

aktiv.



Ysteriveien 5A, 3618 SKOLLENBORG

**Lys og tiltalende 6-roms
selveierleilighet med en rolig og
landlig beliggenhet - Turterreng
-Gode sol- og utsiktsforhold**



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 2 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 128 889,-
Omkostn.: Kr 73 340,-
Total ink omk.: Kr 2 952 229,-
Felleskostn.: Kr 4 192,-
Selger: Sandra Andreassen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1896
BRA-i/BRA Total 185/185 kvm
Tomtstr.: 2773 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 7
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1305260031

Rolig og landlig beliggenhet med et flott turterreng rett uten for døren

Velkommen til denne unike leiligheten i Ysteriveien 5A, Skollenborg, beliggende i det historiske Herredshuset i Sandsvør. Eiendommen ligger i et rolig område med kort avstand til Efteløt skole og barnehage, og kun 15 minutter fra Kongsberg sentrum. Området rundt har spredt bolig og landbruksbebyggelse. Kort vei til Kongsberg sentrum, golfbane, nærhet til Lågen, skog og friområder. Leiligheten strekker seg over to plan med et bruksareal på 185 m² i tillegg er det ca 60 kvm gulvflate som ikke er målbar. Boligen er vedlikeholdt og fremstår lys og romslig. Planløsningen inkluderer gang, stue/kjøkken, fire soverom, bad/vaskerom, toalettrom, allrom og lagerrom. Uteplassen består av et overbygget inngangsparti. Eiendommen har felles vannforsyning fra brønn og privat avløpsanlegg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Nabolagsprofil	94
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 185 kvm

BRA totalt: 185 kvm

TBA: 2 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 39 kvm Innredet rom/salong, gang og lagerrom

1. etasje

BRA-i: 146 kvm Gang m trapp, garderobe/tidligere vaskerom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, toalettrom, allrom i øvre halvplan, soverom i øvre halvplan. og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 kvm Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Arealer i øvre halvplan er lagt inn under arealer for 1. etg. ALH i underetasjen gjelder 2 som som benyttes som lager. Himlingshøyden er under 1,9 meter.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det foreligger kun fasadetegninger av bygningen/leiligheten. Det er ikke kjent om det er godkjent ombygging av deler av boligen.

Garasje som nå er innredet rom er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2773 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med plen, grusert parkering og garasjerekke

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sandsvær mellom Skollenborg og Efteløt, med kort avstand til både skole og barnehage. Det er omtrent 5 minutters kjøring til Efteløt skole og Sandsvær barnehage, og 15 minutter til Kongsberg sentrum hvor man finner et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med nærmeste bussholdeplass ved Evju kryss, kun 5 minutters gange fra eiendommen. Kongsberg stasjon ligger 20 minutter unna med bil, og gir tilgang til togforbindelser til blant annet Oslo og Sandefjord.

Området byr på gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon, med Efteløt idrettspark kun 4 minutter unna, som tilbyr fotballbane og friidrettsanlegg. Det er også kort vei til Sandsvær barnehage og Efteløt skole, som begge har tilrettelagte uteområder for lek og aktivitet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Sandsvær barnehage (1-5 år)

Rekrutten barnehage (1-5 år)

Efteløt skole (1-7 kl.)

Skrim ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Sigbjørn Rua

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i mur, på grunnmur av gråstein, og betong. Valmet tak, se detaljer i takst

Verditakst

Kr 2 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Rørsenteret, 2025

Beskrivelse: Byttet vannlås under vask på badet. Enkel sak.

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

Ja

Beskrivelse: Kun det takstmann har notert i sin rapport.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Fjernet blomsterbed langs veggene og brukt luftavfukter i kjelleren.

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

Ja

Firmanavn: Kongsberg Transport, Rune Klevstad, 2025

Beskrivelse: Drenert en side på hovedbygget.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Tatt noen få mus i musefeller i uinnredet loft.

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

Ja

Firmanavn: Rørsenteret Kongsberg, 2025

Beskrivelse: Skiftet kloakkpumpe i pumpekum som er felles for sameiet.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Bakplaten inne i peisen var sprekt, denne er byttet ut og satt inn ny.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Bakplaten inne i peisen var sprekt, denne er byttet ut og satt inn ny.

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

Ja

Firmanavn: alt-i-el, 2025

Beskrivelse: Utelampe som er byttet og fikset, 2 spotter på kjøkkenet som var feil.

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

Ja

Firmanavn: alt-i-el, 2025

Beskrivelse: Utelampe som er byttet og fikset, 2 spotter på kjøkkenet som var feil.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, ikke godkjent av kommunen

Beskrivelse: Gjort om garasjen til et innredet rom.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 146 kvm: Gang m trapp, garderobe/tidligere vaskerom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, toalettrom, allrom i øvre halvplan, soverom i øvre halvplan. og 3 soverom

TBA 2 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 39 kvm: Innredet rom/salong, gang og lagerrom

Standard

Kjøkken i stue/kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra 2002. Benkeplaten er av laminat og stein. Det er to kjøøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Det er en sprekk i platetoppen. Det er plass til vaskemaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, og ved test av ventilator er det begrenset effekt. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom:

Flislagt baderom fra 2002 med elektriske varmekabler i gulv og malt tak. Gulvet er flatt utenfor dusjsonen, med en oppkant ved dør på 50 mm. Det er lokalt fall til sluk i dusjen. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk, og tettesjikt/membran er ukjent. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Viften ble ikke testet på befaringdagen.

Toalettrom i 1. etasje:

Rommet har malt parkett på gulv, og malt panel på vegger og i himling. Det er innredet med toalett og innredning med servant. Rommet har ingen ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, furu, betong og fliser.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og murt forblending.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Det er enkelte skader og slitasje i overflater på gulv.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2018. Tanken er tilknyttet strøm via stikk, og det er ikke etablert avrenning fra overtrykksventil.

- Andre installasjoner: Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i kjøkken fra 2010.

Utstyret er ikke kontrollert.

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.

Parkering

Flytende plasser på fellesareal

Forsikringselskap og Polisenummer

If... Skadeforsikring polisenummer 1671937

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring og el

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 750 000

Omkostninger kjøper

2 750 000 (Prisantydning)

128 889 (Andel av fellesgjeld)

2 878 889 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

71 950 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

73 340 (Omkostninger totalt)

85 240 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 952 229 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 964 129 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 966 929 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 5 500 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Fellesrenovasjon: kr 3960,00

Tilsyns- og feieavgift, pr pipe: kr 730,00

Tilsyn av spredt avløpsanlegg: kr 72,50

Kan variere

Eiendomsskatt

Kr 395 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 262 334 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 049 335 for år 2024

Tilbud om 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.

Boenheten

Eierbrøk

122/1043

Felleskostnader inkluderer

Avdrag og renter på sameiets lån, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iht. sameiets vedtekter, strøm i fellesområdet, administrasjon og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 192

Andel Fellesgjeld

Kr 128 889

Fellesgjeld pr. dato

15.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Det er i gang sak om re-seksjonering, endring i sameiebrøk / felleskostnader. Sameiet har dårlig likviditet.

Sameiet

Sameienavn

Herredshuset Sameie

Organisasjonsnummer

912876055

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 16368491555, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15-04-2026: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 338

Saldo per 15-04-2026: kr 1101897

Andel av saldo: kr 128889

(siste termin 20-05-2054)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (10 387,-)

Årsresultat for 2025: -2 817,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Sameiet vedtok å gjennomføre reseksjonering basert på ny oppmålt brøk. Kostnader knyttet til reseksjonering og juridisk bistand bæres midlertidig av sameiet og fordeles etter dagens sameiebrøk. Alle utgifter knyttet til utskifting av pumpe i kum, inkludert elektrikerbesøk og pumpe/arbeid, skal fordeles på seksjonseierne etter gjeldende brøk, da felleskassen ikke har dekning.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Vedlikehold av garasje

Seksjonseierne er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 7, seksjonsnummer 1 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:

3303/54/7/1:

13.03.1903 - Dokumentnr: 900068 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3303 Gnr:54 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1932 - Dokumentnr: 990003 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 54 bnr 11

Overført fra: Knr:3303 Gnr:54 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2002 - Dokumentnr: 5414 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:54 Bnr:9
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2019 - Dokumentnr: 208558 - Jordskifte
18-041898RFA-JDRA YSTERITOMTEN
Gjelder grenser og bestemmelser rørledning
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2002 - Dokumentnr: 1434 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 122/1043
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2 - 7

01.01.2020 - Dokumentnr: 17017 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0604 Gnr:54 Bnr:7 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 742609 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3006 Gnr:54 Bnr:7 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreliger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Felles privat adkomstvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Vannforsyningen er felles for bygget. Ukjent vannkvalitet.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett. Felles privat avløpsanlegg for alle enheten i sameiet.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Følger Kommuneplanens arealdel 2022-2030, ikrafttredelse 22.06.2022. Et delareal på 3489.25 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende, og et delareal på 249.02 kvm er avsatt til Turdrag - Framtidig.

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

Eiendommen berøres av hensynssone for støy, gul sone (H220), i henhold til kommuneplanen.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Etter avtale

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. 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.

Opplysningene i salgssoppgaven 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.

Betalingsbetingelser

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 fastpris stor kr 50 000 ,- 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, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 43 289 ,-. Utleggene omfatter takst, opplysninger, foto 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

11.05.2026































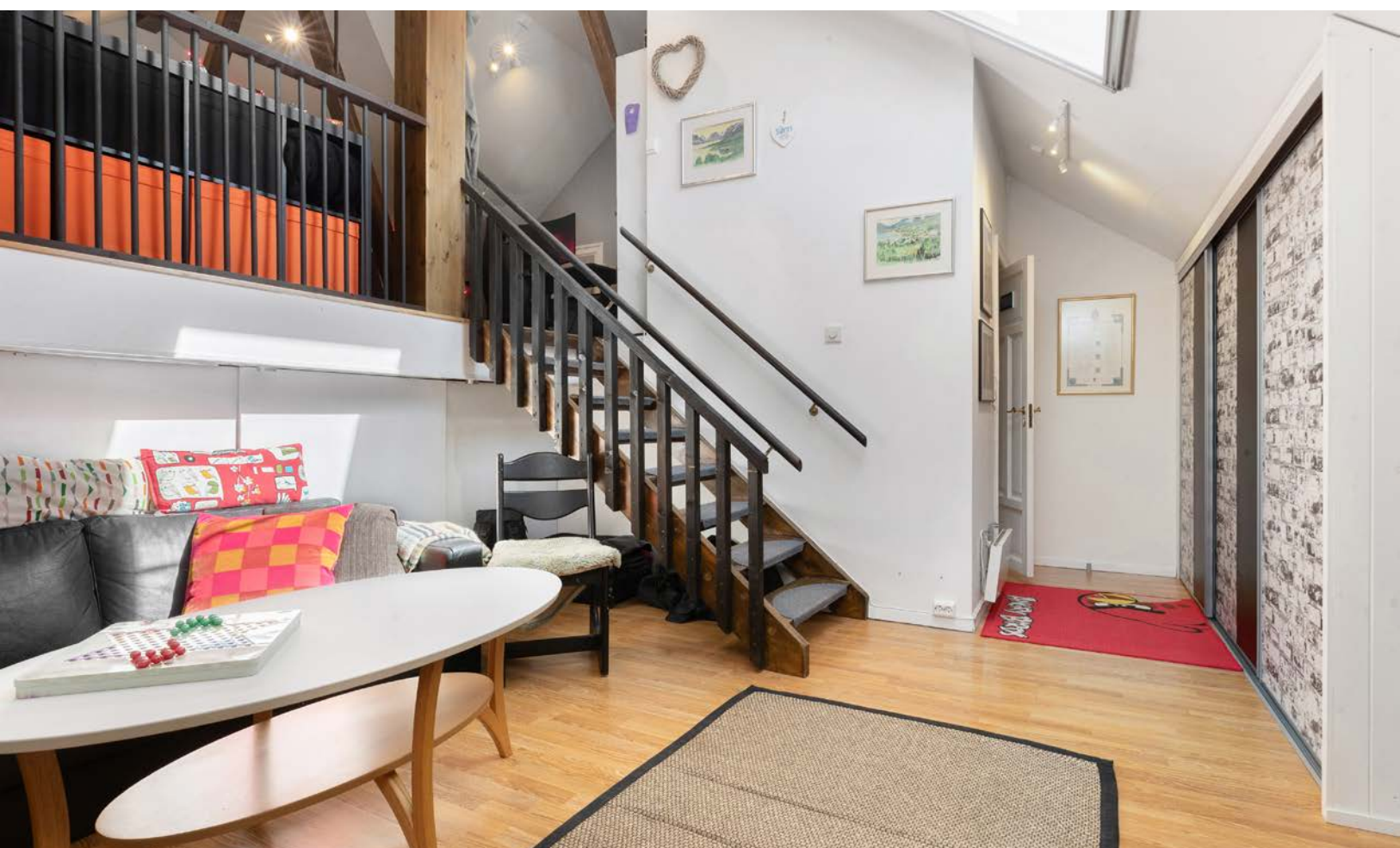


















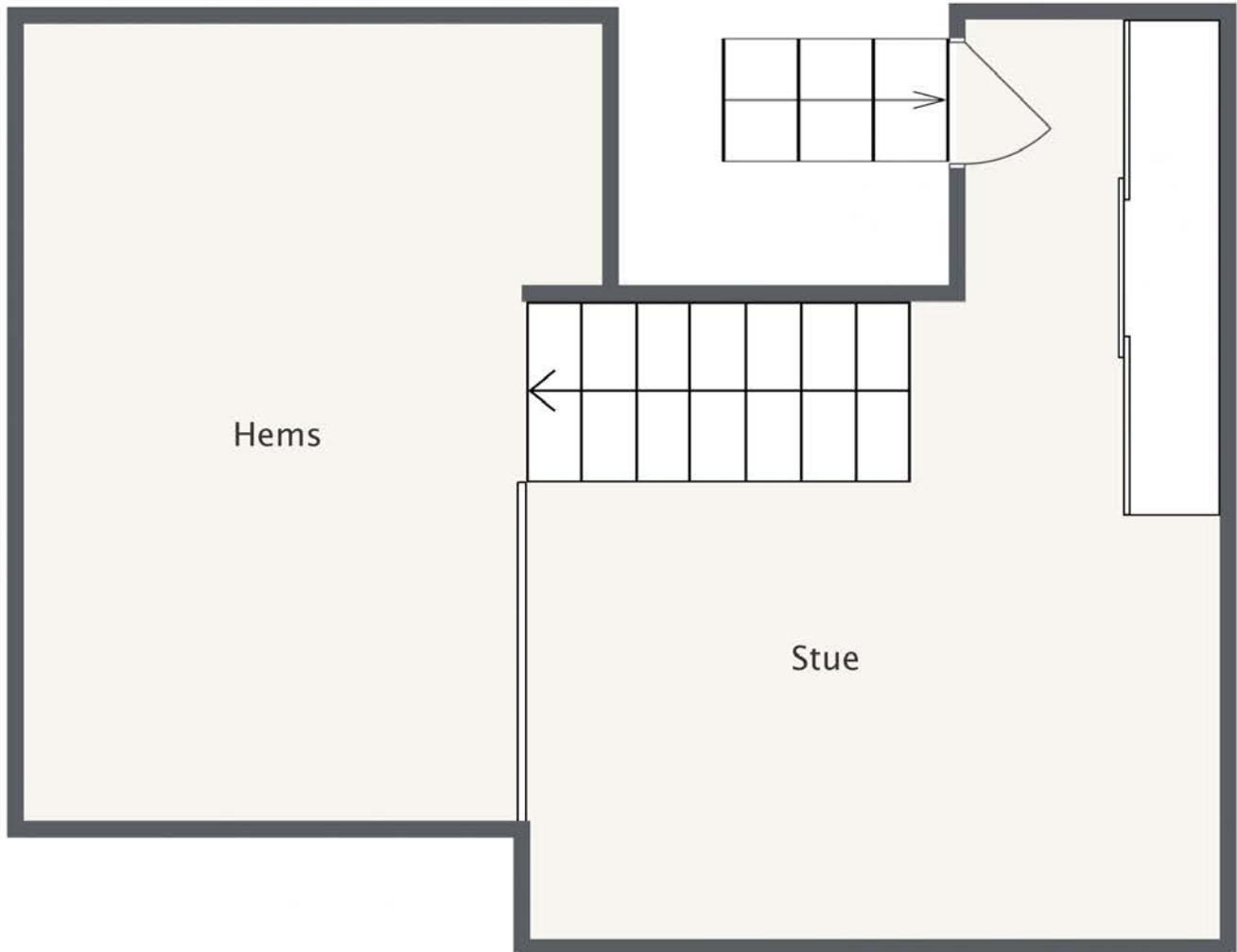


1. etasje



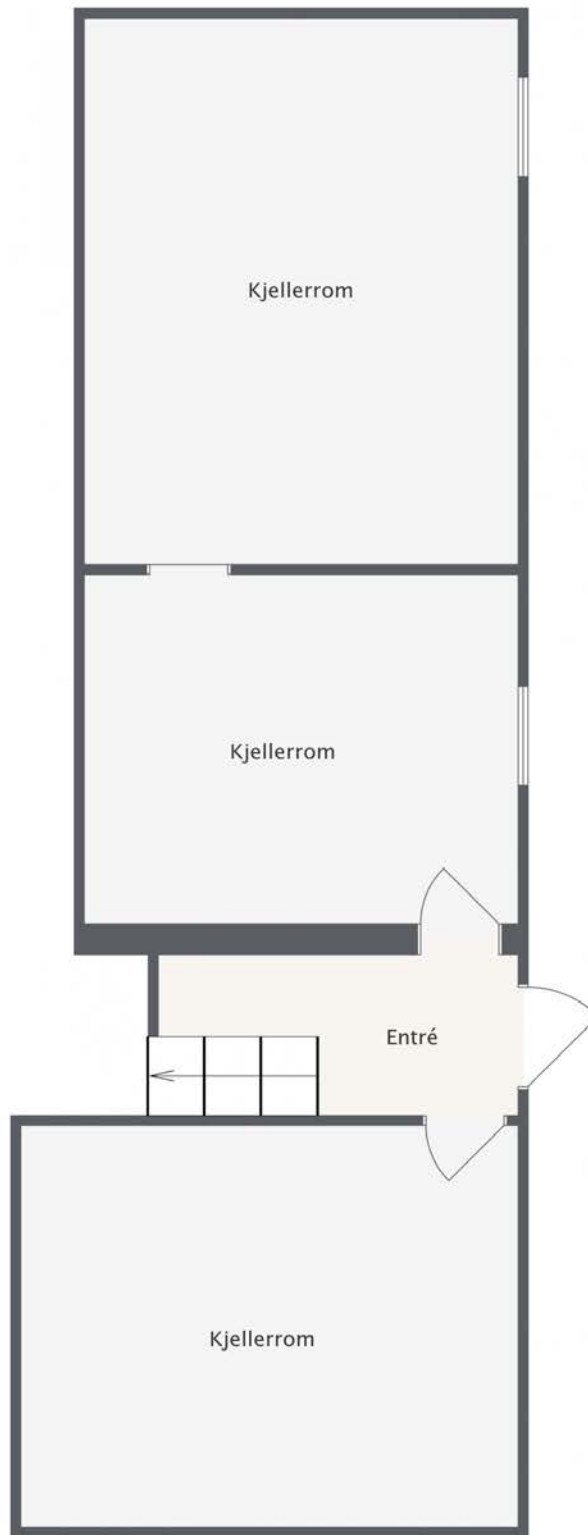
Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

2. etasje



Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Kjeller



Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

1. etasje



2. etasje








Kjeller



Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ysteriveien 5A , 3618 SKOLLENBORG
-  KONGSBERG kommune
-  # gnr. 54, bnr. 7, snr. 1
-  # Andelsnummer 1

Markedsverdi

2 750 000

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



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20197-1969

Eiendomsverdi ref nr: DE2620

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Sandra Andreassen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



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

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Stor leilighet i Herredshuset i Sandsvær.
Leiligheten fremstår i normal stand ut fra alder, men løpende oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.
Det mangler ventilasjon fra toalettrom og tettesjikt på våtrom er ukjent.
Ved kontroll på loftet ses det muselort.

Opprinnelig garasje er i dag ombygget til innredet rom.
Forholdet er ikke byggesøkt.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det er eldre sperretak i tillegg til W-takstoler.
Loftet er isolert med mineralull. Det er etterisolert siden byggeår.
Lokale mangler i isolering. Dampsperrer er ikke kontrollert.
Lokalt ses det muselort og konstruksjonen er begrenset luftet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er takvindu i øvre halvplan. Ukjent alder.

Bygningen har malte hovedytterdører.

Overbygget inngangsparti.
Støpt trapp og platting rekkverk i tre.

Generelt:
Boligen er oppført i mur.
Det er støpt plate på mark/løs/leiremasser.
Veggene i deler av underetasjen i stein og øvrige deler i mur som er pusset og malt utvendig. Murvegger i hele første etasje.
Saltak (Valmtak) med sperrer og takstoiler. Konstruksjonen er oppgradert siden byggeår og dte er etterisolert på loft.
Begrenset lufting.
Taket er tekket med takstein.
Det er tegn til at det er lekkasje i overgang tak/vegg mot hoveddel av bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og fliser.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt forblending.

Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Enkelte skader og slitasje i overflater på gulv.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetg.
Det måles og ca 20 mm høydeforskjell på under 2 meter i flere rom.
Enkelte områder kan ha større høydeforskjell enn det som er målt, da boligen var møblert og bebodd på befaringdagen.
Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Eier opplyser at det nylig har vært kontroll av pipe og ildsted uten avvik.

Kjeller/krypkjeller:

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er åpen mur mot de områder som ligger under terreng. Eier opplyser at det tidvis er fuktig i krypkjeller/lagerrom i kjeller. Det var montert avfukter i rommet på betalingsdagen og det var ikke fuktig da.

Boligen har malt tretrapp mellom halvplan mot underetasje og øvre halvplan.

Det er trapp i tre mellom plan i øvre halvplan.
Håndløpere i malt trapp er ikke montert. Skade i et trinn. Åpninger mellom trinn i øvre trapp er ca 11 cm og i denne trappen er det håndløper på begge sider med ca 72 cm høyde.
Innendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.
Det er flatt gulv utenfor dusjsone med oppkant ved dør på 50 mm.
Lokalt fall til sluk i dusj, men ikke 1:50.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Ved kontroll i slukene er det ikke mulig å se om det er etablert membran/tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Viften er ikke testet på befaringdagen.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er foretatt kontroll under badegulv i kjeller/krypkjeller uten at det er synlige tegn til lekkasjer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og stein. Det er kjølfryseskap, platetopp og stekeovn.
Det er sprekk i platetopp. Plass til vaskemaskin.
Det er 2 stk kjølfryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etg:
Malt parkett på gulv. Malt panel på vegger og i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Toalett og innredning med servant.
Ingen ventilasjon fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er montert varmepumpe (luft til luft) i kjøkken.
Utstyret er ikke kontrollert.
Sikringsskap på et soverom.
Det er hovedtavle i fellesområder.
Eier opplyser at det er gjennomført kontroll av anlegget i 2025 og at avvik er rettet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.
Tilstandsgrad er ikke satt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 1896.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.
Terrenget faller i hovedsak fra grunnmur.
Eier opplyser at det er gjort enkelt tiltak med drenering ved å fjerne blomsterbed langs grunnmur. Sameiet har drenert rundt annen del av bygninger i 2025/2026.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.
Alder på vann og avløpsrør er ukjent.
Septiktanken er av ukjent type. Forhold er ikke kontrollert. For info henvises det til styret i sameiet.
Det er rør ved grunnmur utenfor garasje som tyder på at det ligger oljetank under bakken. Forhold er ikke vurdert ytterligere. Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

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

[Gå til side](#)

Boligen har malt tretrapp mellom halvplan mot underetasje og øvre halvplan.
Det er trapp i tre mellom plan i øvre halvplan.
Håndløpere i malt trapp er ikke montert. Skade i et trinn. Åpninger mellom trinn i øvre trapp er ca 11 cm og i denne trappen er det håndløper på begge sider med ca 72 cm høyde.
Ukjente radonforhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	185 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

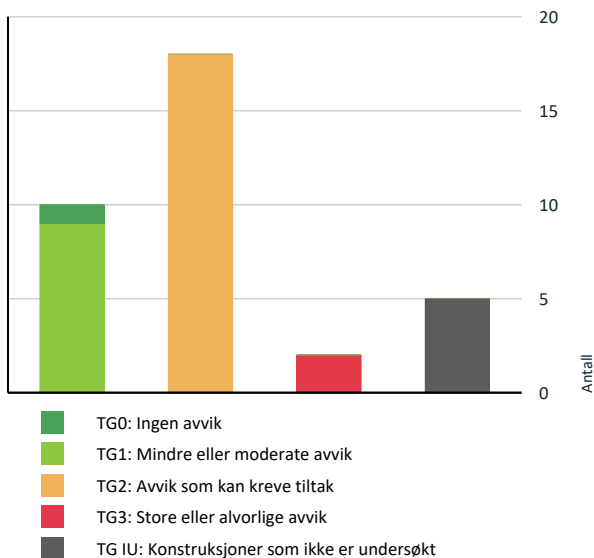
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun fasadetegninger av bygningen/leiligheten.
Det er ikke kjent om det er godkjent ombygging av deler av boligen. Garasje som nå er innredet rom er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt.

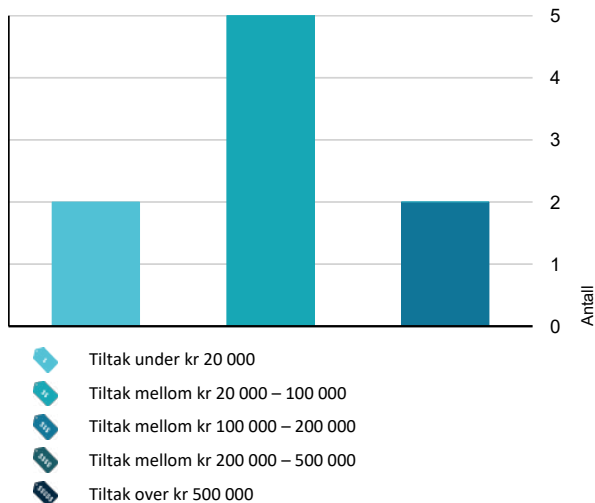
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon.

Det er foretatt kontroll av bygningsdeler som ligger til enheten selv om disse i hovedsak ligger til sameiets vedlikeholds ansvar. For mer info om disse forholdene henvises det til gjeldende vedtekter.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1896

Kommentar

Byggeår er hentet fra tidligere takst.
Avvik må påregnes.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Leiligheten er renoveret/pusset opp fra ca 2000 og fremover.
2022	Ombygging	Garasje er ombygget til salong/innredet rom.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tg 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Enkelte sprekker i murfasader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Det er eldre sperretak i tillegg til W-takstoler.

Loftet er isolert med mineralull. Det er etterisolert siden byggeår. Lokale mangler i isolering. Dampsperrer er ikke kontrollert. Lokalt ses det muselort og konstruksjonen er begrenset luftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Grunnet alder og synlig tilstand settes TG 2. Det gjøres oppmerksom på at taktekingen ikke er vurdert fra taket men fra bakkenivå med de forbehold som da tas.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

Grunnet alder og tilstand må det påregnes løpende vedlikehold.

Tilstandsrapport

Det er eldre sperretak i tillegg til W-takstoler.
Loftet er isolert med mineralull. Det er etterisolert siden byggeår. Lokale mangler i isolering. Dampsperrer er ikke kontrollert.
Lokalt ses det muselort og konstruksjonen er begrenset luftet. Det var andre krav til dimensjonering og isolering for byggeår enn det er i dag, slik at det påregnes avvik etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Loftet bør vurderes luftet bedre enn det er i dag. Det må gjøres tiltak med å stenge mus ute fra konstruksjon samt å gjøre lokale utbedringer av isolering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Datostempling i glass er 1992 og 2004.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer er vanskelige å åpne lukke. Lokal råte i vindu i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes vedlikehold av enkelte vinduer grunnet alder og tilstand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Det er takvindu i øvre halvplan. Ukjent alder.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte hovedytterdører.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget inngangsparti.
Støpt trapp og plating rekkverk i tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er oppført i mur.
Det er støpt plate på mark/løs/leiremasser.
Veggene i deler av underetasjen i stein og øvrige deler i mur som er pusset og malt utvendig. Murvegger i hele første etasje.
Saltak (Valmtak) med sperrer og takstoiler. Konstruksjonen er oppgradert siden byggeår og dte er etterisolert på loft.
Begrenset lufting.
Taket er tekket med takstein.
Det er tegn til at det er lekkasje i overgang tak/vegg mot hoveddel av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ikke kjent om det foreligger en tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør etableres en vedlikeholdsplan for bygget dersom dette ikke finnes.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Enkelte skader og slitasje i overflater på gulv.

Vurdering av avvik:

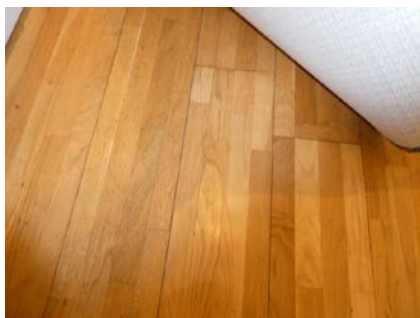
- Det er påvist skader på overflater.
Enkelte skader og slitasje i overflater på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige, men det må påregnes at enkelte overflater skiftes ut grunnet alder og tilstand.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetg.

Det måles og ca 20 mm høydeforskjell på under 2 meter i flere rom. Enkelte områder kan ha større høydeforskjell enn det som er målt, da boligen var møblert og bebodd på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetg.

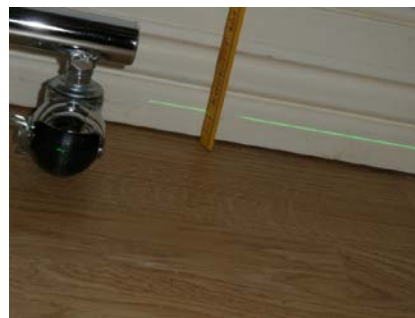
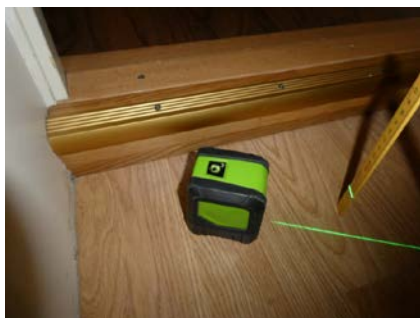
Det måles og ca 20 mm høydeforskjell på under 2 meter i flere rom. Enkelte områder kan ha større høydeforskjell enn det som er målt, da boligen var møblert og bebodd på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Grunnet skjevheter må det påregnes oppretting av gulv ved renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke. Eier opplyser at det nylig har vært kontroll av pipe og ildsted uten avvik.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller/krypkjeller:

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er åpen mur mot de områder som ligger under terreng. Eier opplyser at det tidvis er fuktig i krypkjeller/lagerrom i kjeller. Det var montert avfukter i rommet på betalingsdagen og det var ikke fuktig da.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er åpen mur mot de områder som ligger under terreng. Eier opplyser at det tidvis er fuktig i krypkjeller/lagerrom i kjeller. Det var montert avfukter i rommet på betalingsdagen og det var ikke fuktig da.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes at det bør gjøres tiltak med drenering og lufting grunnet alder og tilstand. En kjeller med begrenset luftgjennomstrømning har økt fare for fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom halvplan mot underetasje og øvre halvplan.

Det er trapp i tre mellom plan i øvre halvplan.

Håndløpere i malt trapp er ikke montert. Skade i et trinn. Åpninger mellom trinn i øvre trapp er ca 11 cm og i denne trappen er det håndløper på begge sider med ca 72 cm høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lavt rekkverk, manglende håndløpere og skade i trinn.

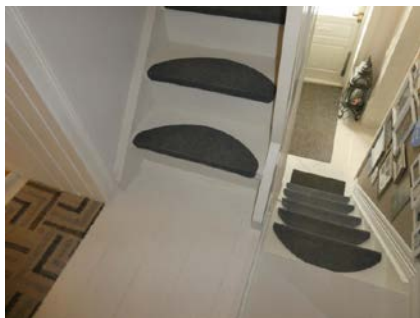
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjøres tiltak med å utbedre trinn med skade, montere håndløpere der dette mangler og øke høyden på rekkverk.

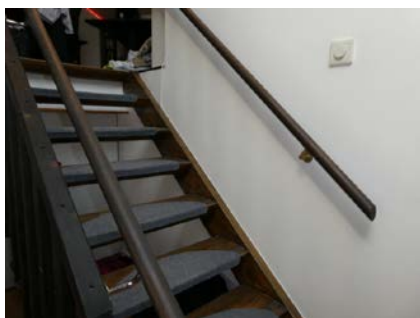
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trapp uten håndløper.



Skade i trinn.



Rekkverk og håndløpere med lav høyde.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er basert på mottatte tegninger av ombygging av bygget med datering 2001. Usikkert om dette gjelder denne enheten/leiligheten.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er basert på mottatte tegninger av ombygging av bygget med datering 2001. Usikkert om dette gjelder denne enheten/leiligheten.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Det er flatt gulv utenfor dusjsone med oppkant ved dør på 50 mm. Lokalt fall til sluk i dusj, men ikke 1:50.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er basert på mottatte tegninger av ombygging av bygget med datering 2001. Usikkert om dette gjelder denne enheten/leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Det er flatt gulv utenfor dusjsone med oppkant ved dør på 50 mm. Lokalt fall til sluk i dusj, men ikke 1:50.

Konsekvens/tiltak

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

Når rommet skal renoveres, påse at det etableres fall til sluk iht gjeldende forskrift.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Ved kontroll i slukene er det ikke mulig å se om det er etablert membran/tettesjikt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er flatt gulv utenfor dusjsone med oppkant ved dør på 50 mm. Lokalt fall til sluk i dusj, men ikke 1:50.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ved kontroll i slukene er det ikke mulig å se om det er etablert membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Da det ikke kan konstateres membran, må det gjøres ytterligere undersøkelser. Et badegulv uten synlig tettesjikt kan gi skader i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2002

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Viften er ikke testet på befaringdagen.

Årstall: 2002

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er foretatt kontroll under badegulv i kjeller/krypkjeller uten at det er synlige tegn til lekkasjer.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og stein. Det er kjølfrysenskap, platetopp og stekeovn. Det er sprekke i platetopp. Plass til vaskemaskin. Det er 2 stk kjølfrysenskap.

Årstall: 2002 Kilde: Andre opplysninger: Alder er basert antagelser. Avvik må påregnes.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Ved test av ventilator er det begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Grunnet manglende effekt av avtrekk, må det påregnes utbedring.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etg:
Malt parkett på gulv. Malt panel på vegger og i himling.
Toalett og innredning med servant.
Ingen ventilasjon fra rommet.

Vurdering av avvik:

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

Ingen ventilasjon fra rommet.

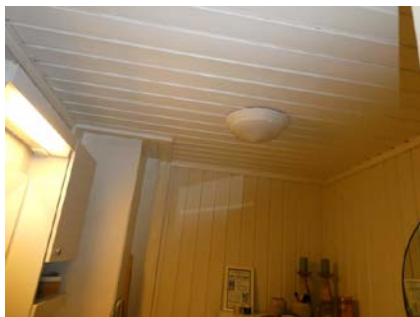
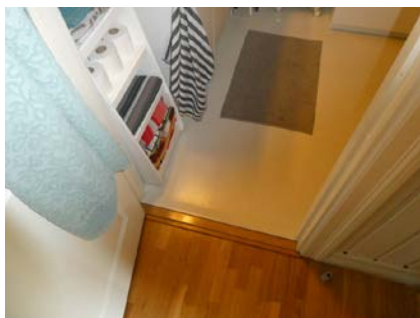
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å lukke avviket må det etableres avtrekk og tilluft i rommet. Et toalettrom uten ventilasjon kan gi dårlig innemiljø.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder på vannrør.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnet alder er det påregnelig at vannrør skiftes ved renovering/oppgradering av kjøkken og våtrom.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder på avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Ukjent alder på avløp, men vurdert å være ca 25 år.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tanken er tilknyttet strøm via stikk. Det er ikke etablert avrenning fra overtrykksventil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres eltilkobling etter gjeldende forskrift, samt å etablere lekkasjesikring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe (luft til luft) i kjøkken. Utstyret er ikke kontrollert.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringskap på et soverom.

Det er hovedtavle i fellesområder.

Eier opplyser at det er gjennomført kontroll av anlegget i 2025 og at avvik er rettet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Tilstandsgrad er ikke satt.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring er ikke fremvist.

Inntak og sikringskap

3. 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

Sikringskap på et soverom.

Det er hovedtavle i fellesområder.

Eier opplyser at det er gjennomført kontroll av anlegget i 2025 og at avvik er rettet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1896.

Eier opplyser at det er gjort enkelt tiltak ved stue ved å fjerne blomsterbed.

Sameiet har drenert andre deler av bygget i 2025/2026.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering fra byggeår. Ukjent om det er tilfredstillende fuksikring mellom grunnmur og terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ytterligere undersøkelser bør vurderes. Tiltak med drenering kan ikke utelukkes grunnet alder og tilstand. Manglende fuksikring av grunnmur kan gi fuktproblematikk i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget faller i hovedsak fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

Alder på vann og avløpsrør er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Alder på vann og avløpsrør er ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på brønnvann.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

For å lukke avvik må det fremskaffes dokumentasjon på drikkevann samt å dokumentere alder på vann og avløpsrør.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type. Forhold er ikke kontrollert. For info henvises det til styret i sameiet.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er rør ved grunnmur utenfor garasje som tyder på at det ligger oljetank under bakken. Forhold er ikke vurdert ytterligere. Det må gjøres ytterligere undersøkelser.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom halvplan mot underetasje og øvre halvplan.

Det er trapp i tre mellom plan i øvre halvplan.

Håndløpere i malt trapp er ikke monteret. Skade i et trinn. Åpninger mellom trinn i øvre trapp er ca 11 cm og i denne trappen er det håndløper på begge sider med ca 72 cm høyde.

Ukjente radonforhold.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp mellom halvplan mot underetasje og øvre halvplan.

Det er trapp i tre mellom plan i øvre halvplan.

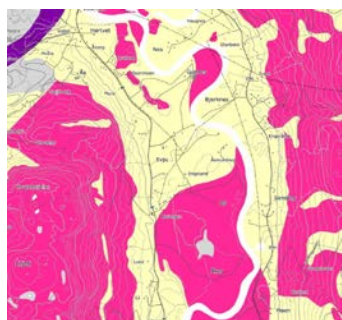
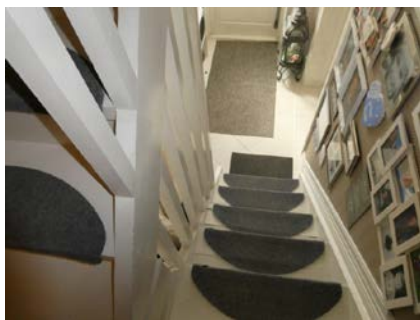
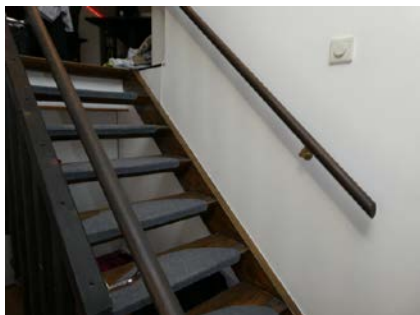
Håndløpere i malt trapp er ikke montert. Skade i et trinn. Åpninger mellom trinn i øvre trapp er ca 11 cm og i denne trappen er det håndløper på begge sider med ca 72 cm høyde. Ukjente radonforhold.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger bør foretas.

Rekkverkhøyde og håndløpere bør utbedres.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/185 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Gang, Garderobe, Bad/vaskerom, 4 Soverom, Stue/kjøkken, Toalettrom, Allrom, Lagerrom, Innredet rom/salong

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		2 900 000
Fradrag for andel felles gjeld	-	128 889
Konklusjon markedsverdi		2 750 000

Markedsvurdering

Stor leilighet i Herredshuset i Sandsvær.

Leiligheten er en frittstående bygning over 2 plan. Deler av kjeller/underetasje er ikke måleverdig.

Ukjent årstall for en del av renovering/ombygging.

Det er ca 5 minutter med bil til Efteløt skole og til barnehage. Til Kongsberg er det ca 20 minutter med bil.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ysteriveien 5B ,3618 SKOLLENBORG 96 m ² 1896 2 sov	10-12-2025	2 100 000	2 080 000	125 927	2 205 927	22 978
2 Ysteriveien 5B ,3618 SKOLLENBORG 96 m ² 1896 2 sov	10-03-2022	1 850 000	1 820 000	61 135	1 881 135	19 595
3 Ysteriveien 5B ,3618 SKOLLENBORG 117 m ² 1892 2 sov	10-05-2022	1 900 000	1 950 000	55 182	2 005 182	17 138
4 Ysteriveien 5B ,3618 SKOLLENBORG 113 m ² 1892 2 sov	21-09-2021	1 800 000	1 850 000	58 400	1 908 400	16 888
5 Ysteriveien 5B ,3618 SKOLLENBORG 204 m ² 1896 3 sov	31-03-2026	1 950 000	1 800 000	103 516	1 903 516	9 331

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.	15 000
Felleskostnader jfr sameiets vedtekter.	Kr.	50 304
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	65 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 440 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 800 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

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

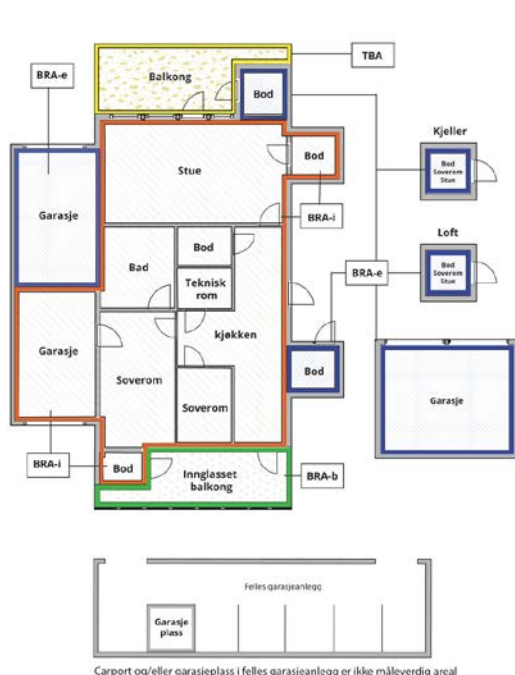
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	146			146	2	6	152
Underetasje	39			39		54	93
SUM	185				2	60	245
SUM BRA	185						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang m trapp, garderobe/tidligere vaskerom, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, toalettrom, allrom i øvre halvplan, soverom i øvre halvplan.		
Underetasje	Innredet rom/salong, gang, lagerrom		

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealer i øvre halvplan er lagt inn under arealer for 1. etg.
ALH i underetasjen gjelder 2 som som benyttes som lager. Himlingshøyden er under 1,9 meter.

TBA gjelder overbygget inngangsparti.

Rom som i dag inneholder salong, var tidligere en garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun fasadetegninger av bygningen/leiligheten.
Det er ikke kjent om det er godkjent ombygging av deler av boligen. Garasje som nå er innredet rom er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Garasje som nå er innredet rom er søknads pliktig tiltak som ikke er omsøkt.
Det er ikke tilfredsstillende dagslys eller rømningsvei fra rom i øvre halvplan. Ikke dagslys i innredet rom i underetasje (salong).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Sigbjørn Rua Sandra Andreassen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	54	7		1	3738 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Ysteriveien 5A

Hjemmelshaver

Andreassen Sandra

Kommentar

Tomten er felles for enhetene i sameiet, og hver enkelte disponerer det arealet som naturlig skulle tilfalle leiligheten.

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
1	128 889 15.04.2026

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld og mnd felleskostnader er mottatt av megler. Det er ikke kjente forhold ang innskudd, formue etc. For mer info henvises det til eier og forretningsfører. Seksjonsnummer er 1.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sandsvær mellom Skolleborg og Efteløt.
Det er ca 15 minutter til Kongsberg og 5 minutter til Efteløt skole.

Adkomstvei

Felles privat adkomstvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Vannforsyningen er felles for bygget. Ukjent vannkvalitet.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett. Felles privat avløpsanlegg for alle enheten i sameiet.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er felles for alle enhetene i sameiet/borettslaget og hver enhet disponerer det arealet som naturlig tilfaller enheten.
Tomten er opparbeidet med gruset gårds plass og parkeringsplasser samt plenarealer.

Tinglyste/andre forhold

Bygningsdeler som ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar er ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er kun beskrevet byggemetode.
For mer informasjon henvises det til sameiets vedlikeholdsplan.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sandra Andreassen

Boligen

Ysteriveien 5A

3618 Skollenborg

3303-54/7/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Rørsenteret

Beskrivelse av arbeidet: byttet vannlås under vask på badet. enkel sak

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kun det takstmann har notert i sin rapport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

vært fukt i krypkjeller. Har gjort noen enkle tiltak utvendig, som å fjerne blomsterbed langs veggene. så brukt luft avfukter i kjelleren og det har hjulpet veldig.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



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

Beskrivelse av arbeidet: som beskrevet over.

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

♦ Ja

vann, fukt inn i ene kjeller på andre siden av hoved bygningen. Der er det drenert nå hele den siden. Ferdigstilt nå i Mai 2026.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Kongsberg Transport, Rune Klevstad har drenert den siden og det er ferdigstilt nå i Mai.

Beskrivelse av arbeidet: Drenert en side på hovedbygget

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

tatt noen få mus i musefeller i uinnredet loft her i starten av at jeg flyttet hit. Jeg setter feller der innimellom, men ikke kommet noe der i senere tid. Og har aldri hatt mus inn i huset. siste gang det var mus i felle var slutten av 2024 tror jeg.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: beskrevet over

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Rørsenteret Kongsberg

Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet kloakkpumpe i pumpekum som er felles for sameiet



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

bakplaten inne i peisen var sprekt, denne er byttet ut og satt inn ny. Vi hadde også branntilsyn i sameiet i 2025 så alt er undersøkt og o orden .

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet over

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: beskrevet over

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

♦ **Ja**

utelampe som er byttet og fikset, 2 spotter på kjøkkenet som var feil og ellers vært el tilsyn . så disse punktene da ble fikset

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: alt-i-el

Beskrivelse av arbeidet: beskrevet over

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: alt-i-el

Beskrivelse av arbeidet: beskrevet over



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

gjort om garasjen til et innredet rom. Har ikke søkt om dette

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

 Kongsberg kommune	KARTUTSNITT				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 7	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse:	Ysteriveien 5A 3618 SKOLLENBORG				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker		Eiendomsteig
	Mast		Nettverksstasjon		Masteomriss
	Trase		Hekk		Gjerde
	Loddrett mur		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Veg		Høydekurve Kongsberg		Kommunalveg gatenavn.
	Skogsbilveg gatenavn.				

E1



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	TOM BERGHEIM	Målestokk		02/21/20
	YSTERIVEIEN 5A	1 : 100	Tegnet	Author
	FASADE VEST	Arkstørrelse	Kontr.	Checker
		10	Prosjektnr.	20192750
			Tegningsnr.	
			Rev.	




Autodesk Revit

22.06.2020 13:28:34

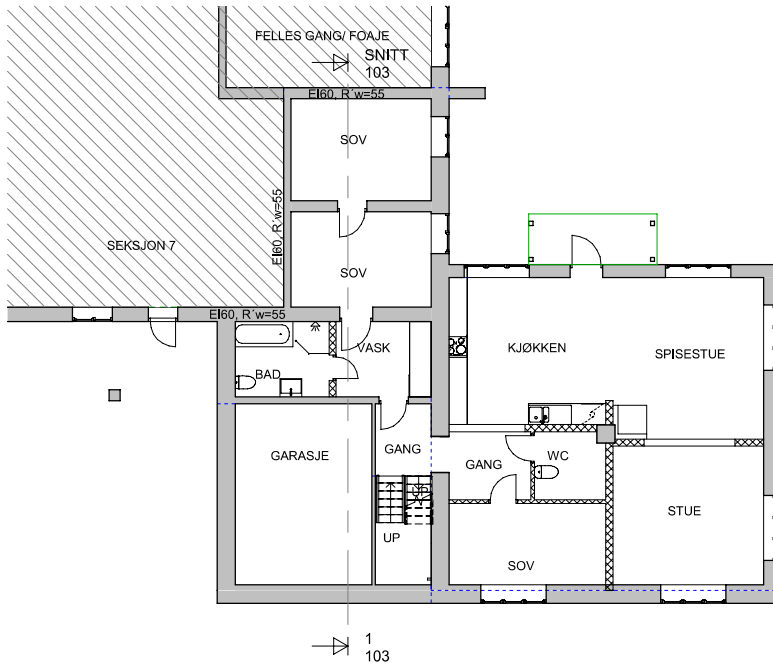
E2



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	TOM BERGHEIM YSTERIVEIEN 5A	Dato	02/21/20	
		Målestokk	1 : 100	
		Tegnet	Author	
		Kontr.	Checker	
	FASADE NORD	Arkstørrelse	Prosjektnr.	20192750
		Tegningsnr.	11	Rev.
		Autodesk Revit		

22.06.2020 13.28.35

E3



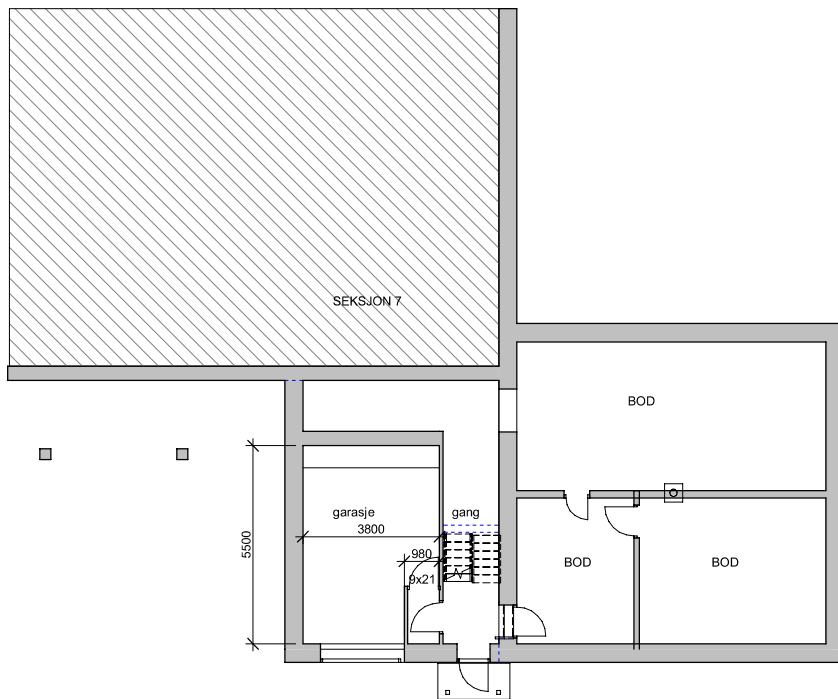
Rev.	Revisjonen gjelder	Uffert	Kontr.	Dato
	TOM BERGHEIM	Målestokk	Dato	12/17/19
	YSTERIVEIEN 5A	1 : 100	Tegnet	MK
			Kontr.	MK
	PLAN	Arkivnr.	Prosjektnr.	20192750
	1 ETASJE	A3	Tegningsnr.	12
			Rev.	




Autodesk Revit

22.06.2020 16:21:01

E4

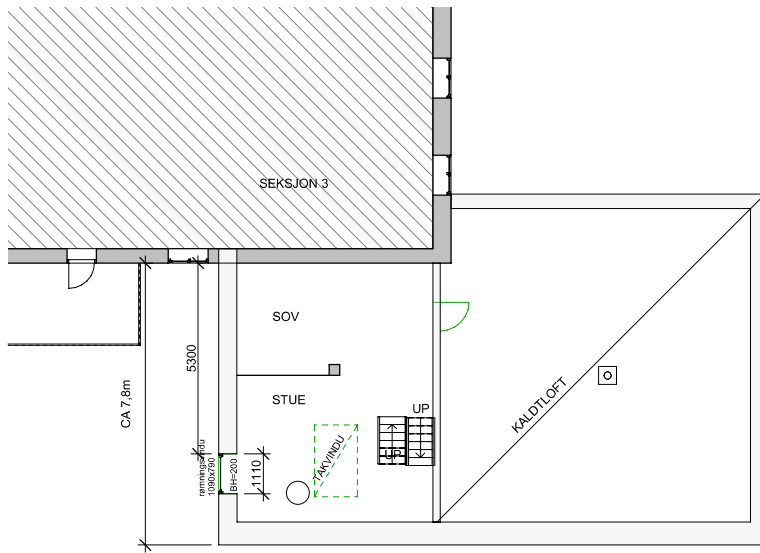


Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
TOM BERGHEIM YSTERIVEIEN 5A		Målestokk	Dato	12/17/19
		1 : 100	Tegnet	MK
PLAN KJELLER		Arkstørrelse	Kontr.	MK
		A3	Prosjektnr.	20192750
		Tegningsnr.		Rev.
		13		

 **Autodesk Revit**

22.06.2020 16:21:01

E5



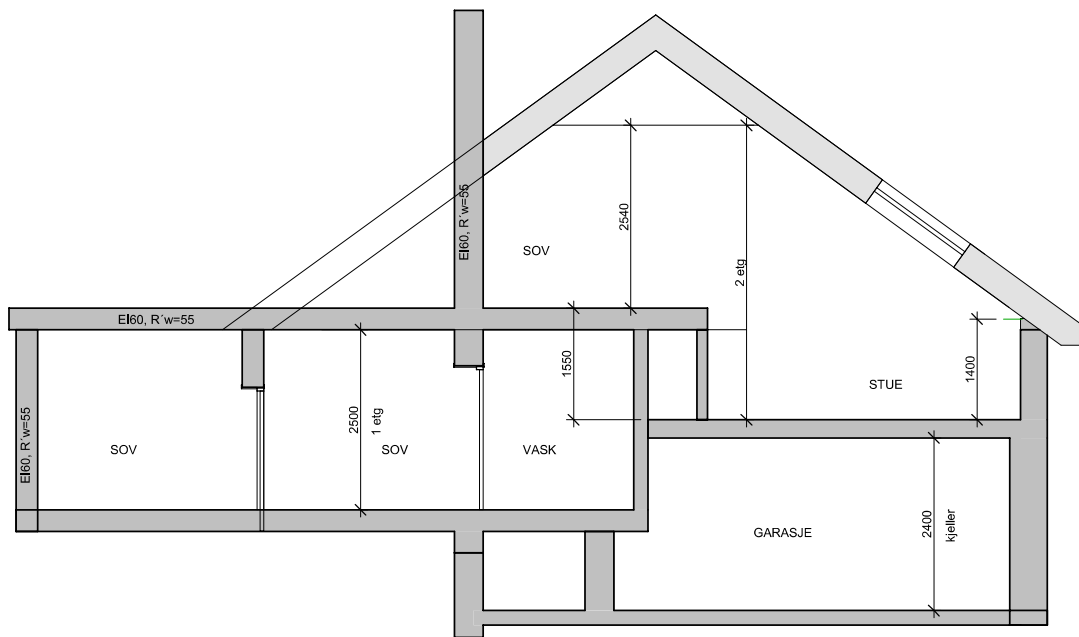
A	FJERNET BALKONG	MK	MK	22.06.20
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
TOM BERGHEIM		Målestokk	Dato	12/17/19
YSTERIVEIEN 5A		Tegnet	MK	
		Kontr.	MK	
PLAN		Arkstørrelse	Prosjektnr.	20192750
2 ETASJE		A3	Tegningsnr.	14
			Rev.	A




Autodesk Revit

22.06.2020 16:26:40

E6



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
TOM BERGHEIM YSTERIVEIEN 5A		Målestokk	01/03/20	
SNITT		1 : 50	Tegnet	MK
		Arkstørrelse	Kontr.	MK
		Tegningsnr.	Prosjektnr.	20192750
		15	Rev.	
		Autodesk Revit		

22.06.2020 16:26:40



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 30.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Ysteriveien 5A, 3618 SKOLLENBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	394,64 kr
Feiing	729,96 kr
Renovasjon	3 960,00 kr
Slam	681,90 kr
Sum	5 766,50 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fellesrenovasjon	25%	1320 liter	24.00	1/8	0 %	3 960,00 kr	1 320,00 kr
Tilsyns- og feieavgift, pr pipe	0%	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr	243,32 kr
Slamavskiller inntil 4 m3	15%	1 stk	0.00	1/8	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Slamtømming utover minstevolum	15%	12 stk	0.00	1/8	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Tilsyn av spredt avløpsanlegg	15%	1 pr år	580.00	1/8	0 %	72,50 kr	24,15 kr
					Sum	4 762,50 kr	1 587,47 kr

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

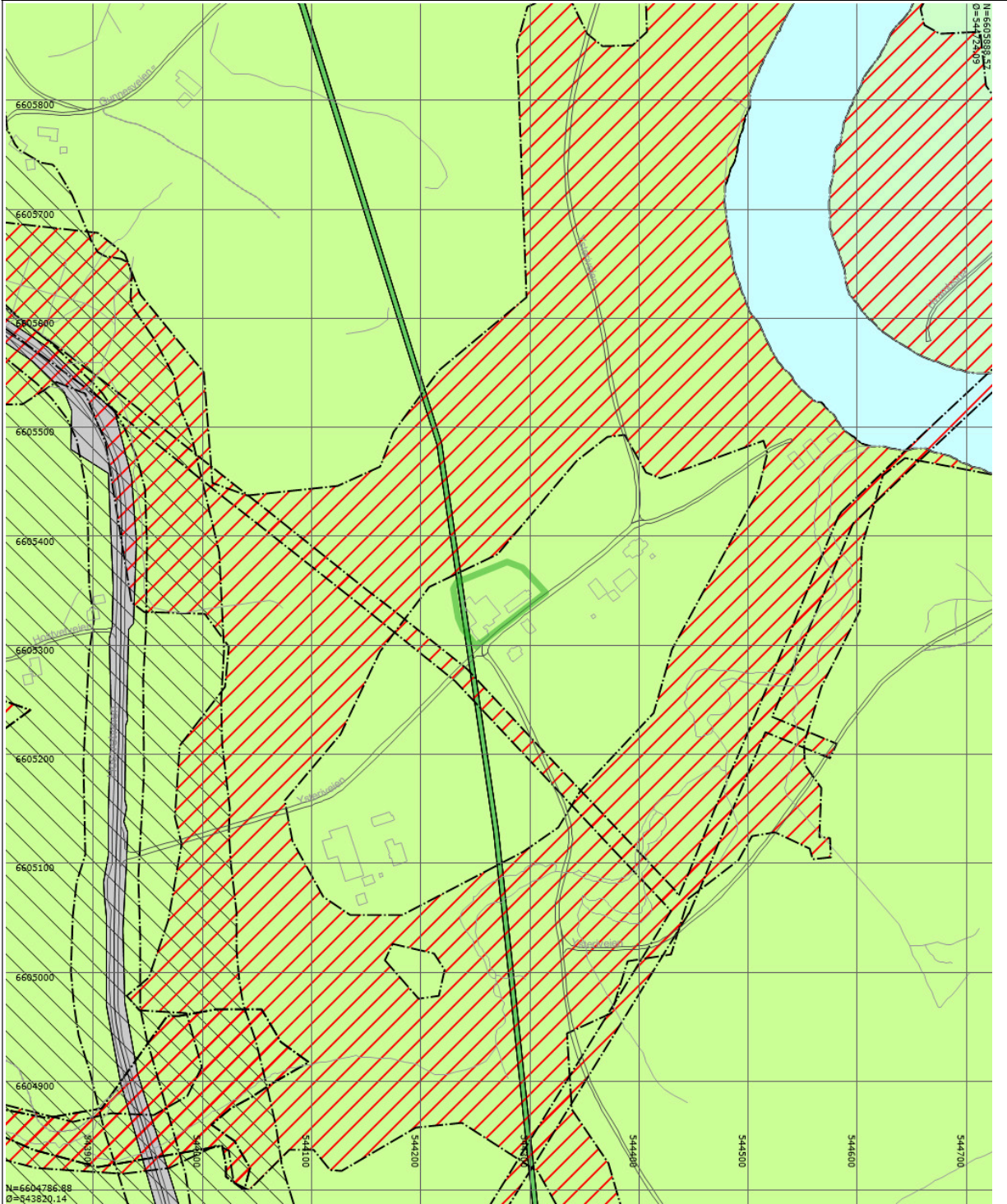
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

 Kongsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 7	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse:	Ysteriveien 5A 3618 SKOLLENBORG				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030				



Tegnforklaring

 Traktorveg midtlinje	 Udefinert bygning	 Bygning
 Kanal og grøft	 Elv og bekk	 Traktorveg
 Veg	 Elv	 Innsjø
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for faresoner
 Grense for støysoner	 Ras- og skredfare	 Flomfare
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Rød sone iht T-1442	 Gul sone iht T-1442
 Veg - Nåværende	 Turdrag - Fremtidig	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
 LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse - Nåværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	Fylkesveg gatenavn_
Kommunalveg gatenavn_	Privatveg gatenavn_	Skogsbilveg gatenavn_

Nabolagsprofil

Ysteriveien 5A

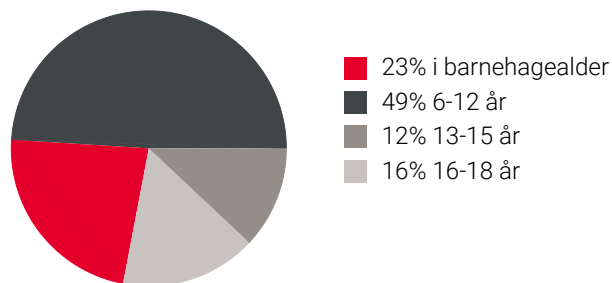
Offentlig transport

🚶 Evju kryss Linje 430, 436	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	20 min 🚶 15.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 47 min 🚶

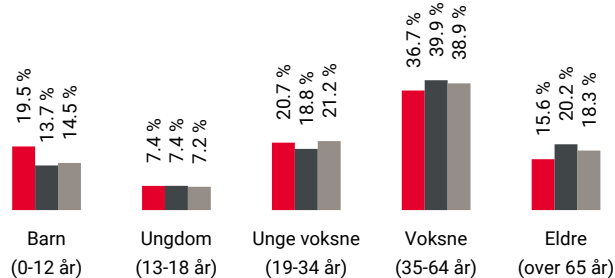
Skoler

Efteløt skole (1-7 kl.) 62 elever, 5 klasser	5 min 🚶 4.9 km
Berg skole (1-4 kl.) 43 elever, 3 klasser	8 min 🚶 8.5 km
Kongsberg Steinerskole (1-10 kl.) 56 elever, 7 klasser	9 min 🚶 8.9 km
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.) 206 elever, 17 klasser	15 min 🚶 12.7 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	19 min 🚶 14.5 km
Kongsberg vgs - Kongsgårdsmoen	14 min 🚶
Kongsberg vgs - Saggrenda	17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Ås	256	114
🟤 Kommune: Kongsberg	27 879	13 983
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

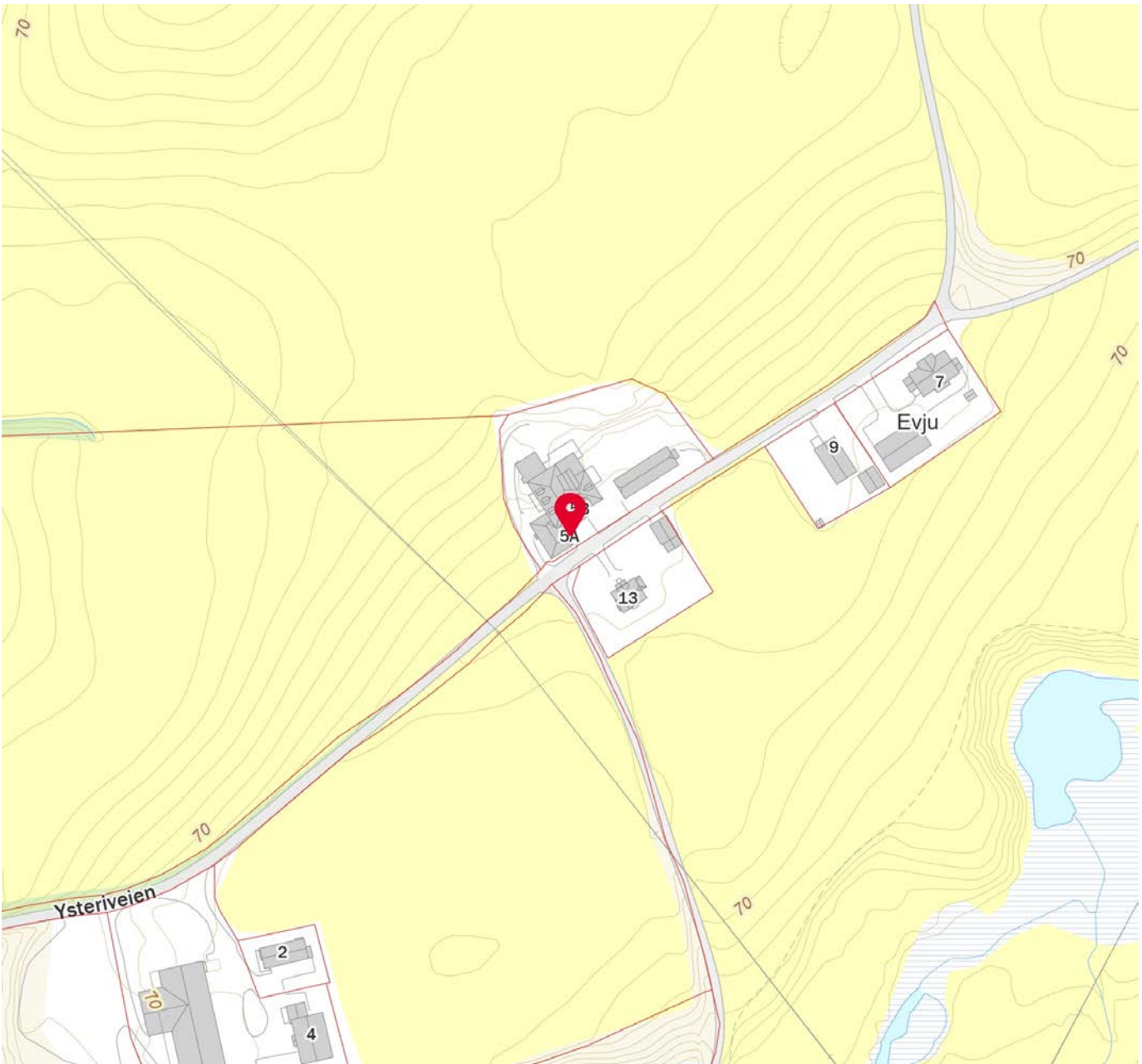
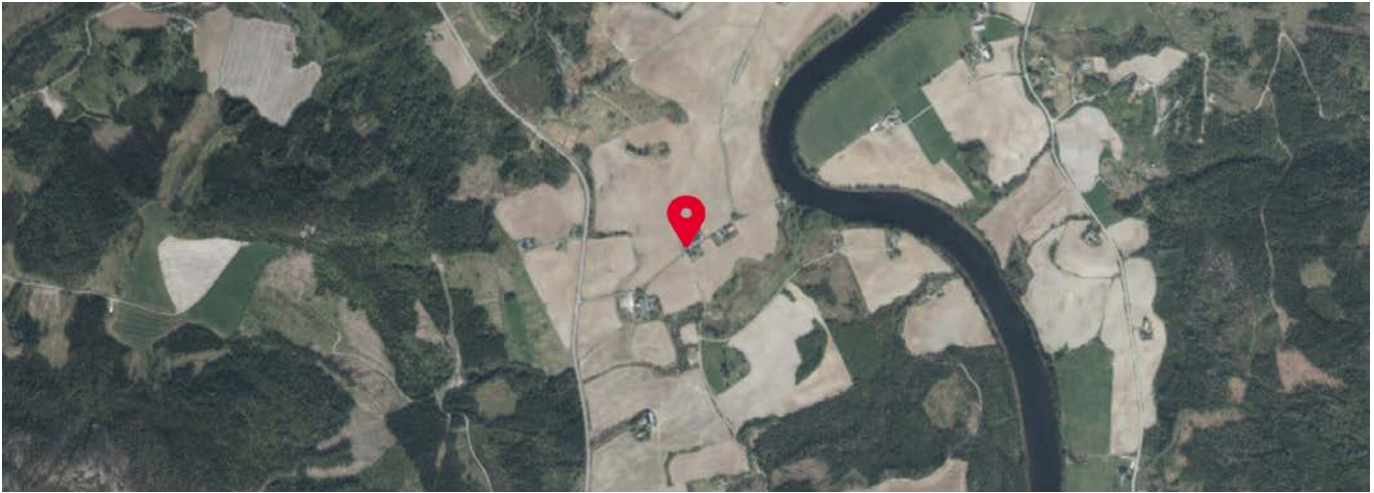
Sandsvør barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 🚶 3.1 km
Rekrutten barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 🚶 8.1 km
Huldraheimen Steinerbarnehage li (0-2 år) 14 barn	9 min 🚶 8.2 km

Dagligvare

Kiwi Skollenborg	10 min 🚶
Kiwi Gomsrud	13 min 🚶

Sport

⚽ Efteløt idrettspark Fotball, friidrett	4 min 🚶 4.6 km
⚽ Efteløt skole Aktivitetshall, sandvolleyball	5 min 🚶 4.9 km
🏊 EVO Kongsberg	20 min 🚶
🏊 Sense trening og helse	20 min 🚶





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

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Ysteriveien 5A
3618 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 viderefordlet 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