



aktiv.

Sundet 18B, 3619 SKOLLENBORG

**Attraktiv halvpart av tomannsbolig
med en barnevennlig beliggenhet
i et rolig boligområde - Kort vei til
Arsenalet**



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 3 575 000,-
Omkostn.: Kr 90 720,-
Total ink omk.: Kr 3 665 720,-
Selger: Sandra Madelene Stenersen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 106/112 kvm
Tomtstr.: 1030 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 110, bnr. 373
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1305250062

Flott halvpart av tomannsbolig med praktisk planløsning

Boligen er oppført i 2020 og holder en god standard, nåværende eier har etablert soverom i 1. etasje, i tillegg er det 3 gode soveorm i 2. etasje, samt et flott bad.

Kjøkken, bad og stue med utgang til veranda og hage i 1. etasje.

En generell god bolig med en fin beliggenhet, i enden av en blindvei på Kongsgårdsmoen.

Eiendommen holder en god standard og har blitt jevnlig vedlikeholdt. Parkering på gårdsplass .



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	63
Andre vedlegg	66
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 m² Gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom

BRA-e: 6 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 48 m² Gang, 3 soverom, bad

BRA-i: 13 m² Loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse

2. etasje

12 m² Balkong

Ikke målbare arealer

7 kvm på loft.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles parkering for boenhetene.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA gjelder terrasse foran stue og inngangsdør.

BRA-e gjelder bod med utvendig tilkomst.

Det er ikke gjort arealfratrekk for loftstrapp på loftet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1030 m²

Tomtebeskrivelse

Felles uteareal for boenhetene. Hver halvpart disponerer hage og tomt rundt boligen. Tomt er opparbeidet med plen, grus og shingel, samt noe vegetasjon. Det er asfalterte veier inn til tomten.

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger fint til i enden av en blindvei på Kongsgårdsmoen. Her er det kort vei til dagligvare, Skrimhallen, skole og barnehage.

Området har gode bussforbindelser, som gjør det enkelt å komme seg til Kongsberg sentrum med byens fasiliteter.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og tomannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Skrimtrollet barnehage (1-5 år)

Saggrenda barnehage (1-5 år)

Huldraheimen Steinerbarnehage li (0-2 år)

Skolekrets

Kongsgårdsmoen skole (1-7 kl.)

Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Sunnegrenna øvre - Buss

Linje 403, 410, 412, 430, 436

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse og veranda er oppført i tre.

Verditakst

Kr 3 600 000

Innhold

1. etasje med: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom

2. etasje med: Gang, 3 soverom og bad

Loft

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking - Mønepannene er ikke festet.

Nedløp og beslag - Det er påvist takrenner med deformasjoner.

Utvendig dører - Det er utett mellom beslag og terskel i 2. etasje ved verandadør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Det er målt lite fall på undertaket, ca. 15 mm på 2 meter på en tilfeldig valgt bjelke. Det er ikke beslag i overgang mellom veranda og vegg. Det er registrert enkelte innfestingskruer i verandaen som ikke er tilstrekkelig skrudd til.

Innvendige overflater - Lettvegger til soverom i 1. etasje er montert oppå flytende laminatgulv. Feilmontering av lettvegger, flytende gulv skal ha bevegelsesfrihet og skal ikke klemmes fast av vegger eller andre konstruksjoner.

Innvendige dører - Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg.

Varmesentral - Ikke service på varmepumpen siste 3 årene.

Elektrisk anlegg - Ikke kontrollert de siste 3 årene.

Bad/vaskerom, ventilasjon - Det er registrert liten spalten mellom dørblad og terskel. Det er registrert begrenset avtrekk fra badet.

Bad, overflater vegger og himling - Det er registrert svertesopp i elastiske fuger i våtsonen.

Bad, overflater gulv - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bad, ventilasjon - Det er registrert begrenset avtrekk fra badet.

Forhold som har fått TG3:

Pipe og ildsted - Det foreligger byggetegninger som viser stålpipes, men pipe og vedovn er ikke fysisk etablert.

Det er inngått avtale med byggherre om å etablere pipe og ovn, etter avtale med nyeier.

Se detaljer i vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Det er etablert soverom i 1. etasje

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

På gårdsplass.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

8686124

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Boligen ligger i et området med usikker aktsomhet for radon.

Diverse

Det foreligger skadesrapport, veranda, dette punkt er utbedret

Energi

Oppvarming

Elektrisk med varmepumpe.

Vedfyring kan etableres

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 575 000

Kommunale avgifter

Kr 8 195

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 1 540

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 098 031

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 392 124

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Det er fellesarealer, lekeplass i området.

Vedlikehold ved behov.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 110, bruksnummer 373, seksjonsnummer 2 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:

3303/110/373/2:

08.12.2015 - Dokumentnr: 1148198 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med kabelanlegg.

Overført fra: Knr:3303 Gnr:110 Bnr:373

Gjelder denne registerenheten med flere

Endring ved fusjon

Fra: Glitre Energi Nett AS

Org.nr: 981 915 550

Til: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

15.10.2018 - Dokumentnr: 1406652 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:110 Bnr:10

Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:110 Bnr:157

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kongsberg Kommune

Org.nr: 942 402 465

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3303 Gnr:110 Bnr:373

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2019 - Dokumentnr: 583840 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 25.02.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.02.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

3303 400R Skalsadlund boliger (10.4.2013) Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse 1030.32m²

3303 400R1 Skalsadlund boliger - mindre endring (26.5.2014)

400R1 Skalsadlund boliger - mindre endring (26.5.2014)

400R2 Skalsadlund boliger - plassering av nettstasjon (25.8.2015)

400R3 Skalsadlund - Grensejustering 17-18 (6.4.2016)

400R Skalsadlund boliger (10.4.2013)

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 575 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 370 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

90 720 (Omkostninger totalt)

106 620 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 420 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 665 720 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 681 620 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 684 420 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 720

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt 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 14 900 og visninger kr01 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 800,-. Utleggene omfatter 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

Ansvarlig megler bistås av

Cathrine Haraldstad
Eiendomsmeglerfullmektig
cathrine.haraldstad@aktiv.no
Tlf: 949 82 400

Oppdragstaker

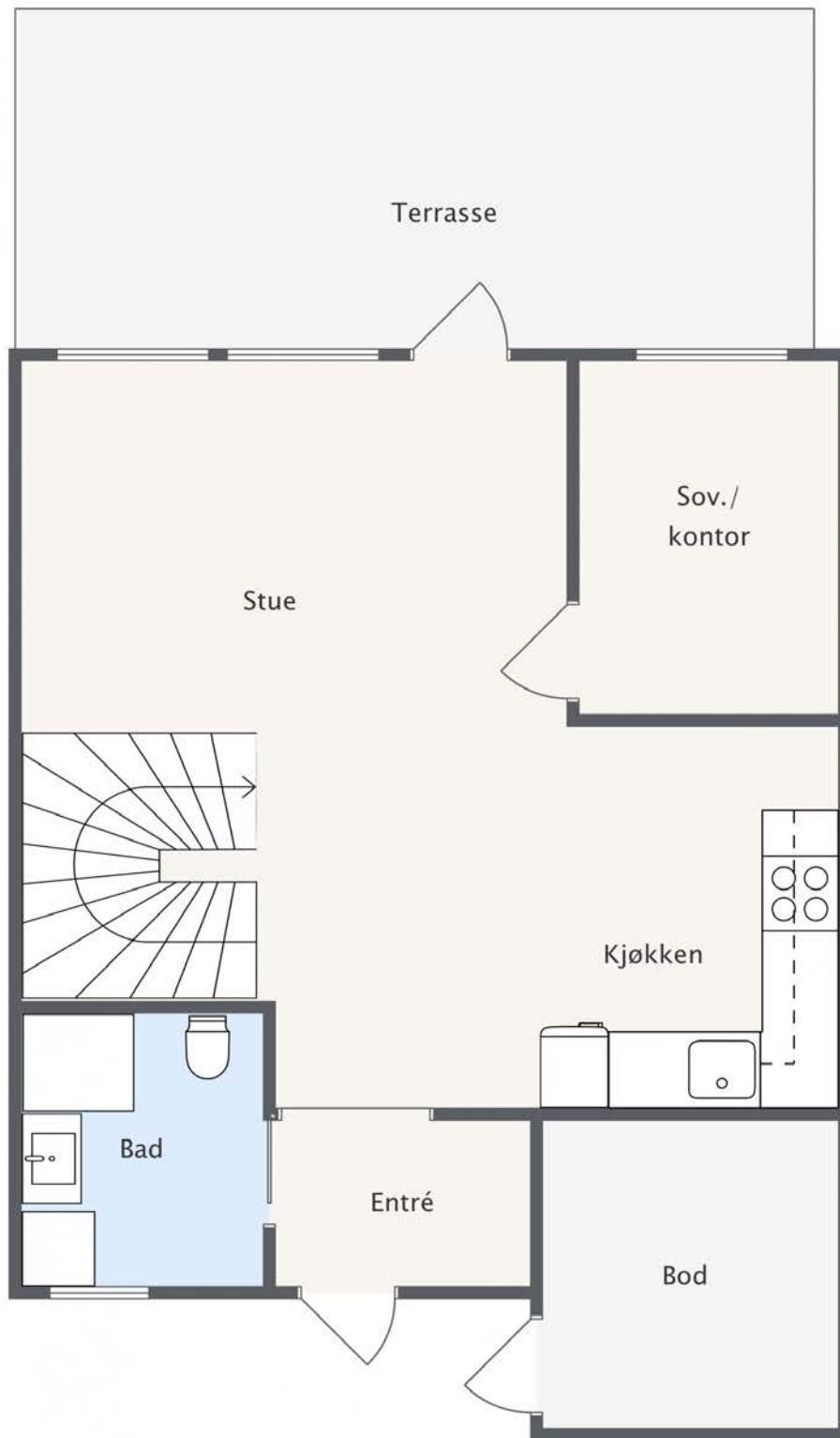
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177
Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

Salgsoppgavedato

25.09.2025



1. etasje









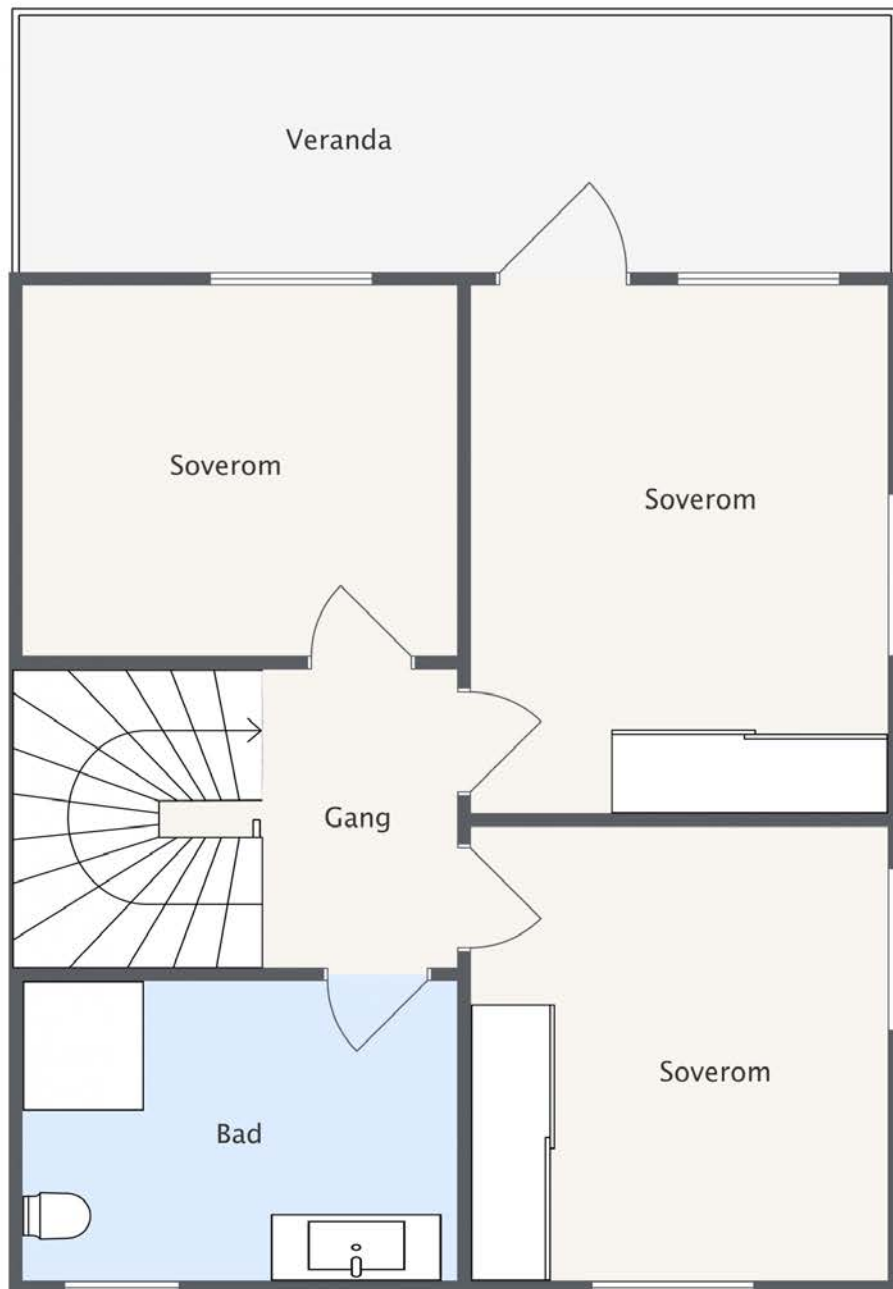








2. etasje







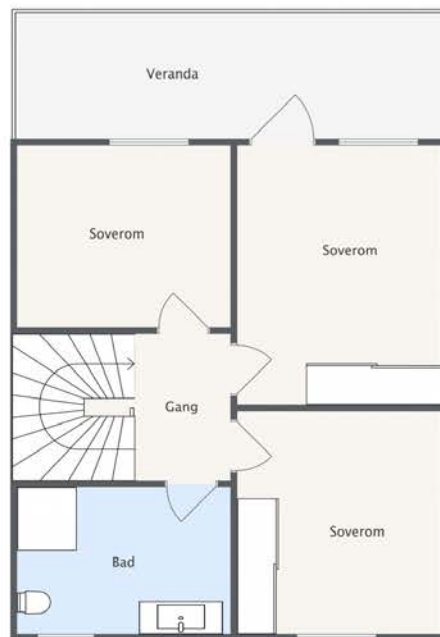




1. etasje



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 byggesedkjenning/off. tillatelser.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sundet 18 B, 3619 SKOLLENBORG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 110, bnr. 373, snr. 2

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 29.04.2025

Rapportdato: 19.06.2025

Oppdragsnr.: 20863-1114

Referansenummer: VD1263

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@dintakstogeiendom.no
901 84 215



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt med en normal standard i forhold til alder og byggeskikk, men det er registrert flere mindre og moderate avvik.

Det er enkelte bygningsmessige forhold som bør utbedres for å opprettholde boligens tekniske tilstand, blant annet løse mønepanner, deformerte takrenner og svakheter i enkelte beslagdetaljer.

Ventilasjonen er vurdert som mangelfull på enkelte rom, og varmepumpens plassering gir redusert varmespredning i boligen.

Elektriske installasjoner har mangelfull dokumentasjon, men kjente avvik er rettet.

Det er opplyst at en forsikringssak på verandaen og takrenner er under behandling.

Det er pågående sak med utbygger vedrørende manglende pipe og ildsted.

Se teknisk beskrivelse for mer informasjon om konstruksjonene.

Tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone.

Taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og eventuell skorstein) er observert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved ferdsel på takflaten. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra avstand, noe som medfører begrenset mulighet til å avdekke mindre synlige eller skjulte skader. Selv om det ble registrert avvik ved befaringen, kan det likevel foreligge forhold som kun lar seg identifisere ved nærmere fysisk inspeksjon. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse og veranda er oppført i tre.

Eier opplyser at verandaen ble skadet under et takras, og at det er opprettet en forsikringssak vedrørende dette. Status er uavklart på befaringsdagen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Det er noe gjenstående listverk etter etablering av soverom i 1. etasje.

Enkelt bruksmerker.

Boligen har ikke pipe og vedovn.

Boligen har beiset og malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdør, malte glatte dører og skyvedør mellom bad og vindfang i 1 etasje.

Utvendig bod:

Varmtvannsberedere, fordelerskap til forbruksvann og gulvarme, samt ventilasjonsanlegget er plassert i boden.

Det er hvitmalt plater på veggene.

Malte plater i taket.

Fliser på gulvet med sokkelflis.

Rommet har sluk, det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er registrert fall til sluk

Det er funnet tegn til membran på gulvet, men med ukjent utførelse.

Rommet er ikke vurdert som våtrom.

Tilgangen til dette rommet var sterkt begrenset på grunn av eiendeler og hvitevarer.

Dette medførte at ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon, noe som kan medføre at avvik kan ha blitt oversett.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1 etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest.

Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Flislagt gulv med varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Gulvet har fall mot sluk.

Det er målt ca. 29 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er registrert et hakk i en gulvflis.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon.

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

Bad 2 etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest.

Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Flislagt gulv med varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Gulvet har fall mot sluk.

Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

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

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vannstoppsystem og komfyrvakt er ikke funksjonstestet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Sikringsskapet er plassert i boden i 1 etasje.

Varmekabler i vindfang og på to bad. (ikke funksjonstestet)

Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt

vegg/takmontert belysning.

Et brannslukningsapparat er plassert i 1. etasje. En røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2020.

Boligen har plate på mark.

Det er drenerende masser rundt boligen.

Takvann ledes til terreng og dreneringsrør.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Området rundt boligen er noe skrånende, og er planert med grus/shingel og gress rundt selve bygningen.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	112 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Mottatte tegninger er ikke stemplet av kommunen.

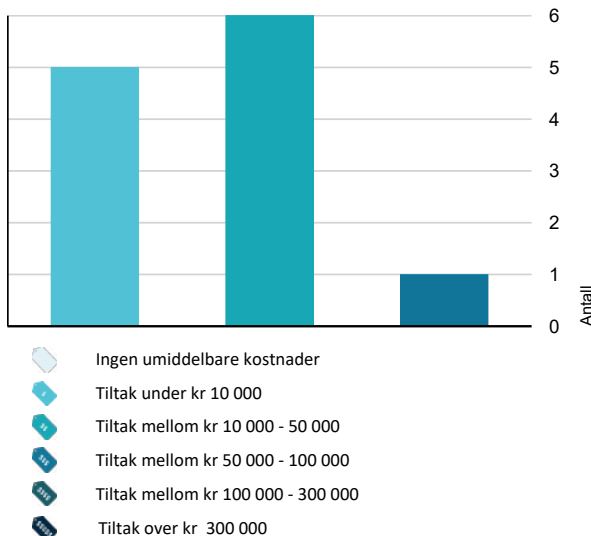
Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen var møblert under befaringen, noe som medfører at ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Andre etasjer > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023

Ombygging

Etablert et soverom i 1 etasje.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone.

Taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og eventuell skorstein) er observert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved ferdsel på takflaten. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra avstand, noe som medfører begrenset mulighet til å avdekke mindre synlige eller skjulte skader. Selv om det ble registrert avvik ved befaringen, kan det likevel foreligge forhold som kun lar seg identifisere ved nærmere fysisk inspeksjon. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mønepannene er ikke festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Kontroller at takstein er montert i henhold til leverandørens anvisninger.

For å lukke avviket vedrørende mønepannene, må mønepannen festes korrekt.

Dersom tiltak ikke utføres, kan pannen løsne ved sterk vind og forårsake skade.

Det kan også føre til vanninntrengning i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser mønepanner uten antydning til innfesting.

! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist takrenner med deformasjoner. Årsaken er mest sannsynlig takras, da snøfangere er montert i ettertid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må deformerte takrenner utbedres.

Eier opplyser at forholdet er meldt til forsikringsselskapet, men status på befaringsdagen er uavklart

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Veggkonstruksjon

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

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er utett mellom beslag og terskel i 2. etasje ved verandadør.

Mest sannsynlig skyldes avviket feilmontering eller manglende tilpasning mellom beslag og terskel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

1 etasje: Terskelbeslaget må kontrolleres og festes forskriftsmessig. Eventuell feilmontering må utbedres.

2 etasje: For å lukke avviket må forholdet utbedres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå vann/fuktskader på underliggende og bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser utetthet mellom beslag og terskel ved verandadør i 2. etasje.



Bildet viser løst terskelbeslag på terrassedør i 1 etasje..

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og veranda er oppført i tre. Verandaen har et undertak av typen til-tak med avrenning til takrenne for å redusere drypping ned på terrassen. Løsningen skal være tett i henhold til leverandøren, men det forutsetter at monteringsanvisningen er fulgt.

Eier opplyser at verandaen ble skadet under et takras, og at det er opprettet en forsikringssak vedrørende dette. Status er uavklart på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt lite fall på undertaket, ca. 15 mm på 2 meter på en tilfeldig valgt bjelke. I henhold til leverandørens anvisning skal minimum fall være 10 mm per meter.

Enden av undertaksduken er ikke avsluttet i tråd med monteringsanvisningen.

Det er ikke beslag i overgang mellom veranda og vegg.

Det er registrert enkelte innfestingskruser i verandaen som ikke er tilstrekkelig skrudd til.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fallforhold må kontrolleres.

Undertaksduken bør avsluttes iht. leverandørens anvisning for å sikre avrenning til takrenne.

Innfestingskruser kontrolleres og festes korrekt/etterstrammes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til svekket stabilitet og bæreevne i verandaen.

Det bør monteres egnet beslag for å sikre en tettere overgang mellom vegg og veranda, slik at vann ikke trenger ned mellom veggen og den påmonterte bjelken til verandaen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser løs rekkverkspile og ujevnheter i spile.



Bildet viser innfestingskruser i veranda som ikke er tilstrekkelig skrudd til.



Bildet viser avslutning på undertaksduk mot takrenne

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det er noe gjenstående listverk etter etablering av soverom i 1. etasje.
Enkelt bruksmerker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lettvegger til soverom i 1. etasje er montert opp på flytende laminatgulv. Feilmontering av lettvegger, flytende gulv skal ha bevegelserfrihet og skal ikke klemmes fast av vegger eller andre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må gulvet gis nødvendig bevegelserfrihet. Gulvet skal kunne bevege seg fritt etter endringene i innklimaet. Manglende tiltak kan føre til sprekkeformasjoner, oppbøyning av overflaten og skade i gulvets skjøter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

1 ETASJE

Stue/kjøkken:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Vindfang:

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

2 ETASJE

Gang:

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

Soverom med veranda:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot bad:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 12 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot trapp:

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

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.
Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.
Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

1 TO 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Boligen ligger i et området med usikker aktsomhet for radon.



1 TO 3 Pipe og ildsted

Boligen har ikke pipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger byggetegninger som viser ståpipe, men pipe og vedovn er ikke fysisk etablert.

Basert på opplysninger fra eier og tidligere salgsoppgave foreligger det mangler knyttet til pipe og ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at pipe og ildsted skal ettermonteres, ettersom dette var en leveransmangel ved ferdigstilling av boligen. Ettermonteringen har vært en pågående prosess over tid. Status på saken og tidspunktet for utbedring er ikke kjent på befaringsdagen.

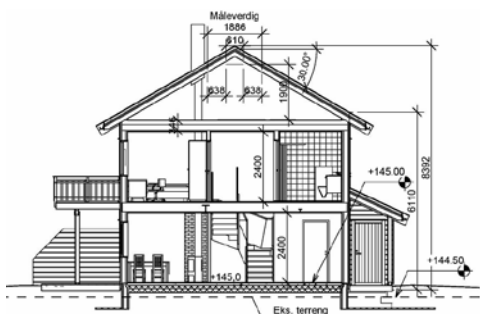
For å lukke avviket må pipe og ildsted monteres i tråd med prosjektert løsning, og det må dokumenteres at boligen har tilstrekkelig og lovlig oppvarming. Manglende tiltak kan føre til utilstrekkelig varmforsyning, brudd på TEK17

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bildet viser plantegning der ildsted er tegnet inn.

Tilstandsrapport



Bildet viser snitt fra byggetegning med inntegnet pipe og ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har beiset og malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdør, malte glatte dører og skyvedør mellom bad og vindfang i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring og/eller utskifting av enkelte dører

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser skade på dørrblad til badet i 2 etasje.



Bildet viser skade på dørrblad til soverom i 2 etasje.

TG 1 Andre innvendige forhold

Utvendig bod:

Varmtvannsberedere, fordelerskap til forbruksvann og gulvarme, samt ventilasjonsanlegget er plassert i boden.

Det er hvitmalt plater på veggene.

Malte plater i taket.

Fliser på gulvet med sokkelflis.

Rommet har sluk, det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er registrert fall til sluk

Det er funnet tegn til membran på gulvet, men med ukjent utførelse.

Rommet er ikke vurdert som våtrom.

Tilgangen til dette rommet var sterkt begrenset på grunn av eiendeler og hvitevarer. Dette medførte at ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon, noe som kan medføre at avvik kan ha blitt oversett.



Bildet viser sluket i boden.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom 1 etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest.

Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Gulvet har fall mot sluk.

Det er målt ca. 29 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er registrert et hakk i en gulvflis.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er registrert liten spalten mellom dørblad og terskel.

Det er registrert begrenset avtrekk fra badet.

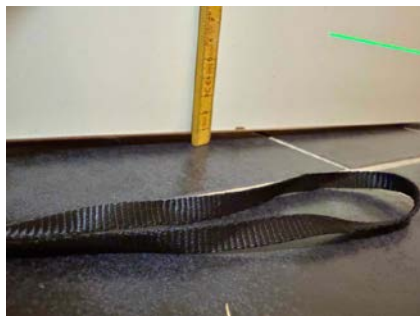
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørblad bør justeres slik at spalten mellom dørblad og terskel er så stor som mulig.

Avtrekket må kontrolleres av en fagperson, som eventuelt må foreta nødvendige utbedringer på anlegget. Tiltaket må ses i sammenheng med den 'Ventilasjon'.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser spalte under dørblad.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



ANDRE ETASJER > BAD

Generell

Bad 2 etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bygget har ferdigattest. Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon på våtrommet.

ANDRE ETASJER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Det er registrert svertesopp i elastiske fuger i våtsonen

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

For å lukke avviket må overflater må rengjøres, og fugemasse byttes ved behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser svertesopp i elastiske fuger i våtsonen.

ANDRE ETASJER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Gulvet har fall mot sluk.

Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen umiddelbar behov for utskifting av fliser med bom, men dersom tilstanden utvikler seg, kan det over tid føre til at fliser og fuger løsner eller sprekker.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er registrert begrenset avtrekk fra badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekket må kontrolleres av en fagperson, som eventuelt må foreta nødvendige utbedringer på anlegget. Tiltaket må ses i sammenheng med 'Ventilasjon'.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ANDRE ETASJER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysescap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Vannstoppsystem og komfyrvakt er ikke funksjonstestet.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Ifølge eier er det ikke skiftet filter i anlegget siden overtakelse. Det er kun registrert avtrekk/tilluft i utvendig bod. Soverom i 1. etasje mangler balansert ventilasjon i form av tilluft og spalte under dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Anlegget må sjekkes av fagperson, samt utføre en service. For å lukke avviket må filter skiftes og ventilasjonsløsning forbedres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til dårlig luftkvalitet, fuktskader, økt slitasje på ventilasjonsanlegg og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser filterkassett i ventilasjonsanlegget.

Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke service på varmepumpen siste 3 årene. Varmepumpen er plassert innenfor nyetablert soverom i 1. etasje. Dette gir redusert varmspredning til resten av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen. Det anbefales vurdering av plassering eller supplering med alternative varmekilder i øvrige rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

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

Sikringsskapet er plassert i boden i 1 etasje. Varmekabler i vindfang og på to bad. (ikke funksjonstestet) Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

- 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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke funnet, eller fremvist samsvarserklæring for nyanlegg.

Det foreligger samsvarserklæring for remontering av komfyrvakt etter el-tilsyn, samt feilsøking på grunn av jordfeil ved en ovn.

Inntak og sikringsskap

- 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

Branntekniske forhold

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

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

Et brannslukningsapparat er plassert i 1. etasje. En røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2020.
Boligen har plate på mark.
Det er drenerende masser rundt boligen.
Takvann ledes til terreng og dreneringsrør.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

! TG 0 Terrengforhold

Området rundt boligen er noe skrånende, og er planert med grus/shingel og gress rundt selve bygningen.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

112 m²/106 m²

Tomannsbolig: 2 Gang, Bod, Stue/kjøkken, 4 Soverom, Bad/vaskerom, Bad, Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

Halvparten av en tomannsbolig, 4 soverom, kort avstand til skole og barnehage.

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



Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sundet 12A ,3619 SKOLLENBORG 84 m² 2018 3 sov	23-08-2021	3 100 000	3 275 000		3 275 000	38 988
2 Sundet 18B ,3619 SKOLLENBORG 91 m² 2020 3 sov	01-06-2022	3 390 000	3 390 000		3 390 000	37 253
3 Karl Skilstads vei 12A ,3619 SKOLLENBORG 113 m² 2016 3 sov	19-08-2024	4 100 000	4 100 000		4 100 000	36 283
4 Karl Skilstads vei 1A ,3619 SKOLLENBORG 111 m² 2016 3 sov	29-03-2023	3 790 000	4 020 000		4 020 000	36 216
5 Sundet 6A ,3619 SKOLLENBORG 109 m² 2017 3 sov	24-03-2024	3 900 000	3 900 000		3 900 000	35 780
6 Sundet 13A ,3619 SKOLLENBORG 122 m² 2017 4 sov	14-05-2023	3 990 000	4 050 000		4 050 000	33 197
7 Sundet 11A ,3619 SKOLLENBORG 127 m² 2016 3 sov	25-06-2024	3 450 000	3 800 000		3 800 000	29 921
8 Sundet 7B ,3619 SKOLLENBORG 110 m² 2017 4 sov	12-08-2021	3 290 000	3 290 000		3 290 000	29 909

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer: vann, avløp, eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	10 500
Vedlikehold (estimert)	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

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

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

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

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	45	6		51	25		51
Andre etasjer	48			48	12		48
Loft	13			13		7	20
SUM	106	6			37	7	119
SUM BRA	112						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom	Bod	
Andre etasjer	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Loft	Loft		

Kommentar

TBA gjelder terrasse foran stue og inngangsdør.

BRA-e gjelder bod med utvendig tilkomst.

Det er ikke gjort arealfratrekk for loftstrapp på loftet.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Mottatte tegninger er ikke stemplet av kommunen.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedringer av veranda etter takras.

Remontert komfyrvakt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	93	19

Kommentar

Tomannsbolig

S-rom gjelder bod med utvendig tilkomst og loftet.
Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Sandra Madelene Stenersen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	110	373		2	1030 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Sundet 18 B

Hjemmelshaver

Stenersen Sandra Madelene

Kommentar

Tomten er felles for enhetene på eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde. Området består hovedsakelig av eneboliger og mindre boligbygg.. Det er kort vei til sentrale fasiliteter som dagligvarebutikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Nærområdet byr på gode muligheter for rekreasjon, med gangavstand til skole, barnehage, turstier og grøntområder. Beliggenheten gir et godt utgangspunkt for både hverdagsliv og fritid.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan
Id: KPLAN2020
Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030
Formål: Boligbebyggelse
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Id: 3303 400R
Navn: Skilstadlund boliger (10.4.2013)
Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Id: 3303 400R1
Navn: Skilstadlund boliger - mindre endring (26.5.2014)

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten er fellesareal for enhetene og er opparbeidet med grus, singel, plen og gress, samt noe vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge eier har ikke utbygger satt inn pipe og ildsted som avtalt ved kjøp/overlevering. Det pågår en forsikringssak vedrørende utbedring av veranda og takrenner etter takras. Eier opplyser at forholdet er meldt til forsikringsselskapet, men status var uavklart på befaringsdagen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 390 000	2022	Gjelder kjøp av bolig

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	8686124			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnkart	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.05.2018	Ikke stemplet	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.02.2020		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VD1263>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250062	

Selger 1 navn
Sandra Madelene Stenersen

Gateadresse	
Sundet 18B	

Poststed	Postnr
SKOLLENBORG	3619

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1305250062

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget et ekstra soverom i 1 etasje

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ildsted

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ildsted

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pågående forsikringssak angående skade på fasade.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dårlig utført snekkerarbeid. Manglende tettningslister under verandadør.

Document reference: 1305250062

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1305250062

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sandra Madelene Stenersen	9d4422b8f5382aefa27a89c aac52b5d90303c5bf	25.04.2025 08:40:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1305250062

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

Nabolagsprofil

Sundet 18B - Nabolaget Kongsgårdmoen/Moane - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sunnegrenna øvre Linje 403, 410, 412, 430, 436	7 min 0.6 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	12 min 8.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 15 min
Oslo Gardermoen	1 t 47 min

Skoler

Kongsgårdmoen skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	13 min 1 km
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Kongsberg vgs - Kongsgårdsmoen	19 min
Kongsberg vgs - Saggrenda	7 min

Ladepunkt for el-bil

Skrimveien 10 - Alti-El Eiendom AS	16 min
Kongsberg vgs. Kobberbergsveien - B...	18 min

«Barnevennlig og ikke altfor høye priser på normalt store boliger.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

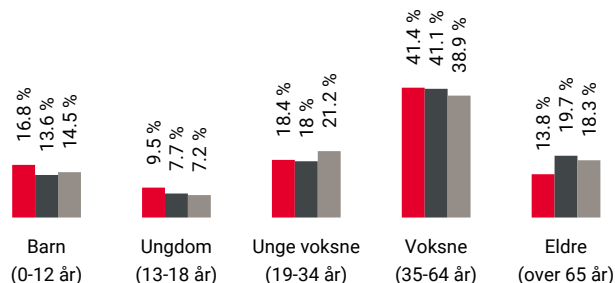
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongsgårdmoen/Moane	1 007	469
Hvitvingfoss	2 429	1 183
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skrimtrollen barnehage (1-5 år) 70 barn	14 min 1.1 km
Saggrenda barnehage (1-5 år) 19 barn	4 min 2.2 km
Huldraheimen Steinerbarnehage li (0-2 år) 17 barn	7 min 4.1 km

Dagligvare

Kiwi Skollenborg	4 min
Kiwi Moane PostNord	4 min 2.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100



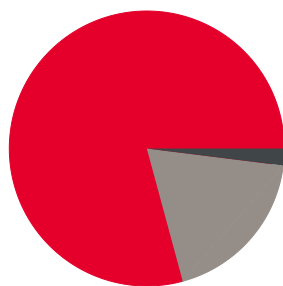
Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

⚽	Kongsgårdmoen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min 🚶 1 km
⚽	Skrim idrettspark Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	14 min 🚶 1.1 km
🚴	Sense trening og helse	12 min 🚗
🚴	EVO Kongsberg	12 min 🚗

Boligmasse



80% enebolig
2% rekkehus
19% annet

«Jeg liker dette nabolaget fordi det er forholdsvis landlig. Gode turmuligheter i nærområdet. Grei sykkelavstand til sentrum og ca 50 min å gå. Rolig. Kolonialbutikk i nærområdet.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

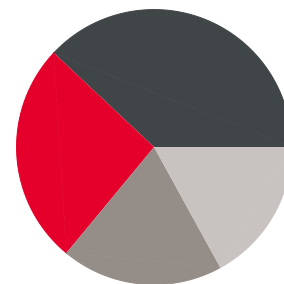
11 min 🚗



Vitusapotek Åsen

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
38% 6-12 år
19% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



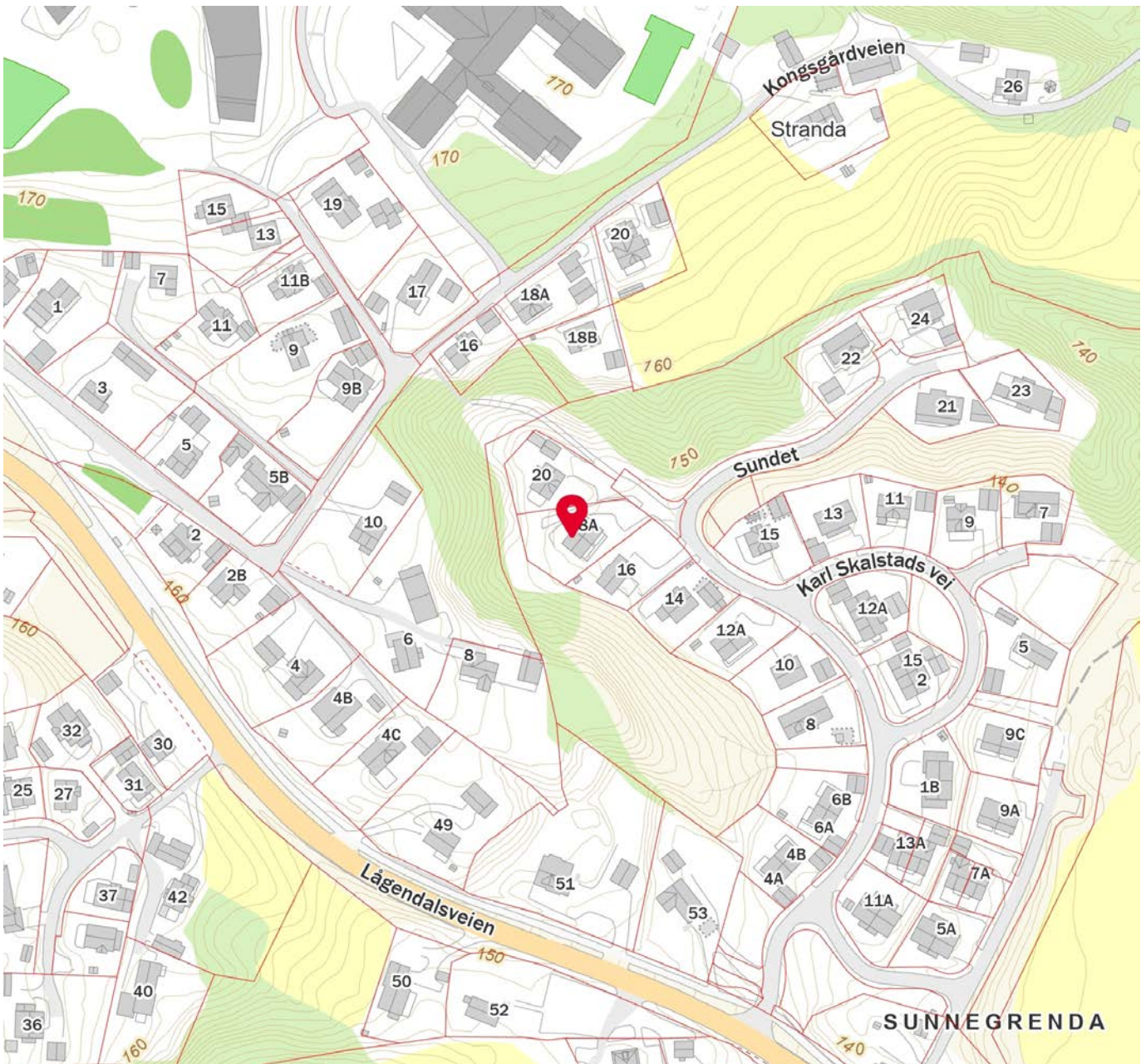
0%

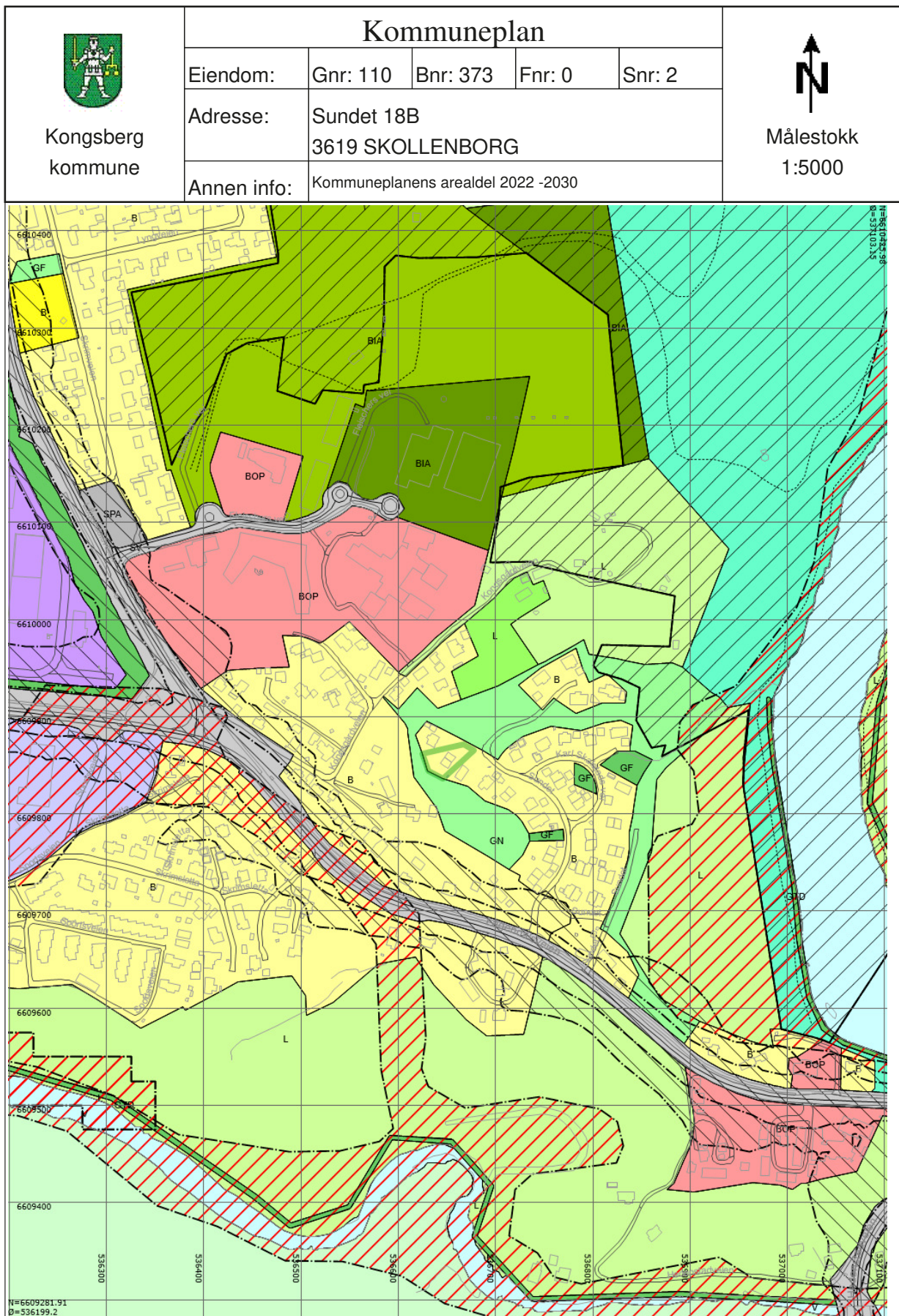
43%

Kongsgårdmoen/Moane
Hvittingfoss
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Tegnforklaring

	TakoverbyggKant		Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak
	Bygning		Kanal og grøft		Elv og bekk
	Gang- og sykkelveg		Veg		Elv
	KULTURMINNELINJE		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - Bro mv. - Nåværende
	Samleveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner		Grense for faresoner
	Grense for støysoner		Hensyn friluftsliv		Ras- og skredfare
	Flomfare		Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442
	Boligbebyggelse - Nåværende		Forretninger - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Næringsvirksomhet - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende		Boligbebyggelse - Fremtidig
	Idrettsanlegg - Fremtidig		Veg - Nåværende		Parkering - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		Naturområde - Nåværende		Friområde - Nåværende
	Turdrag - Fremtidig		Friområde - Fremtidig		Park - 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		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Fylkesveg gatenavn_		Kommunalveg gatenavn_
	Privatveg gatenavn_				



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 21.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	373	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Sundet 18B, 3619 SKOLLENBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 239,30 kr
Eiendomsskatt	1 539,97 kr
Renovasjon	3 688,08 kr
Vann	2 266,79 kr
Sum	9 734,14 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	513800 Prom	3,00 kr	1/1	0 %	1 541,00 kr	379,97 kr
Standard renovasjon	1 stk	3 875,00 kr	1/1	0 %	3 875,00 kr	968,74 kr
Målerleie	1 Stk	650,00 kr	1/1	0 %	650,00 kr	162,49 kr
Forskudd Vann	66 m ³	25,00 kr	1/1	0 %	1 650,00 kr	404,21 kr
Forskudd Kloakk	66 m ³	39,00 kr	1/1	0 %	2 574,00 kr	630,57 kr
				Sum	10 290,00 kr	2 545,98 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Byggesak
Saksbehandler:
Trine-Anette Lindkvist

Dato:
25.02.2020

Vår referanse:
2020/1215 - 3
Deres referanse:
Ragnar Mikkelsen

Arkivkode:
110/373/L45

Telefon dir:
+4790478376



ARKITEKTSTUA MIKKELSEN AS
Postboks 231
3054 KROKSTADELVA

**Delegert utvalg for miljø og utvikling - nr.
134/2020**

Ferdigattest for oppføring av tomannsbolig på gbnr. 110/373 – Sundet 18 A og B

Vi mottok den 28.01.2020 søknad om ferdigattest for oppføring av tomannsbolig på gbnr. 110/373 - Sundet 18 A og B.

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

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

Bygningen eller deler av den kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker, jf. forvaltningsloven § 28. Klage kan sendes til; Kongsberg kommune, postboks 115, 3601 Kongsberg.

Veiledning for å klage over forvaltningsvedtak finner du her:

http://www.tjenestekatalog.no/vis/969006/Melding_om_rett_til_%25C3%25A5_klage_over_forvaltningsvedtak_B_qWppZI21288_B1.pdf

Du kan også få klageskjemaet ved å henvende deg til innbyggerkontakten på telefon 32 86 62 50.

For ytterligere opplysninger og veiledning er vi tilgjengelige på vårt servicetorg, tlf. 408 23 700. Se også vår nettside www.kongsberg.kommune.no for åpningstider og ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Trine-Anette Lindkvist
Saksbehandler

Camilla Windju Wilhelmsen
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i Kongsberg kommune, og sendes uten underskrift.

Postadresse
Postmottak 115
3602 Kongsberg

Besøksadresse:
Kirkegata 1

Telefon sentralbord:
32 86 60 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 402 465 MVA

Kopi til:

I TIDE EIENDOM AS

Seksjon kart- og geodata v/Hanne Svalbjørg

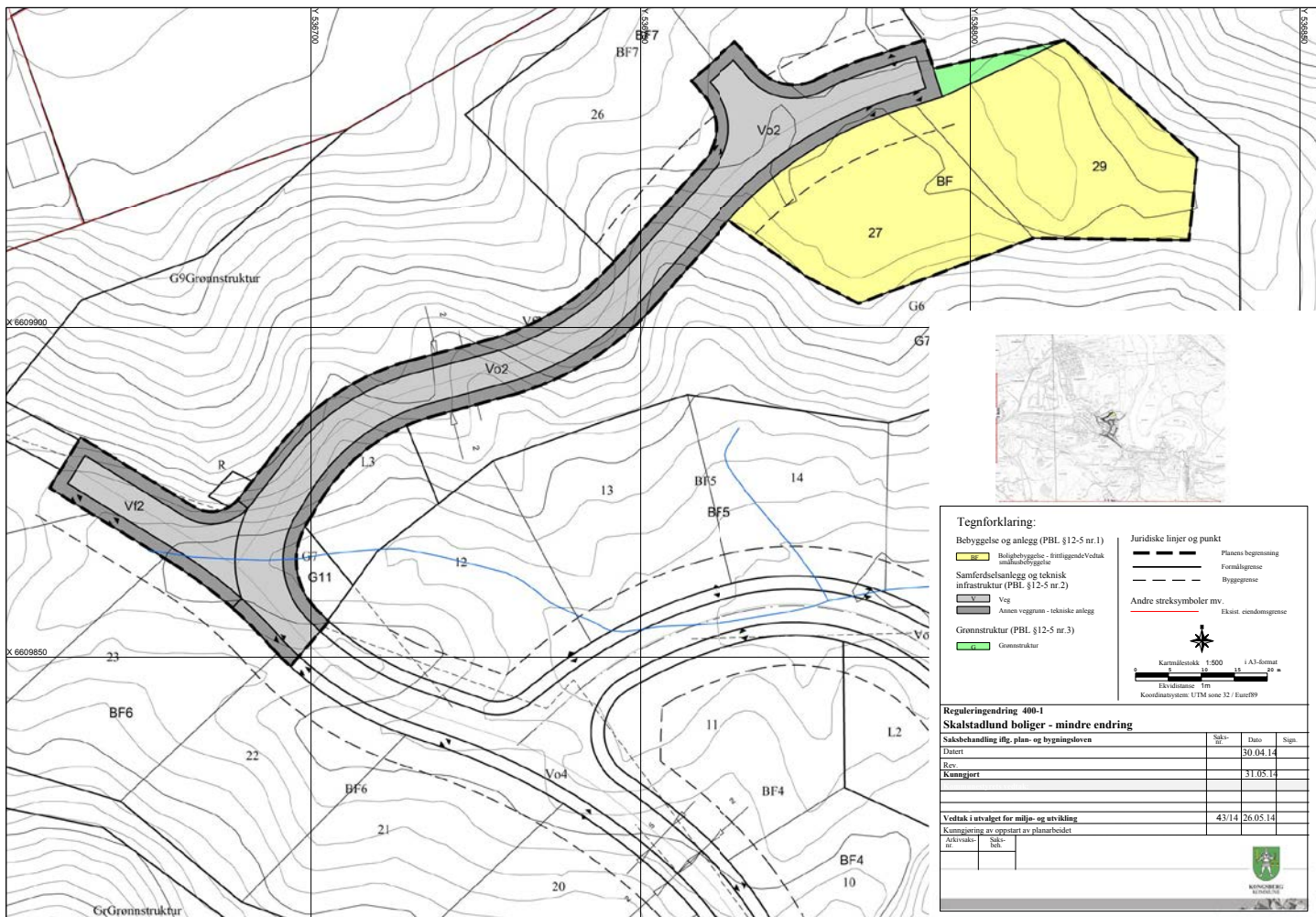
Seksjon for vann, avløp og renovasjon v/Mari-Ann Bakkelund

Brann og redning v/Ine Synnøve Olsen



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker
	Eiendomsteig		Gatelys (belysningspunkt)		Kumlokk
	Mast		Hekk		Gjerde
	Loddrett mur		Voll		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Grunnmur		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Trapp		Godkjente byggetiltak		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Veg		Kanal og grøft		Høydekurve Kongsberg
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		





Bestemmelser til detaljreguleringsplan 400R Skalstadlund boliger med endringer

Kongsberg kommune	400R Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret	10.04.2013
	400R-1 Mindre endring vedtatt av utvalg for miljø og utvikling	26.05.2014
	400R-2 Liten endring vedtatt administrativt	25.08.2015
	400R-3 Liten endring vedtatt administrativt	06.04.2016

§ 1 **PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSING**

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Planen skal legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 10.04.13, 26.05.14, 25.08.15 og 6.04.16.

§ 2 **REGULERINGSFORMÅL**

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

a) Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1):

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Lekeområder, ball-løkke
- Energianlegg, trafo
- Renovasjon

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg
- Gangveg
- Annen veggrunn, teknisk areal

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- Grønnstruktur
- Turdrag/smett

§ 3 **HENSSYNSONER**

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jfr. PBL § 12-6 og 11-8:

a) Sikringssone

- Frisikt

b) Støysoner

- Gul sone
- Rød sone

c) Båndleggingsone

- Bevaring av kulturminner, kullgrop

§ 4 **FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 **Rekkefølgebestemmelser**

a) Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak (oppfylling, veg, infrastruktur), og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

b) Krav til veger, vann- og avløpsledninger

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske

planer for disse godkjennes av kommunen. Overvann skal løses lokalt eller gjennom egen ledning til Lågen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder og frisiktsoner istandsettes og ter-
renginngrep tilsås/tilplantes og terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskere skal etab-
lere seg.

c) Krav før tillatelse for tiltak

Før det gis tillatelse for tiltak på enkelttomter for frittliggende boligbebyggelse, skal det være gjen-
nomført nødvendig omlegging av kryss med Laagendalsveien og etablert gangveg, gitt brukstillatelse
for kjøreveg Vo2, samt de deler av øvrig vegnett som er nødvendig for å kjøre fram til de enkelte
tomtene.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter skal felles lekeplasser til det aktuelle delområ-
de være ferdig opparbeidet ihht kommunal vedtekt. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinters-
tid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende sommer.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter, skal smett i TU3 være framkommelig som sti
til skoler/barnehage.

d) Krav til stenging av avkjørsler

Så snart det er gitt brukstillatelse for ny adkomst Vo2, samt Vp 1 og nødvendig del av Vo3 skal av-
kjørsler til BF 9 og 10 stenges.

e) Balløkke

Balløkke, L4 (flatt areal egnet for ballek) skal være opparbeidet før boligene i området er tatt i bruk.

§ 4.2 Tomtedeling

Der det er ønskelig med endringer i den viste tomtedelingen, skal det foreligge en godkjent endring
for hele delområdet før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter eller igangsetting av tiltak.

Ved fradeling av tomtene kan det for å oppnå bedre tilpassing til terrenget, i henhold til matrikkelloven
§ 33 foretas mindre justeringer av grensene.

§ 4.3 Søknad om tillatelse til tiltak, utomhusplan

a) Frittliggende småhusbebyggelse

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i kommunal ved-
tekt til PBL § 69 nr. 3 om krav til minste uteoppholdsareal og parkering. Utomhusplanen skal doku-
mentere eksisterende terrengforhold på tomta.

§ 4.4 Byggehøyder

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, kan tillates i tillegg til den tillatte ge-
simshøyden.

§ 4.5 Kabler og ledninger

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor
planområdet legges som jordkabler.

§ 4.6 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av riktig kvalitet tilpasset
omgivelsene og basert på bruk av varige materialer. Bygninger innenfor samme gruppe/ delfelt bør til
en viss grad harmonere med omgivelsene mht arkitektonisk utforming og takform. Det skal likevel
tilstrebes variasjon i uttrykket.

Utforming og plassering av bygninger skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen bør
legges parallelt med husets lengderetning. Valg av utforming/ plassering skal så langt som mulig kun
medføre behov for mindre tilpassinger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer etc. Eventuelle
murer skal ha en god utforming.

§ 4.7 Oppfylling

Innenfor området tillates masseforflytning/oppfylling til vedlagte koteplan datert 10.10.12 som ligger til grunn for utforming av planforslaget. Det skal sikres at oppfyllingen består av masser med nødvendig kvalitet for bruk til byggegrunn.

Det tillates avvik fra koteplanen såfremt avvikene ikke medfører stigningsforhold på internveger over 10 % og kvaliteten på tomtene ikke reduseres vesentlig.

§ 4.8 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1m. Mellom boligområder og lekeareal/ «smett» skal eiendomsgrense markeres med hekk, gjerde e.l. For TU3 skal det etableres markering på begge sider av smetten på strekningen langs med gnr 110, bnr. 218. Markeringen skal ikke plasseres slik at allmenn tilgang til fellesarealer og friområder reduseres, jf. § 8.1 frisikt.

§ 4.9 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men fra hvilken gate tomta skal ha adkomst er bindende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjøringen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur, frisikt o.l. Avkjørsler skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m.

§ 4.10 Kulturminner

Berørt automatisk fredet kulturminne (dyrkningslag id 158502) i konflikt med tiltak i planområdet, kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgraving.

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2. ledd.

§ 5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

§ 5.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse

a) Arealbruk

I områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, BF1 - 8 er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger) med tilhørende anlegg. Inntil 1 hybel med under 30 kvm bruksareal (BRA) per boenhet (ene-/ tomannsbolig) regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet.

b) Grad av utnytting

Maksimal prosent bebygd areal (BYA) er 35 % inklusive overflateparkering. Eventuell underjordisk parkering skal ikke medregnes i % BYA.

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse med skråtak i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,2 m og mønehøyde på inntil 8,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 6,7 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bruk av to pulttak med høyeste gesims mot hverandre kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare den ovenfor oppgitte mønehøyde.

Flatt tak tillates innenfor felt BF6. For ny bebyggelse med flatt tak tillates inntil 6,8 m gesimshøyde. Flatt tak kan tillates innenfor andre delfelt dersom endringen gjelder hele delfeltet.

d) Plassering av bygg, terrengtilpassing

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jfr. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense/eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 4 m fra formålsgrænse/eiendomsgrense mot veg.

Ved terrengendringer ved opparbeidelse mellom tomtene skal det tilstrebes at nytt terreng føyer seg til omgivelsene på en god og naturlig måte. Unødvendige bratte skråninger mellom tomtene bør unngås.

e) Garasjer og uthus

Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

f) Universell utforming

1/3 av tomtene skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan og være universelt utformet slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 10 kap. 12.

§ 5.2 Lekeareal

a) Lekearealer

Områder avsatt til felles lekeareal, L1, L2 og L3 skal være lekeplasser for nærområdene og er tilknyttet boliger i området.

L1 er felles for tomtene 1-6, 17-19

L2 er felles for tomtene 7-16

L3 er felles for tomtene 20-29

Ved omlegging av kraftlinje i området tillates ikke lekearealer berørt.

b) Balløkke

Område for balløkke er felles for alle beboere i området. Balløkke skal være gresslette.

§ 5.3 Energianlegg

Innenfor område avsatt til energianlegg BE tillates oppsetting av trafo evt. m/noderom. Bygningen skal gis en god utforming, fortrinnsvis med naturmaterialer. Det skal være plass til et eventuelt framtidig fortau mellom trafo og veg. Dersom det fremkommer behov for annen lokalisering underveis i planarbeidet kan plasseringen justeres. Plasseringen skal være så tilbaketrukket og usjenert som mulig, og ikke være i konflikt med frisiktsone.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

§ 6.1 Kjøreveger, fortau og gangveger

Veger, fortau og gangveger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

Veger vist med Vo er offentlige veger. Vp1 er privat veg. De øvrige vegene er felles adkomstveger.

Vf1 er felles for tomtene 15 og 16.

Vf2 er felles for tomtene 24 og 25. (Endret 26.5.14)

Alle felles private adkomstveier innen feltet skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

§ 6.2 Annen veggrunn

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone/grøft skal tilsåes med gras minst 2 m fra skulderkant.

§ 6.3 Anleggsperioden

Det skal iverksettes tiltak for å ivareta trafikksikkerheten mht kryssing av gangvegen i anleggsperioden.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.

§ 7 **GRØNNSTRUKTUR**

Innenfor områder avsatt til grønnsstruktur tillates ikke andre faste installasjoner enn det som er beskrevet under. Det er ikke tillatt å benytte områdene til lagring, parkering eller annet som ikke er forenelig med formålet grønnsstruktur.

Det tillates etablering av enkle sitteplasser og grillmuligheter. Installasjonene skal ikke være i konflikt med stier og turdrag, eller på annen måte hindre allmennhetens bruk av områdene.

Ved særskilte tilfelle tillates plassering av samleanlegg for renovasjon etter avtale med Kongsberg kommune.

§ 7.1 Grønnstruktur hvor opprinnelig terreng endres, G 1-7

Innenfor områdene tillates terrengendringer. Terreng skal tilpasses omkringliggende arealer på best mulig måte. Etter endt tilpassing skal områdene tilføres skogsjord slik at stedegen vegetasjon kan etablere seg.

§ 7.2 Grønnstruktur hvor opprinnelig terreng ivaretas, G 8-10 (Endret 25.8.15)

Innenfor områdene tillates tynning og gruppehogst, samt uttak av gammel skog som tar sol og utsikt og er utsatt for vindfall. Skogen skal skjøttes slik at den er framkommelig og skal ha et betydelig innslag av løvtrær.

§ 7.3 Turdrag/ smett TU 1-3

Innenfor områdene tillates nødvendig tilrettelegging for turstier/ turdrag. Turdragene skal holdes åpne og tilgjengelige for allmennheten. I grønne smetter som tilrettelegges med nytt terreng skal det tilrettelegges for sti ved opparbeidelse av nytt terreng.

§ 8 **HENSYNSSONER**

§ 8.1 Sikringssone: Frisiktsone ved veg

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke-sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

§ 8.2 Støysoner

a) Gul sone

Innenfor støysonene på BF 9 og 10 tillates ikke nye boenheter.

b) Rød sone

Det tillates oppføring av støyskjerm i form av voll eller gjerde dersom det er ønskelig. Plassering av støyskjermen skal ikke komme i konflikt med frisiktsoner.

§ 8.3 Båndleggingsone: Båndlegging kulturminne H730

Området er vist på plankartet med båndleggingssone.

Innenfor bevaringsområdene H730_1 ligger automatisk fredede kulturminner identifisert med ID nummer. I området skal skogsdrift gjennomføres med varsomhet. De automatisk fredede kulturminnene eller det landskapet de er en del av skal ikke skades eller skjemmes uten at kulturvernmyndigheten i Buskerud Fylkeskommune på forhånd blir kontaktet, jfr. lov om kulturminner § 3.



Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	110	373	0	2	Sundet 18B, 3619 SKOLLENBORG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	1030.41m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	3303 400R	Skalstadlund boliger (10.4.2013)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1030.32m ²
	3303 400R1	Skalstadlund boliger - mindre endring (26.5.2014)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
400R1	Skalstadlund boliger - mindre endring (26.5.2014)
400R2	Skalstadlund boliger - plassering av nettstasjon (25.8.2015)
400R3	Skalstadlund - Grensejustering 17-18 (6.4.2016)
400R	Skalstadlund boliger (10.4.2013)

BEBYGGELSESPÅN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

21.03.2025 10:30:48

Side 1 av 2

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	
KOMMENTARFELT:	

Det tas forbehold om feil og mangler.



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 21.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	110	Bruksnr.	373	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Sundet 18B, 3619 SKOLLENBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8EMTB119130798	322	31.12.2024	Stipulert forbruk	66

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bestemmelser til detaljreguleringsplan 400R Skalstadlund boliger med endringer

Kongsberg kommune	400R Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret	10.04.2013
	400R-1 Mindre endring vedtatt av utvalg for miljø og utvikling	26.05.2014
	400R-2 Liten endring vedtatt administrativt	25.08.2015
	400R-3 Liten endring vedtatt administrativt	06.04.2016

§ 1 **PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSING**

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Planen skal legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 10.04.13, 26.05.14, 25.08.15 og 6.04.16.

§ 2 **REGULERINGSFORMÅL**

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

a) Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1):

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Lekeområder, ball-løkke
- Energianlegg, trafo
- Renovasjon

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg
- Gangveg
- Annen veggrunn, teknisk areal

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- Grønnstruktur
- Turdrag/smett

§ 3 **HENSSYNSONER**

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jfr. PBL § 12-6 og 11-8:

a) Sikringssone

- Frisikt

b) Støysoner

- Gul sone
- Rød sone

c) Båndleggingsone

- Bevaring av kulturminner, kullgrop

§ 4 **FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 **Rekkefølgebestemmelser**

a) Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak (oppfylling, veg, infrastruktur), og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

b) Krav til veger, vann- og avløpsledninger

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske

planer for disse godkjennes av kommunen. Overvann skal løses lokalt eller gjennom egen ledning til Lågen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder og frisiktsoner istandsettes og terrengeingrep tilsås/tilplantes og terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskere skal etablere seg.

c) Krav før tillatelse for tiltak

Før det gis tillatelse for tiltak på enkelttomter for frittliggende boligbebyggelse, skal det være gjennomført nødvendig omlegging av kryss med Laagendalsveien og etablert gangveg, gitt brukstillatelse for kjøreveg Vo2, samt de deler av øvrig vegnett som er nødvendig for å kjøre fram til de enkelte tomtene.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter skal felles lekeplasser til det aktuelle delområdet være ferdig opparbeidet iht kommunal vedtekt. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vintertid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende sommer.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter, skal smett i TU3 være framkommelig som sti til skoler/barnehage.

d) Krav til stenging av avkjørsler

Så snart det er gitt brukstillatelse for ny adkomst Vo2, samt Vp 1 og nødvendig del av Vo3 skal avkjørsler til BF 9 og 10 stenges.

e) Balløkke

Balløkke, L4 (flatt areal egnet for ballek) skal være opparbeidet før boligene i området er tatt i bruk.

§ 4.2 Tomtedeling

Der det er ønskelig med endringer i den viste tomtedelingen, skal det foreligge en godkjent endring for hele delområdet før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter eller igangsetting av tiltak.

Ved fradeling av tomtene kan det for å oppnå bedre tilpassing til terrenget, i henhold til matrikkelloven § 33 foretas mindre justeringer av grensene.

§ 4.3 Søknad om tillatelse til tiltak, utomhusplan

a) Frittliggende småhusbebyggelse

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i kommunal vedtekt til PBL § 69 nr. 3 om krav til minste uteoppholdsareal og parkering. Utomhusplanen skal dokumentere eksisterende terrengforhold på tomta.

§ 4.4 Byggehøyder

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

§ 4.5 Kabler og ledninger

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 4.6 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av riktig kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer. Bygninger innenfor samme gruppe/ delfelt bør til en viss grad harmonere med omgivelsene mht arkitektonisk utforming og takform. Det skal likevel tilstrebes variasjon i uttrykket.

Utforming og plassering av bygninger skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen bør legges parallelt med husets lengderetning. Valg av utforming/ plassering skal så langt som mulig kun medføre behov for mindre tilpassinger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer etc. Eventuelle murer skal ha en god utforming.

§ 4.7 Oppfylling

Innenfor området tillates masseforflytning/oppfylling til vedlagte koteplan datert 10.10.12 som ligger til grunn for utforming av planforslaget. Det skal sikres at oppfyllingen består av masser med nødvendig kvalitet for bruk til byggegrunn.

Det tillates avvik fra koteplanen såfremt avvikene ikke medfører stigningsforhold på internveger over 10 % og kvaliteten på tomtene ikke reduseres vesentlig.

§ 4.8 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1m. Mellom boligområder og lekeareal/ «smett» skal eiendomsgrense markeres med hekk, gjerde e.l. For TU3 skal det etableres markering på begge sider av smetten på strekningen langs med gnr 110, bnr. 218. Markeringen skal ikke plasseres slik at allmenn tilgang til fellesarealer og friområder reduseres, jf. § 8.1 frisikt.

§ 4.9 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men fra hvilken gate tomta skal ha adkomst er bindende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjøringen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur, frisikt o.l. Avkjørsler skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m.

§ 4.10 Kulturminner

Berørt automatisk fredet kulturminne (dyrkningslag id 158502) i konflikt med tiltak i planområdet, kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgraving.

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2. ledd.

§ 5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

§ 5.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse

a) Arealbruk

I områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, BF1 - 8 er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger) med tilhørende anlegg. Inntil 1 hybel med under 30 kvm bruksareal (BRA) per boenhet (ene-/ tomannsbolig) regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet.

b) Grad av utnytting

Maksimal prosent bebygd areal (BYA) er 35 % inklusive overflateparkering. Eventuell underjordisk parkering skal ikke medregnes i % BYA.

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse med skråtak i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,2 m og mønehøyde på inntil 8,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 6,7 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bruk av to pulttak med høyeste gesims mot hverandre kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare den ovenfor oppgitte mønehøyde.

Flatt tak tillates innenfor felt BF6. For ny bebyggelse med flatt tak tillates inntil 6,8 m gesimshøyde. Flatt tak kan tillates innenfor andre delfelt dersom endringen gjelder hele delfeltet.

d) Plassering av bygg, terrengtilpassing

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jfr. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense/eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 4 m fra formålsgrænse/eiendomsgrense mot veg.

Ved terrengendringer ved opparbeidelse mellom tomtene skal det tilstrebes at nytt terreng føyer seg til omgivelsene på en god og naturlig måte. Unødvendige bratte skråninger mellom tomtene bør unngås.

e) Garasjer og uthus

Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

f) Universell utforming

1/3 av tomtene skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan og være universelt utformet slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 10 kap. 12.

§ 5.2 Lekeareal

a) Lekearealer

Områder avsatt til felles lekeareal, L1, L2 og L3 skal være lekeplasser for nærområdene og er tilknyttet boliger i området.

L1 er felles for tomtene 1-6, 17-19

L2 er felles for tomtene 7-16

L3 er felles for tomtene 20-29

Ved omlegging av kraftlinje i området tillates ikke lekearealer berørt.

b) Balløkke

Område for balløkke er felles for alle beboere i området. Balløkke skal være gresslette.

§ 5.3 Energianlegg

Innenfor område avsatt til energianlegg BE tillates oppsetting av trafo evt. m/noderom. Bygningen skal gis en god utforming, fortrinnsvis med naturmaterialer. Det skal være plass til et eventuelt framtidig fortau mellom trafo og veg. Dersom det fremkommer behov for annen lokalisering underveis i planarbeidet kan plasseringen justeres. Plasseringen skal være så tilbaketrukket og usjenert som mulig, og ikke være i konflikt med frisiktsone.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

§ 6.1 Kjøreveger, fortau og gangveger

Veger, fortau og gangveger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

Veger vist med Vo er offentlige veger. Vp1 er privat veg. De øvrige vegene er felles adkomstveger.

Vf1 er felles for tomtene 15 og 16.

Vf2 er felles for tomtene 24 og 25. (Endret 26.5.14)

Alle felles private adkomstveier innen feltet skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

§ 6.2 Annen veggrunn

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplanter der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone/grøft skal tilsåes med gras minst 2 m fra skulderkant.

§ 6.3 Anleggsperioden

Det skal iverksettes tiltak for å ivareta trafikksikkerheten mht kryssing av gangvegen i anleggsperioden.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.

§ 7 **GRØNNSTRUKTUR**

Innenfor områder avsatt til grønnsstruktur tillates ikke andre faste installasjoner enn det som er beskrevet under. Det er ikke tillatt å benytte områdene til lagring, parkering eller annet som ikke er forenelig med formålet grønnsstruktur.

Det tillates etablering av enkle sitteplasser og grillmuligheter. Installasjonene skal ikke være i konflikt med stier og turdrag, eller på annen måte hindre allmennhetens bruk av områdene.

Ved særskilte tilfelle tillates plassering av samleanlegg for renovasjon etter avtale med Kongsberg kommune.

§ 7.1 Grønnstruktur hvor opprinnelig terreng endres, G 1-7

Innenfor områdene tillates terrengendringer. Terrengen skal tilpasses omkringliggende arealer på best mulig måte. Etter endt tilpassing skal områdene tilføres skogsjord slik at stedegen vegetasjon kan etablere seg.

§ 7.2 Grønnstruktur hvor opprinnelig terreng ivaretas, G 8-10 (Endret 25.8.15)

Innenfor områdene tillates tynning og gruppehogst, samt uttak av gammel skog som tar sol og utsikt og er utsatt for vindfall. Skogen skal skjøttes slik at den er framkommelig og skal ha et betydelig innslag av løvtrær.

§ 7.3 Turdrag/ smett TU 1-3

Innenfor områdene tillates nødvendig tilrettelegging for turstier/ turdrag. Turdragene skal holdes åpne og tilgjengelige for allmennheten. I grønne smetter som tilrettelegges med nytt terreng skal det tilrettelegges for sti ved opparbeidelse av nytt terreng.

§ 8 **HENSYNSSONER**

§ 8.1 Sikringssone: Frisiktsone ved veg

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke-sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

§ 8.2 Støysoner

a) Gul sone

Innenfor støysonene på BF 9 og 10 tillates ikke nye boenheter.

b) Rød sone

Det tillates oppføring av støyskjerm i form av voll eller gjerde dersom det er ønskelig. Plassering av støyskjermen skal ikke komme i konflikt med frisiktsoner.

§ 8.3 Båndleggingsone: Båndlegging kulturminne H730

Området er vist på plankartet med båndleggingssone.

Innenfor bevaringsområdene H730_1 ligger automatisk fredede kulturminner identifisert med ID nummer. I området skal skogsdrift gjennomføres med varsomhet. De automatisk fredede kulturminnene eller det landskapet de er en del av skal ikke skades eller skjemmes uten at kulturvernmyndigheten i Buskerud Fylkeskommune på forhånd blir kontaktet, jfr. lov om kulturminner § 3.



Kongsberg kommune

Kommentarer

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

Adresse

3303 - Kongsberg kommune

110

373

0

2

Sundet 18B, 3619 SKOLLENBORG

Vi ser at systemet ikke har registrert ildsted i boligen, men på tegningene er det både pipe og ildsted.

Det tas forbehold om feil og mangler.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sundet 18B
3619 SKOLLENBORG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen**Telefon:** 907 06 628
E-post: henning.sorensen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre