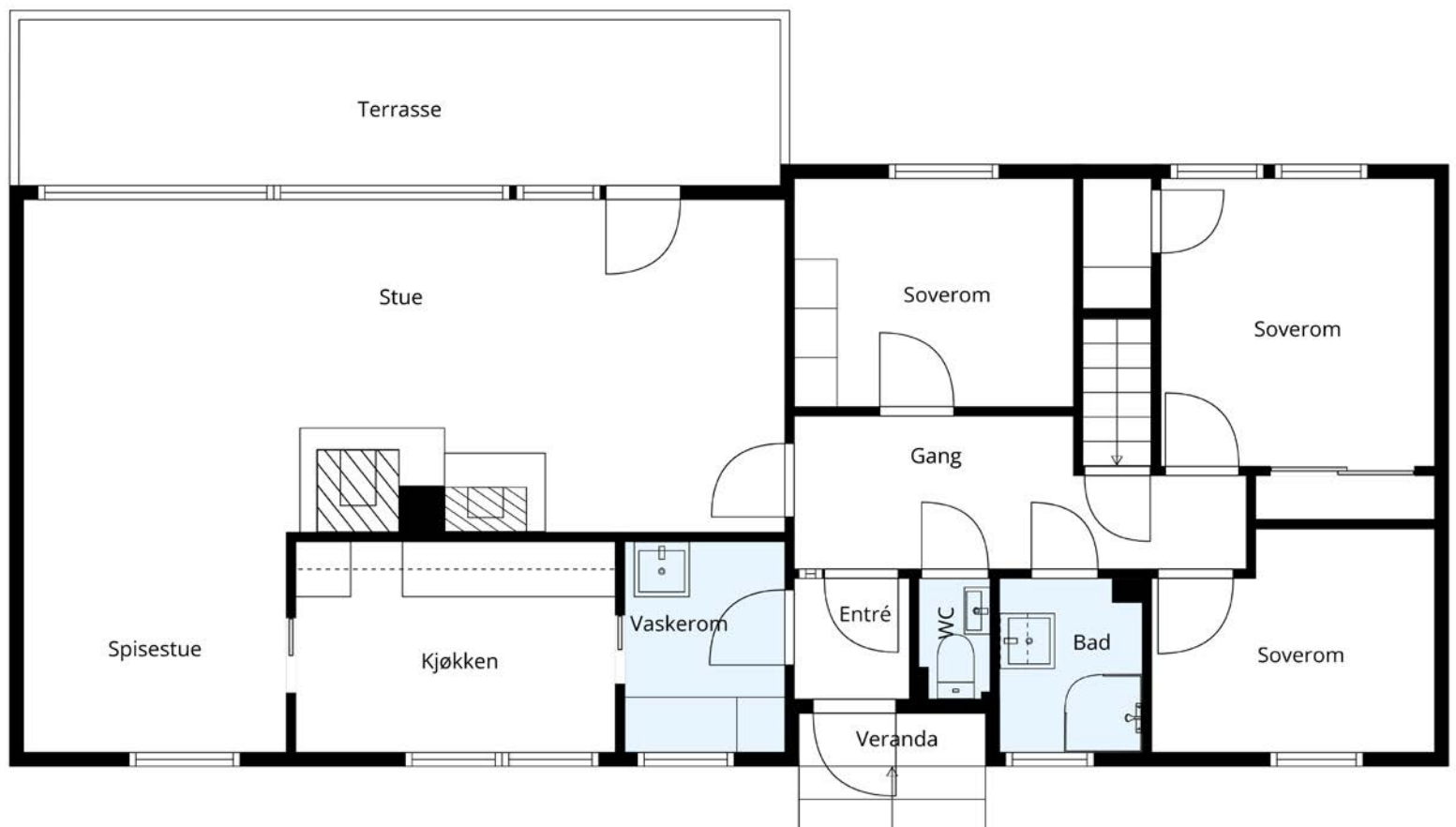
Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177
Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

Salgsoppgavedato

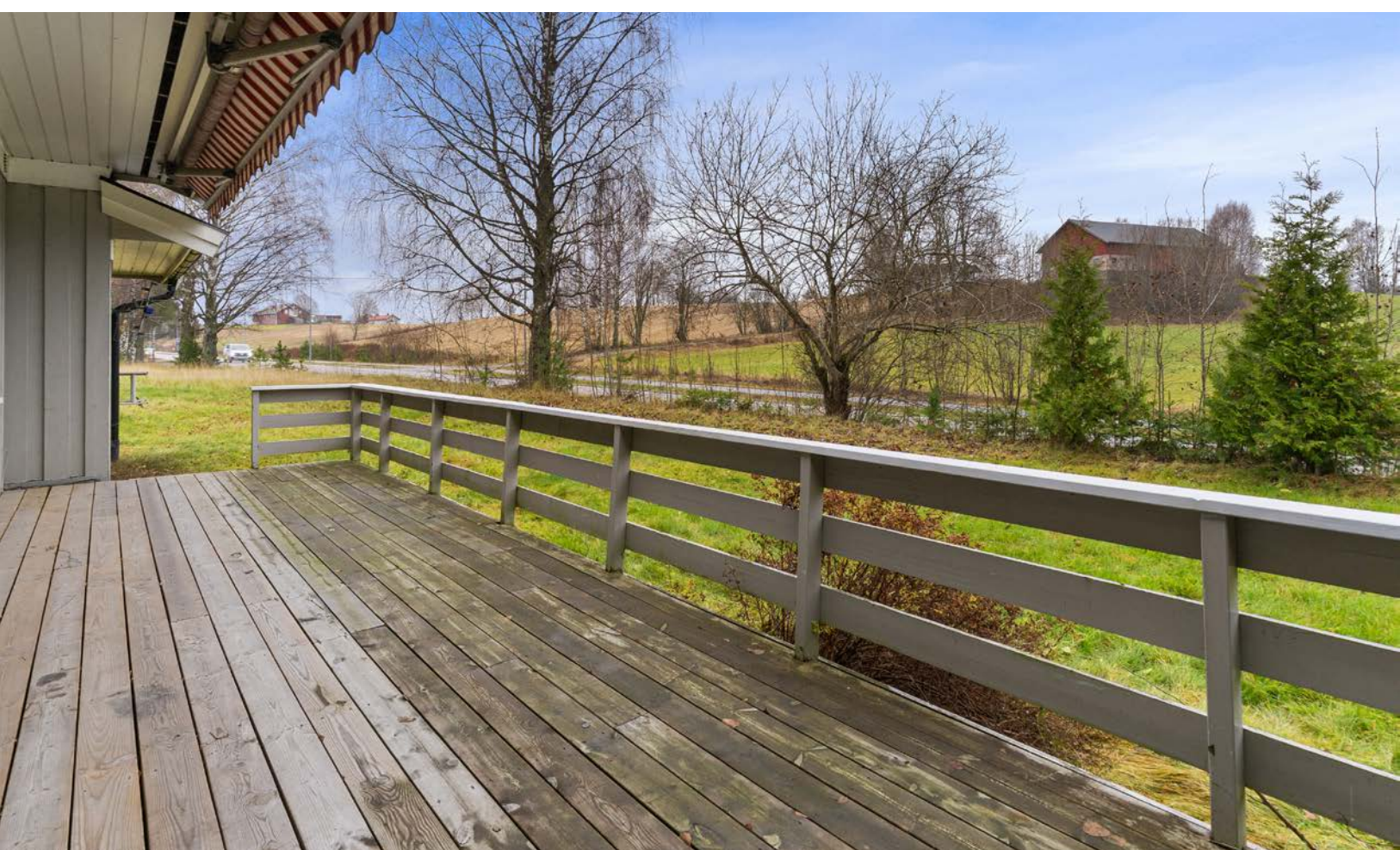
14.11.2025















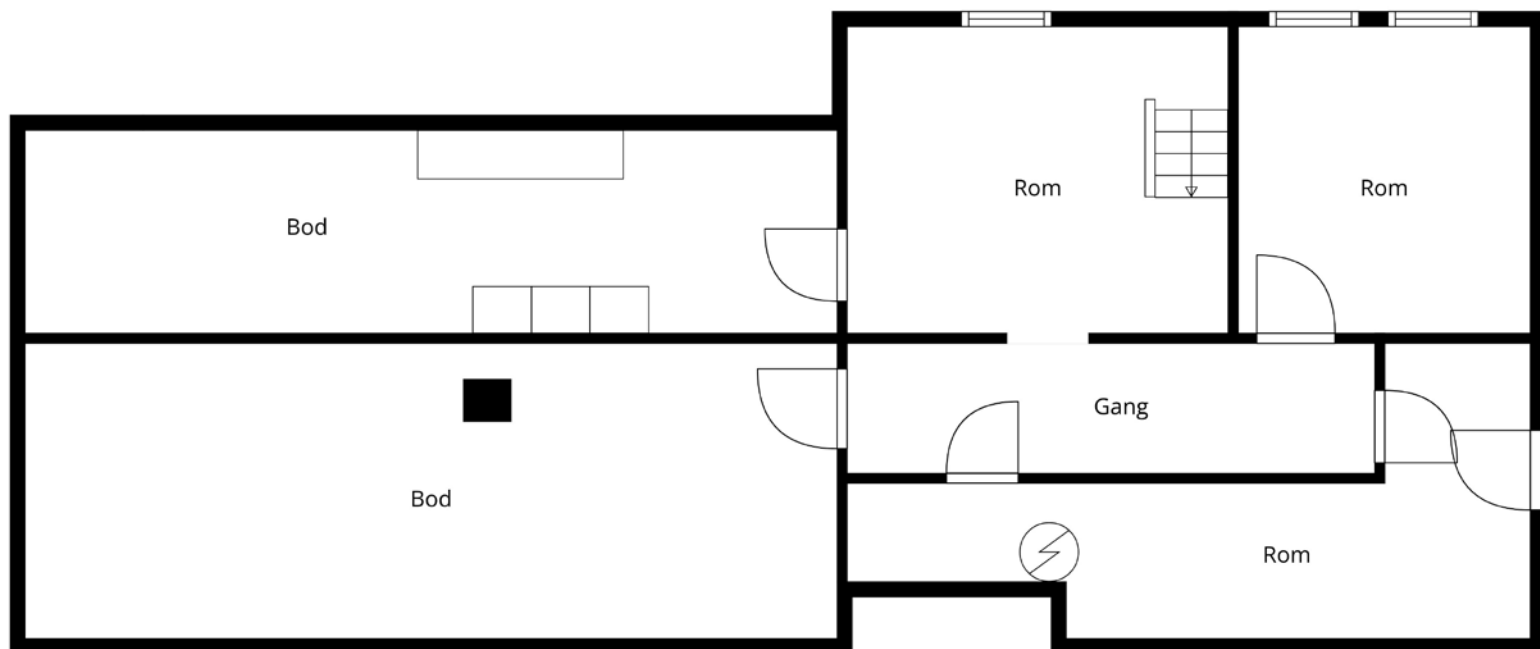


















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Gomsrudveien 311, 3619 SKOLLENBORG



KONGSBERG kommune

gnr. 117, bnr. 26

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 13.11.2025

Oppdragsnr.: 20863-1179

Referansenummer: IO1015

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

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.

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@dintakstogeiendom.no

901 84 215



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har normal standard ut fra byggeår og konstruksjonsmåte, men enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold eller utskifting. Utvendige deler som vinduer, dører, trapper og takteking har tegn til slitasje og bør følges opp.

Innvendig fremstår boligen delvis oppgradert, med kombinasjon av nyere og eldre overflater. Det er utført sanering av innvendige overflater og lagt nytt gulv i 1. etasje. I kjelleren er deler av delevegger skiftet ut, og betonggulvet slipt. Arbeidet ble utført etter tidligere overbelastning av husdyr (katter) i 2024.

De tekniske installasjonene fremstår funksjonelle, men vann- og avløpsrør samt elektrisk anlegg har alder og utførelse som tilsier kontroll og vedlikehold. Boligen har stått tom over en lengre periode, noe som kan ha påvirket fuktbalansen og gjort enkelte forhold vanskelig å avdekke, som for eksempel kondens.

Bygninger fra denne tidsperioden kan ha konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, og dimensjonering.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Boligen har terrasse utenfor stuen, delvis plassert på lettklinkerblokker på terreng og oppført i tre.
Boligen har to trapper: én utvendig trapp til inngangspartiet, oppført i tre, samt en trapp i betong ned til kjelleren.
Utvendig garasje i tilknytning til boligen.

Garasjen er oppført med bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med liggende trepanel tilsvarende hovedbygningen.
Innvendige vegger og himling er kledd med gipsplater.
Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og tekket med samme type takplater som boligen.
Garasjeport er en vippeport i tre.
Gulvet består av grus/singel.
Ringmur av lettklinkerblokker.
Ett vindu med koblet glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og beleg. Veggene har trepanel, lettklinkerblokker, malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Det er lagt nytt laminatgulv i 1. etasje i 2024, med et par unntak.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene er av lettklinkerblokker. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har lakkert tretrapp til kjelleren.

Innvendig har boligen finérdører og skyvedører. Fyllingsdører i kjelleren.

Dør mellom vindfang og gang montert i 2025.

Arbeidsrom ved kjøkken:

Rommet har innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat, samt et tørkeskap.

Det er utslagsvask med mulighet for tilkobling av vaskemaskin.

Veggene har malte plater.

Det er laminat på gulvet.

Rommet har ikke sluk.

Rom med sluk i kjeller:

Vegger består av lettklinkerblokker og panel.

Gulvet er av betong.

Rommet inneholder varmtvannsbereder.

Rommet har plastsluk, men er ikke vurdert som et våtrom.

Det er målt lokalt fall til sluk.

Overflatene i rommet er ikke egnet for fuktbelastning, slik det fremstår i dag.

Vedvarende fuktbelastning kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Basert på våtrommets alder og generelle tilstand vurderes renovering av hele badet som nært forestående.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 95 mm.

Det er målt lokalt fall til sluk, resten av gulvet ved døren er tilnærmet flatt.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

..

Rommet har innredning med servant og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom . Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Årstallet på kjøkkenet er noe usikkert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom:

Rommet har gulvbelegg.
Malte plater på vegger og takplater i taket.
Servant.
Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i veggene.
Avtrekk fra kjøkken.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i kjelleren.

Sikringsskapet er plassert i vindfanget.
Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato.
Belysningen består av tak/vegg monterte lamper.

Et brannslukningsapparat er plassert i gangen.
En røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1974.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmur er utført i lettklinkerblokker i trappenedgang.

Terrenget er relativt flatt og opparbeidet med grus og shingel, samt partier med plen og noe vegetasjon.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. (Årstall noe usikker) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av betong og er fra 1974.
Eier opplyser at det er lagt nye spredegrøfter på 1990-tallet, men årstallet er noe usikkert.
Kommunen har lagt avløp frem til tomten, men dette er per tiden ikke i drift, og det er ikke kjent når infrastrukturen er planlagt satt i drift.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	205 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

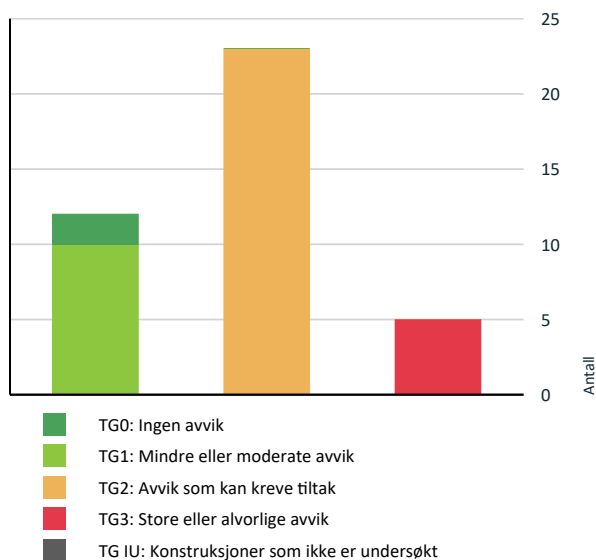
Enebolig

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

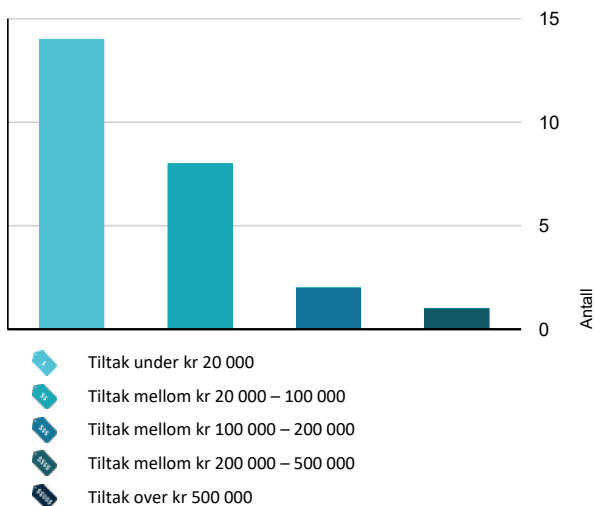
Det er tegnet og søkt om carport på enden av huset, men denne er i dag en garasje.
Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.
Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen har stått tom over en lengre periode, noe som kan ha innvirkning på blant annet fuktbelastningen i bygningen. Dette kan medføre at enkelte avvik ikke har blitt oppdaget, slik man normalt ville gjort i en bebodd bolig, for eksempel tegn til kondens eller fuktpåvirkning.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny inngangsdør og dør med gass til gangen.
2024	Modernisering	Nytt laminatgulv i 1. etasje, med unntak av bad, toalett og bod etter saneringsarbeid.
2017	Ombygging	Ny takteking inkl. takrenner og beslag.
2016	Modernisering	Skifte sikringer i sikringsskap.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å rette ut eller bytte ut bulkede metallplater for å opprettholde takets funksjon og levetid.
Dersom bulkene ikke utbedres, kan det føre til redusert avrenning, økt risiko for korrosjon og lekkasjer, samt forringet estetisk uttrykk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser bulker i platene.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det ble ikke funnet noe tilkomst til loft over garasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder rundt pipegjennomføringen, samt tegn til fuktskade i himlingen ved pipegjennomføringen.

Det er også observert enkelte tegn til mus på loftet.

Loftet over garasjen er ikke kontrollert på grunn av manglende tilgang. Dette medfører at eventuelle skader som potensielt kan oppdages fra loftet, ikke er mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av fuktskjolder rundt pipegjennomføringen, samt tegn til fuktskade i himlingen, for å forhindre videre forringelse av materialene.

Det bør også vurderes tiltak for å hindre mus på loftet, da dette kan føre til skader på isolasjon og konstruksjon, samt redusere innneklimaet.

Manglende tilgang til loft over garasjen medfører at eventuelle skader ikke kan avdekkes, noe som gir økt risiko for skjulte feil og skader. Det anbefales å etablere tilkomst for inspeksjon og gjennomføre nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktskjolder i tilknytning til pipegjennomføringen.

! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist tegn på at tilnærmet samtlige vinduer med 2-lags glass har punkterte glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utskifting av alle vinduer med punkterte glassruter for å sikre tilstrekkelig isolasjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for varmetap, kondens som kan føre til råte/fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser isolerglass med skjolder mellom glassene.

! TG 3 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist råteskader i kjellerdøren, samt vanskeligheter med å låse denne.

Balkongdøren viser tegn til punktert isolerglass, samt manglende beslag ved eller under terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjellerdøren bør skiftes ut grunnet råteskader og problemer med lås, for å hindre ytterligere forringelse og redusert sikkerhet.

Balkongdøren bør skiftes ut på grunn av alder og punktert isolerglass, samt manglende beslag ved eller under terskelen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere skader og varmetap.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser kjellerdør med råteskader.



Bildet viser åpning under balkongdør uten tetting/beslag.

! TG 1 Dører-ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse utenfor stuen, delvis plassert på lettklinkerblokker på terreng og oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er vaklende og heller utover.

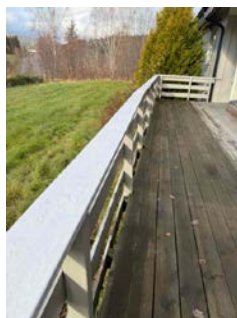
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket bør forsterkes og rettes opp slik at det står stabilt og loddrett, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bildet viser rekkverk som heller utover.

! TG 3 Utvendige trapper

Boligen har to trapper: én utvendig trapp til inngangspartiet, oppført i tre, samt en trapp i betong ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen til inngangspartiet mangler rekkverk.

Det er risiko for redusert drenering av gulvet i bunnen av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk øker risikoen for fall og personskader.

Dreneringen i bunnen av trappen bør kontrolleres og overvåkes jevnlig. Ved eventuelle vannansamlinger er det risiko for at vann kan trenge inn i kjelleren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser trappen til inngangspartiet uten rekkverk.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig garasje i tilknytning til boligen.

Garasjen er oppført med bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med liggende trepanel tilsvarende hovedbygningen.

Innvendige vegger og himling er kledd med gipsplater.

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og tekking med samme type takplater som boligen.

Garasjeport er en vippeport i tre.

Gulvet består av grus/singel.

Ringmur av lettklinkerblokker.

Ett vindu med koblet glass.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har trepanel, lettklinkerblokker, malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Det er lagt nytt laminatgulv i 1. etasje i 2024, med et par unntak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fliser med sprekker ved ildstedet.

Det er påvist fuktskade i himlingen ved pipen. Årsaken vurderes å ha sammenheng med pipegjennomføringen.

Det er påvist indikasjon på fukt i himlingen under kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av sprukne fliser ved ildstedet for å unngå videre forringelse.

Fuktskade i himlingen ved pipen bør undersøkes nærmere og utbedres. Eventuelle tiltak må ses i sammenheng med punkt vedrørende takkonstruksjon/loft.

Indikasjon på fukt i himlingen under kjøkkenet må undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, slik at eventuelle skader kan utbedres og risiko for videre fuktskader, råte og soppdannelse reduseres. Eier opplyser at det tidligere har vært en fragling i en rørskjøt på avløpsrøret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

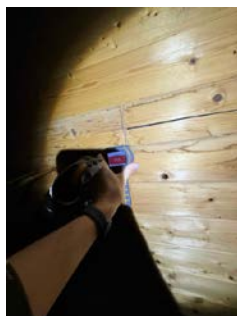


Bildet viser området med fuktskade i himlingen



Bildet viser gulvflis med spekk.

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktskjolder i himling under kjøkken.

 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, med støpt betong i kjelleren.

1. ETASJE

Vindfang:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Gang:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Stue:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 12 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Kjøkken:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Arbeidsrom:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Soverom mot stue:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Soverom med bod:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 7 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot bad:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

KJELLER:

Bod med trapp:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 10 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Bod med pipe:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 34 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Bod med varmtvannsbereder:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Lokal fall til plastsluk i gulvet.

Bod med hyller:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Bod ved utgangsdør:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Gang:

Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

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.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvikene er relatert til gulv mot grunn i kjelleren. Registrerte høydeforskjeller i 1. etasje tilsier tilstandsgrad 1 på dette etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruken av kjelleren er avgjørende for behovet for utbedring. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er økt risiko for utfordringer ved fremtidig bruk eller tilpasning av rommene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Radon

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

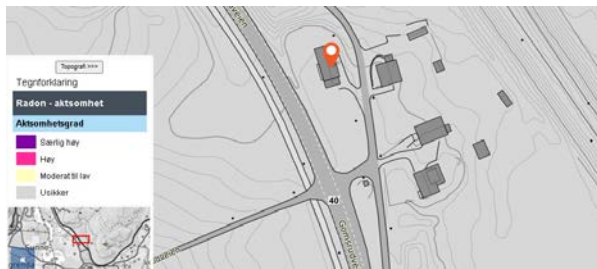
Boligen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feiluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfaste plater foran ildstedet bør festes og tilpasses bedre på grunn av overgangslisten mellom laminatgulvet og gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ildfast plate foran vedovn må tilpasses og festes bedre for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Mangelfull montering kan medføre økt risiko for skade på gulvet.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene er av lettklinkerblokker. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist råte i trehyller mot yttervegg.

Det er påvist saltutslag på enkelte områder av veggene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fjernes og erstattes råteskadet treverk.

Saltutslag og råte indikerer vedvarende fuktproblemer, noe som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og forringet innemiljø dersom tiltak ikke gjennomføres. Videre undersøkelser og utbedring av årsaken til fuktinntrengning bør vurderes for å unngå fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser forekomst av saltutslag samt tegn til fuktgjennomtrengning i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Bildet viser forekomst av saltutslag samt tegn til fuktgjennomtrengning i konstruksjonen.



Bildet viser forekomst av saltutslag samt tegn til fuktgjennomtrengning i konstruksjonen.



Bildet viser mugg og råteskade på hylle i kjelleren,

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp til kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

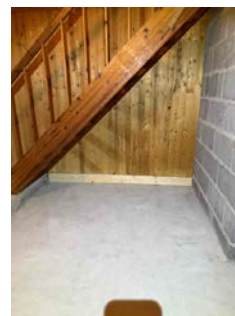
Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg, og åpningene mellom trinn og i rekkverk bør reduseres til maks 10 cm for å ivareta sikkerheten, spesielt med tanke på barn.

Manglende håndløper og for store åpninger øker risikoen for fall- og klemskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser trappen til kjelleren.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører og skyvedører. Fyllingsdører i kjelleren. Dør mellom vindfang og gang montert i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører må justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje eller skade på karm og dør.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være at dørene subber i karm, ikke lukker ordentlig, eller får økt slitasje over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Arbeidsrom ved kjøkken:

Rommet har innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat, samt et tørkeskap.

Det er utslagsvask med mulighet for tilkobling av vaskemaskin.

Veggene har malte plater.

Det er laminat på gulvet.

Rommet har ikke sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet har verken sluk, tettesjikt eller andre kompensierende tiltak som hindrer vannskade ved lekkasje. Ved tilkobling av vaskemaskin må det derfor monteres lekkasjestopper som automatisk stenger vanntilførselen ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres lekkasjestopper ved tilkobling av vaskemaskin for å redusere risikoen for vannskader, da rommet ikke har sluk eller vanntett sjikt på gulvet. Manglende lekkasjestopper kan medføre omfattende skader på bygningskonstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Rom med sluk i kjeller:
Vegger består av lettklinkerblokker og panel.
Gulvet er av betong.
Rommet inneholder varmtvannsbereder.
Rommet har plastsluk, men er ikke vurdert som et våtrom.
Det er målt lokalt fall til sluk.

Overflatene i rommet er ikke egnet for fuktbelastning, slik det fremstår i dag.
Vedvarende fuktbelastning kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Bilder viser tegn til noe svelling rundt ventilen i taket.



Bildet viser skader på veggen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Basert på våtrommets alder og generelle tilstand vurderes renovering av hele badet som nært forestående.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist noen skader på veggene som vurderes å være relatert til husdyr.

Vinduet på badet er plassert innenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut, utbedre eller fuktbeskytte materialer som ikke er egnet for våtsone, spesielt rundt vinduet, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader eller forringelse av materialet.

Dersom bruken av rommet endres, kan dagens materialvalg medføre økt risiko for fuktskader og påfølgende skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 95 mm.
Det er målt lokalt fall til sluk, resten av gulvet ved døren er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Eventuelle tiltak bør ses i sammenheng med renovering av badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Sluket må renses for å opprettholde god funksjon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må tettesjikt og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Risikoen ved å ikke utbedre er økt fare for lekkasjer og fuktskader, da både sluk og tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Sluket må renses jevnlig for å redusere risiko for tilstopping og fuktskader.

Basert på badets alder og tilstand bør det benyttes tett dusjkabinett, slik det gjøres i dag, for å redusere fuktbelastning på gulv og vegger inntil badet en gang skal renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist sprekker på både over- og undersiden av servanten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Servanten bør byttes ut for å unngå videre skader, lekkasjer eller redusert funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til vannlekkasje og ytterligere skade på innredning og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser sprekk på undersiden av servanten.



Bildet viser svelling på innredningen/skapet under servanten.

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er påvist tegn til svelling rundt takventil.

Det ble ikke målt noen unormale forhold ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen, for eksempel ved å installere mekanisk avtrekk, for å redusere risikoen for fuktskader og videre svelling rundt takventil.

Kostnadsestimat: Under 20 000



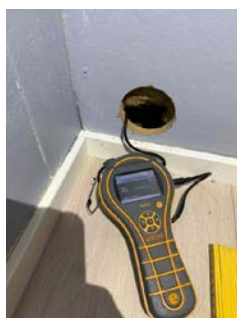
Bildet viser tegn til svelling rundt takventil.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Årstallet på kjøkkenet er noe usikkert.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist enkelte fronter med delaminering av folien på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser delaminering på kjøkkenfronter.



Bildet viser delaminering på kjøkkenfronter.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Rommet har gulvbelegg.

Malte plater på vegger og takplater i taket.

Servant.

Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av aldrende rør, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

Kostnadsestimatet gjelder kun ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk dokumenteres eller fremvises.

Tilstanden på de innvendige avløpsledningene bør vurderes av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.

Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

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

Kostnadsestimatet gjelder kun ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i veggene.
Avtrekk fra kjøkken.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i kjelleren.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i vindfanget.

Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato. Belysningen består av tak/vegg monterte lamper.

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.
1974
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring for skifting av sikringer i sikringsskap. Byttet av lampe på vaskerom og kjøkkenbenkarmatur, samt koblet nye klemmer på hovedjord og vannrørarbeid i forbindelse med el-kontroll av boligen. Det er også utført kontroll av koblingsboks på loft i følge fremvist rapport.
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 Det er gjennomført en el-kontroll av Forenede Montører AS i eiers regi. Fremvist rapport datert 30.06.2025 viser at det ikke ble avdekket noen avvik.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop 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? Sjek

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Nei

Generell kommentar

Vurderingen er basert på befaring og utført el-kontroll av Forenede Montører AS.

🔧 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Et brannslukningsapparat er plassert i gangen.
En røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det anbefales å montere røykvarsler i kjelleren.
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

🔧 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1974.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen for å vurdere behov for utbedring eller utskifting, da dagens drenering har overskredet forventet levetid og det er indikasjoner på redusert effekt.

Mangelfull drenering kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og kjeller, noe som gir risiko for fuktskader, råte og muggsopp i bygningskonstruksjonen. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

🔧 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

🔧 TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er utført i lettklinkerblokker i trappenedgang.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i muren, samt løs puss. Dette gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre sprekker og skjevheter i muren bør utbedres for å hindre videre forringelse, og konstruksjonen bør overvåkes over tid. Dersom sprekkenes gjenoppstår, kan det være behov for ytterligere undersøkelser og tiltak, da dette kan indikere svekkelse av konstruksjonen og økt risiko for skader.

Åpninger i rekkverket bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bildet viser støttemur med manglende puss og sprekker.

! TG 2 Terrengforhold

Terrenget er relativt flatt og opparbeidet med grus og shingel, samt partier med plen og noe vegetasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

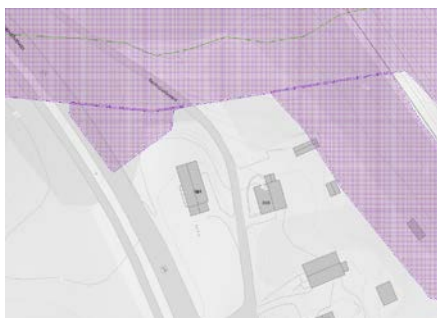
Nedre del av tomten ligger innenfor aktsomhetsområdet for flom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren for å lede vann vekk fra bygningen, samt å sørge for god klaring fra terreng til kjellervinduer.

Flatt terreng og dårlig fall inn mot grunnmur kan føre til vannansamlinger, noe som øker risikoen for fuktskader eller vanninntrenging i kjeller. Eventuelle tiltak bør vurderes sammen med punktet vedrørende drenering.



Bildet viser aktsomhetsområdet for flom.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. (årstall noe usikkert) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av de utvendige avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre høye utbedringskostnader.

Kostnadsestimatet gjelder kun ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong og er fra 1974.

Eier opplyser at det er lagt nye spredegrøfter på 1990-tallet, men årstallet er noe usikkert.

Kommunen har lagt avløp frem til tomten, men dette er per tiden ikke i drift, og det er ikke kjent når infrastrukturen er planlagt satt i drift.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelse av tilstand og funksjon på septiktanken, samt å følge med på kommunens planer for offentlig avløp.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være plutselige skader eller lekkasjer på grunn av tankens alder, noe som kan føre til økte kostnader ved reparasjon eller utskiftning.

Kostnadsestimatet gjelder kun ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer: vann, slamavskiller, eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	10 000
Vedlikehold (estimert)	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 160 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	96	20		116	21
Kjeller	89			89	
SUM	185	20			21
SUM BRA	205				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, arbeidsrom, bod	Garasje	
Kjeller	Lagerrom m/trapp, lagerrom, lagerrom 2, bod, bod 2, gang		

Kommentar

TBA utgjør terrassen foran stuen og utenfor inngangsdøren.

BRA-e utgjør garasjen. Veggarealet mellom BRA-e og i er lagt til BRA-e. Arealet er beregnet.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tegnet og søkt om carport på enden av huset, men denne er i dag en garasje.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Plassering av innvendige vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedringer eller el-kontroll utført av Forenede Montører AS

Montert ny inngangsdør og dør med glass fra vindfanget.

Sanering etter dyrehold. Legging av nytt laminatgul i 1 etasjen, slipe gulve i kjeller, samt skifte ut deler av delevegger.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	95	110

Kommentar

Enebolig

S-rom består av garasje og bod i tilknytning til soverom i 1. etasje, samt kjellerarealet.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Jon Anton Kjørstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	117	26		0	1870.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gomsrudveien 311

Hjemmelshaver

Kjørstad Jon Anton

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen med enkel adkomst og kort kjøreavstand til Kongsberg sentrum.

Beliggenheten er praktisk med gangvei på motsatt side av veien som fører blant annet til dagligvare, skole, barnehage og kollektivtransport, samt nærhet til turområder og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Kommuneplan

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Formål:

Forretninger - Nåværende

Flomfare

Gul sone iht. T-1442

Rød sone iht. T-1442

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten er relativt flat og opparbeidet med grus og shingel, samt parti med plen og noe vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett

1974/2389-4/26

20.06.1974

GRUNNDATA

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om pumpeanlegg

1974/2389-3/26

20.06.1974

BESTEMMELSE OM VANNRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:3303 GNR:117 BNR:26

Bestemmelse om vannledning

Med flere bestemmelse

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.11.2025	Boligen har vært utleid over lengre perioder, og opplysningene om bygningen er derfor begrensede.	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	01.11.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.04.1976		Gjennomgått		Nei
Tegninger - bolig	19.02.1974		Gjennomgått		Nei
Tegninger - carport	16.05.1976		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.11.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	05.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 elektroaglig 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 funksjonssprøving 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:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/IO1015>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250131	
Selger 1 navn	
Jon Anton Kjørstad	
Gateadresse	
Gomsrudveien 311	
Poststed	Postnr
SKOLLENBORG	3619
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1305250131

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen har vært utleid siden 1983. I fjor ble det oppdaget at leietager hadde et kattehold ute av kontroll, med tilgrising av huset som resultat. Pga dette er det gjennomført omfattende rengjøring av hele huset, samt at golvene er skiftet ut. Alt utført av fagfolk.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

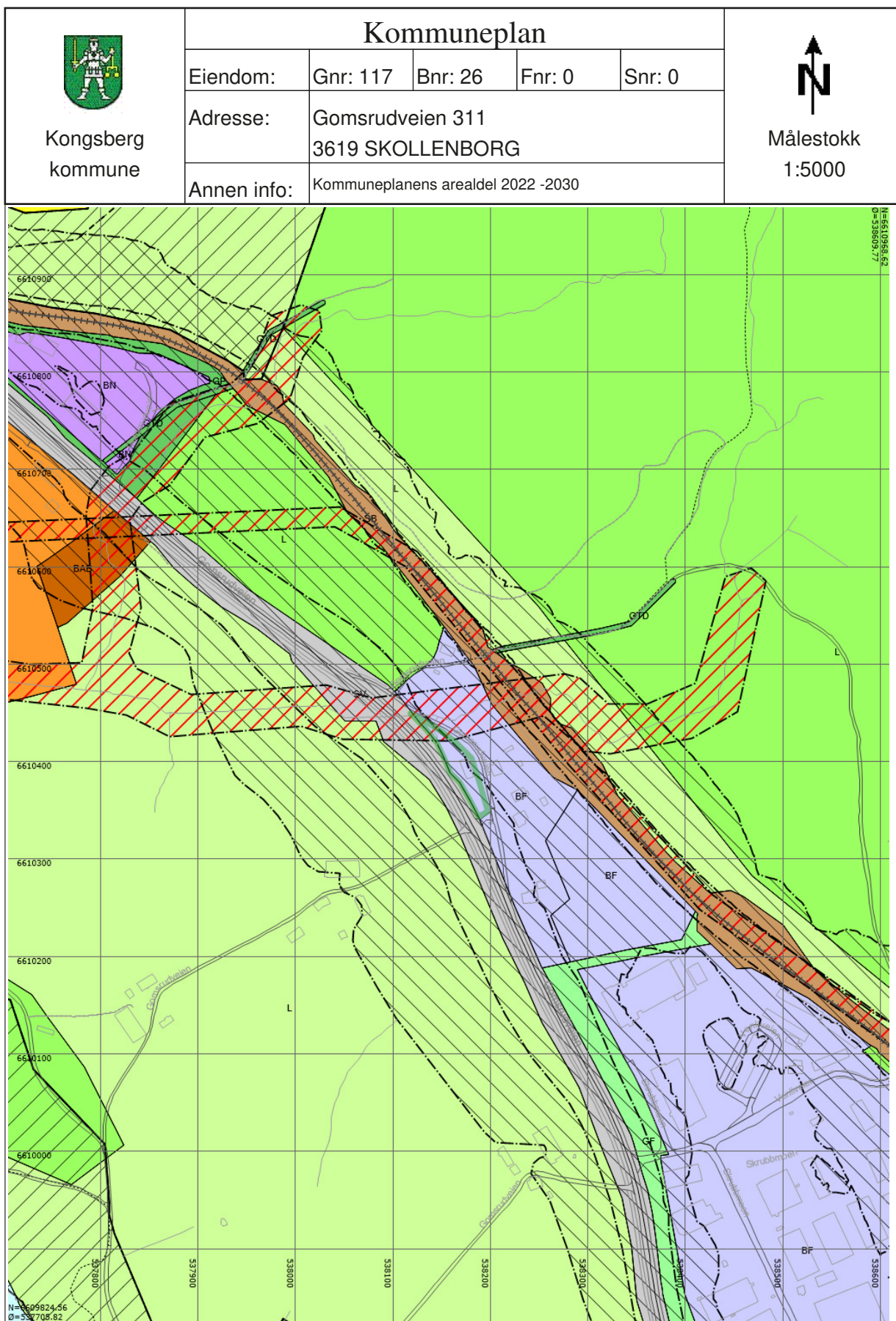


Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Anton Kjørstad	43fd28df541ddf71491c50f 13ca5e2590a93520c	30.10.2025 11:17:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250131

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Tegnforklaring

	Jernbane		Traktorveg midttlinje		Udefinert bygning
	Godkjente byggetiltak		Bygning		Kanal og grøft
	Elv og bekk		Gang- og sykkelveg		Traktorveg
	Veg		Bru		Elv
	Innsjø		KULTURMINNELINJE		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner
	Grense for faresoner		Grense for støysoner		Hensyn friluftsliv
	Flomfare		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Rød sone iht T-1442
	Gul sone iht T-1442		Forretninger - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende
	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende		Boligbebyggelse - Fremtidig		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Fremtidig
	Veg - Nåværende		Bane - Nåværende		Friområde - Nåværende
	Turdrag - Fremtidig		Park - Fremtidig		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Fremtidig		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Fylkesveg gatenavn_
	Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_		Skogsbilveg gatenavn_



Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	117	26	0	0	Gomsrudveien 311, 3619 SKOLLENBORG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	286.69m ²
Forretninger - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	1862.75m ²
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	176.62m ²
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	1693.77m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

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:

29.10.2025 15:20:28

Side 1 av 2

Det tas forbehold om feil og mangler.



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 29.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	117	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gomsrudveien 311, 3619 SKOLLENBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år 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 2024
Eiendomsskatt	1 112,24 kr
Feiing	679,12 kr
Renovasjon	3 688,08 kr
Slam	550,08 kr
Vann	724,64 kr
Sum	6 754,16 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	371000 Prom	3.00	1/1	0 %	1 113,00 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr
Feie- og tilsynsavg.	0%	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr
Målerleie	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr
Slamavskiller under 4 m3	15%	1 stk	3072.80	1/1	0 %	3 072,80 kr
Tilsyn av spredt avløpsanlegg	15%	1 pr år	552.00	1/1	0 %	552,00 kr
Forskudd vann	15%	0 m3	23.00	1/1	0 %	0,00 kr
Målerleie	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Slamavskiller under 4 m ³	15%	1 stk	3072.80	1/1	0%	3 072,80 kr
Tilsyn av spredt avløpsanlegg	15%	1 pr år	552.00	1/1	0%	552,00 kr
					Sum	3 624,80 kr

9.940,4

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.

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

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 29.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	117	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gomsrudveien 311, 3619 SKOLLENBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
8EMTB16195353	193	02.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	4

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



KONGSBERG KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Telefon *60

Brukstillatelse

J.nr.

Ark. nr. 71/74
503

for

våningshus

gate/vei:

3640 SKOLLENBORG

på nr. 117 b. nr. 26

Tomt nr.:

Anmeldt av

Jon A. Kjørstad,
Jon A. Kjørstad

Eier

Ansvarshavende byggmester

Byggherre: Arne Kaasa, C/O H.H. Kaasa, 388 BØ

Byggemelding godkjent:

11.3.74

Kontrollert:

26.6.1975

Før ferdigattest kan utskrives må følgende mangler utbedres:

1. Utvendig mur må ferdigpusses.
2. Takvannet må ledes vekk fra grunnmuren.
3. Det må oppsettes permanent inngangstrapp.
4. Vasken i vaskerommet må ha overløp.
5. Avluftningen for kloakken må ferdigstilles.
6. Kjelleren må ferdigpusses.
7. Vannbrettene slutter ikke tett dette må utbedres.

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

1.4.1976

Bygget kan tas i bruk:

Kongsberg bygningsråd, den 4. august 1975.....


Bygningssjefen

Gjenpart sendt:

Likningskontoret/folkeregistret
Oppsynsmann/brannmesteren


Bygningssjefen

Arne Kaasa.



KJØRSTAD JON ANTON
GOMSRUDVEIEN 320
3619 SKOLLENBORG

06.03.2023

Tilsynsrapport Gomsrudveien 311-H0101 GBnr: 3006-117/26

Kongsberg brann og redning gjennomførte brannforebyggende tilsyn 06.03.2023 i din bolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

Anmerkninger som bør følges opp

1. Ildsted
Dato: 06.03.2023
Gjelder: Ildsted Jøtul AS - Jøtul 118. Eldre modell Plassering: Stue 1.etg
Saksbehandler: Tom Erik Galambos
Beskrivelse: Anmerkning fra forrige tilsyn: Det er sprekk i ytterplate på ildsted mot brannmur.

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Tom Erik Galambos på telefon 48166386 eller på e-post til tom.erik.galambos@kongsberg.kommune.no.

Med hilsen

Kongsberg brann og redning

Tom Erik Galambos

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg: Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Vedlegg

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Avvik:

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

St. merke h. 90:

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1866
OSLO

DAGS NR | DATO.
02389 20.6.74
KONGBERG
SØRENSBERGVEREINRETE

Skjøte

Undertegnede Morten Kjørstad

adr. Skollenborg født 25.3.1905
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til min sønn Jon Anton Kjørstad

f. t. Kongsberg by født 22.4.1943
(Datum og årstall)

~~XXXXXX~~ en tomtedparsell stor 2000 m² av min eiendom Laugerud
minnvar eiendom

g.nr. 117 br.nr. 3 av skyld mk. Kongsberg herred¹⁾

~~XXXX~~ for hvilken parsell oppmåling er forlangt hos oppmålingssjefen.
mat.nr. XXXX i gate/vei

~~XXXXXX~~ Overdragelsen skjer vederlagsfritt.
for en kjøpsum stor kr. XXXXXX

~~XXXXXX~~ Av hensyn til stempel og tinglæsnings, verd-
settes parsellen til kr. 9.000,00.

Særlige bestemmelser: Parsellen gis fri rett til å ta husholdningsvann
til sitt behov fra hovedbølets vanninntak, samt fri rett til å grave og
vedlikeholde vannledningsgrøft over eiendommen. Skulde det vise seg at
vanninntaket i fremtiden ikke skulde holde for nokk vann til parsellens
behov, skal hovedbølet ikke være ansvarlig for dette. De t forutsettes
a t parsellen deltar i driftsutgifter og vedlikehold av pumpeanlegget.

Laugerud den 19/6 1974 Morten Kjørstad
(Utstederens underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at Morten Kjørstad
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

O. Kjørstad Tormod Bøe

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Laugerud den 19/6 1974

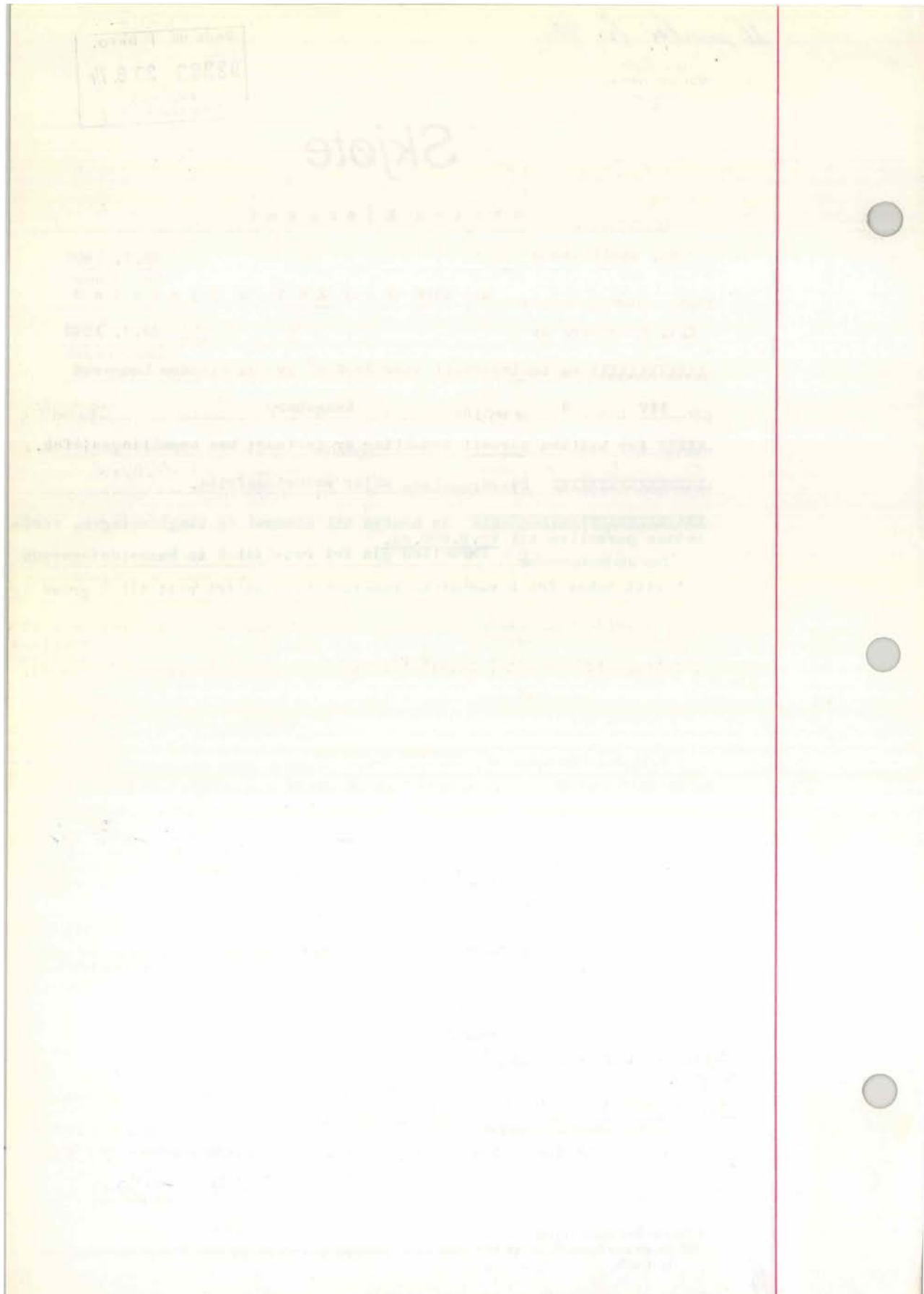
Skjøte vedtas av meg som
kjøper. Ingrid Kjørstad

Jon Anton Kjørstad Ingrid Kjørstad

Vi/Jeg bekrefter herved at Ingrid Kjørstad
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

O. Kjørstad Tormod Bøe

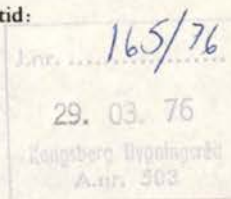
¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.



HUSBANKENS DISTRIKTSARKITEKT FOR BUSKERUD

Øistein Bjerknes

N. Storgt. 3, 3000 Drammen. Tlf. 83 10 75. Kontortid:
Sikrest onsdag og torsdag kl. 9 - 15.



GODKJENNINGSBREV

Deres ref.: Deres brev av 12ds
Jon Anton Kjørstad
Lånsøker: Kwartsgangen 1, 3600 KONGSBERG
Postadresse:
Byggested: 117/3 Skollenborg
Byggekommune: Kongsberg
Hustype/prosjekt: Vinje 95+

88
Vår ref.: J. nr.
(Bes oppgitt)

Tegningene til huset er godkjent og stemplet for lånsøknad til Den Norske Stats Husbank. Denne godkjenning som ikke forplikter Husbanken til å gi lån, er gitt med disse forbehold:

1. De totale byggekostnader må kunne godtas av Husbanken.
2. Hvis bygget påbegynnes før det foreligger konverteringstilsagn fra Husbanken, skjer det på byggherrens egen risiko.
3. Huset må bygges nøyaktig etter de godkjente tegninger og i samsvar med de vedlagte standardbilag og HB blad (eventuelt likeverdige løsninger).
4. Bygningsloven og byggeforskriftene må følges.
5. Terrenget rundt huset må bli slik som vist på fasadene.
6. Tegningene til eventuelle forandringer på huset i byggetiden eller senere skal godkjennes av distriktsarkitekten før arbeidet påbegynnes.

MERKNADER:

Garasje er ikke vist, men hvorfor ikke trekke huset litt lenger opp på haugen og legge garasjen til en av gavlene, evt. frittliggende litt lenger mot syd, hvis De synes huset blir for langt.

Fremlagt og behandlet
i møte med

27. 04. 76

Kongsberg Bygningråd

2 Et eksemplar av dette brev og begge sett godkjente tegninger og situasjonsplaner skal følge lånsøknaden til Husbanken.

VEDLEGG:

2 Gjenpart av brev som vedlegges søknaden.
Tegninger.
HB blad.
Standardbilag.

Drammen, den 19.2.74

Husbankens distriktsarkitekt

Øistein Bjerknes

Utskrift av
møtebok

Blad

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Kongsberg	Bygningsrådet	Kongsberg Sparebanks gård	27. april 1976

Sak nr.

221/76

B.J.nr. 165/76

Ark.nr. 503

(Saksbehandler Halvor Jæger)

Jon Anton Kjørstad. Søknad om oppførelse av carport på eiendommen g.nr. 117 - b.nr. 26 i Kongsberg.

V E D T A K :

Søknaden godkjennes på betingelse av at (garasjen , car - porten) på-settes brannherdig kledning. Dette på grunn av at den blir regnet for garasje, når det er så mye vegger. De bærende konstruksjonene må dimensjoneres for en snølast på min. 200 kg/m².

Sign.

Utskrift sendt til

[Handwritten signature]

Jon Anton Kjørstad

Utskrift av
møtebok

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Kongsberg	Bygningsrådet	Kongsberg Spare- banks gård	27. april 1976
Sak nr.			

221/76

B.J.nr. 165/76

Ark.nr. 503

(Saksbehandler Halvor Jæger)

Jon Anton Kjørstad. Søknad om oppførelse av carport på eiendommen g.nr. 117 - b.nr. 26 i Kongsberg.

V E D T A K :

Søknaden godkjennes på betingelse av at (garasjen, ~~car-~~
~~porten~~) på-settes brannherdig kledning. Dette på grunn av at den blir regnet for garasje, når det er så mye vegger. De bærende konstruksjonene må dimensjoneres for en snølast på min. 200 kg/m².

i følge telefon den 14-5-76 blir det
byttet garasje og ikke carport.
H. Jæger

Sign.



Utskrift sendt til

Jon Anton Kjørstad

Nabolagsprofil

Gomsrudveien 311 - Nabolaget Skollenborg - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rudsmoen	11 min
Linje 403, 412, 430, 436	1 km
Kongsberg stasjon	10 min
Linje F5, R12, R13	5.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 10 min
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

Skoler

Kongsberg Steinerskole (1-7 kl.)	5 min
50 elever, 6 klasser	3.5 km
Kongsgårdmoen skole (1-7 kl.)	5 min
252 elever, 14 klasser	3.6 km
Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.)	6 min
394 elever, 20 klasser	3.6 km
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
218 elever, 16 klasser	3.8 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
373 elever, 26 klasser	5.1 km
Kongsberg vgs - Kongsgårdmoen	6 min
Kongsberg vgs - Tinius Olsen	10 min
850 elever, 31 klasser	5.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

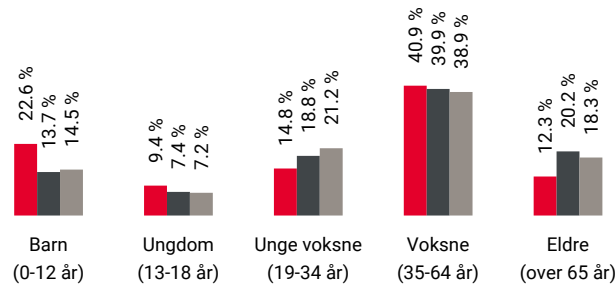
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skollenborg	594	242
Kongsberg kommune	27 879	13 983
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mormors Have barnehage (0-5 år)	3 min
87 barn	2.2 km
Huldraheimen Steinerbarnehage li (0-2 år)	5 min
17 barn	2.8 km
Huldraheimen Steinerbarnehage (1-5 år)	5 min
45 barn	3.5 km

Dagligvare

Kiwi Skollenborg	12 min
Kiwi Gomsrud	22 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Gateparkering

Lett 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

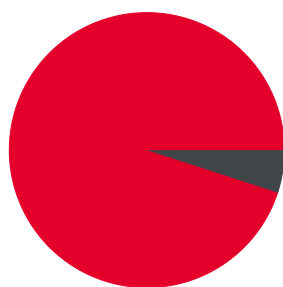
⚽ Gamlegrendåsen kunstgress 7er 3 min 🚗
Fotball 2.2 km

⚽ Soners vei sandvolleyballbane 5 min 🚗
Sandvolleyball 2.8 km

🚴 EVO Kongsberg 10 min 🚗

🚴 Sense trening og helse 10 min 🚗

Boligmasse



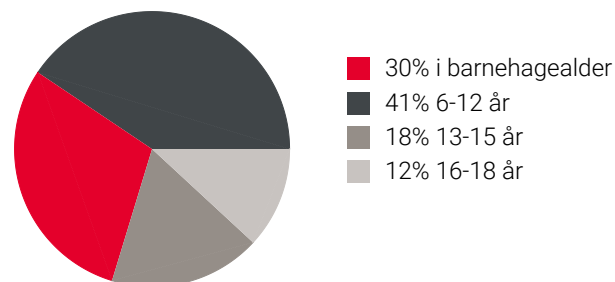
■ 95% enebolig
■ 5% annet

Varer/Tjenester

📍 Stortorvet Senter 9 min 🚗

📍 Vitusapotek Åsen 3 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

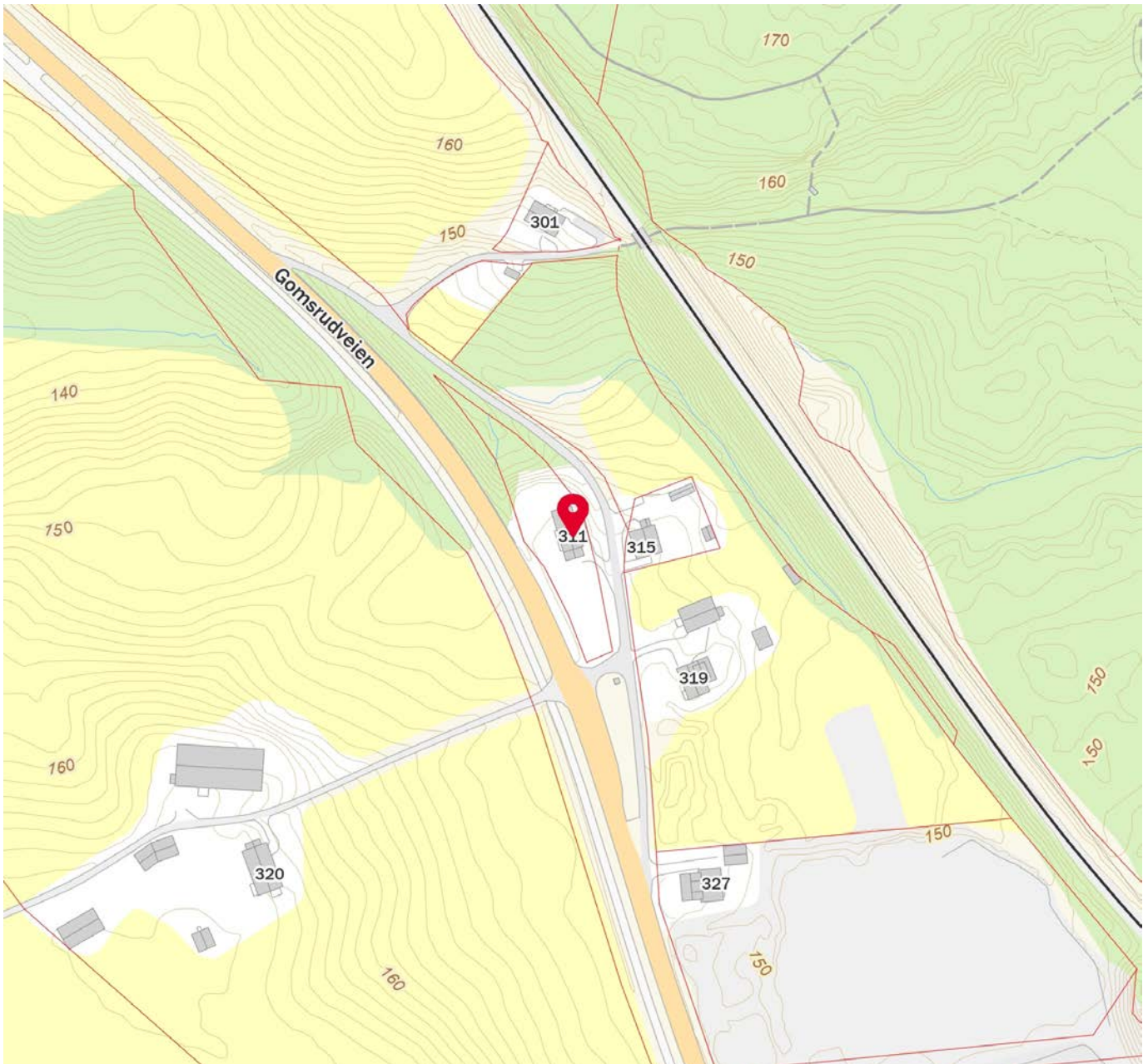


0% 44%

■ Skollenborg
■ Kongsberg kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gomsrudveien 311
3619 SKOLLENBORG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen

Telefon: 907 06 628
E-post: henning.sorensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre