

aktiv.



Skollenborgveien 30, 3619 SKOLLENBORG

Hel tomannsbolig med gode utleiemuligheter. Fine uteplasser med gode sol- og utsiktsforhold - Oppgraderinger må påregnes



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.

TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 93 890,-
Total ink omk.: Kr 3 083 890,-
Selger: Berit Sørensen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 240/270 kvm
Tomtstr.: 932.5 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 16
Oppdragsnr.: 1305240033

Velkommen til Skollenborgveien 30!

Eiendommen ligger i et boligområde på Skollenborg, ca. 6 km fra Kongsberg sentrum. Her har du god bussforbindelse, dagligvare, bensinstasjon og fine skog/friarealer. Fra Kiwi Skollenborg har du fine gang- og sykkelveier til skoler, næringsparken og sentrum. Eiendommen har en koselig og pent opparbeidet hage med mange fine uteplasser og en flott utsikt.

Boligen er registrert som en tomannsbolig og enheten i 2. etasje er gjort om til to leiligheter. Leiligheten i 1. etg samt leiligheten mot sydvest i 2. etg er renovert i 2012. Da ble også deler av vannrør og el-anlegg oppgradert. Leilighet mot øst i 2. etg fremstår som slitt og må pusses opp.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	79
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 240 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 270 m²

TBA: 50 m²

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje/kjeller:

BRA-e: 23 m²

1. etasje:

BRA-i: 131 m²

BRA-e: 7 m²

2. etasje:

BRA-i: 109 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m²

2. etasje

10 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden i 2. etasje er dels varierende og vanskelig å måle eksakt. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. I 1. etg er kaldganger ved trapp til 2. etg samt ved inngang til leilighet i 1. etg tatt med og vurdert som BRA-i. Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen. I kjeller og garasjer er det kun mindre del som har måleverdig areal grunnet lav høyde. Kryp kjeller og kaldloft er ikke oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

932.5 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt med gruset gårds plass og hage. En mindre del av hagen deles med Skollenborgveien 32.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligområde på Skollenborg, ca. 6 km fra Kongsberg sentrum. Her har du god bussforbindelse, dagligvare, bensinstasjon og fine skog/friarealer. Fra Kiwi Skollenborg har du fine gang- og sykkelveier til skoler, næringsparken og sentrum. Eiendommen har en koselig og pent opparbeidet hage med mange fine uteplasser og en flott utsikt.

Adkomst

Se kartskisse.

Huset vil være merket med salgsplakat og det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Rua Bygg & Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Rua Bygg & Takst AS:

Taktekkingen på hoveddel er av betongtakstein. Lokalt mosegrodd takstein som bør renses. Taktekkingen over kaldganger i 1. etg er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i metall. Takstige er montert til piper. Det er eldre takrenner på tak over kaldganger/innganger i 1. etg. I eldre takrenner er det skader og enkelte lekkasjer. Veggene i gammel del i 1. etg har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er ukjent hvilke isolering det er i veggene. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaldloft er isolert med sagflis. Det må påregnes avvik iht dagens krav. Overbygget veranda utenfor soverom i 1. etg med støpt gulv. Rekkverk i tre med lokal skade. Veranda i imp tre utenfor stue i 1. etg. Lokale råteskader i gulvbord. Overbygget veranda i 2 etg. Bjelkelag i tre. Imp gulvbord. Rekkverk i tre. Støpt trapp ved veranda og ved inngang til leilighet i 1. etg. Trapp i strekkmetall ved inngang i 1. etg til leilighet i 2. etg.

Garasje: Fundamentert med støpt ringmur/vegger på grunn. Jord/grusgulv og imp gulvbord. 2 stk doble dører i tre. Takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med papp.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Utvendige trapper > Det er avvik ift. dagens forskriftskrav til rekkverk.
- Etasjeskille/gulv mot grunn > Ved måling er det over 30 mm skjevhet i stue og mer enn 25 mm i kjøkken i 1. etg. I stue/kjøkken i leilighet mot sydvest er det over 40 mm skjevhet.
- Ildsted > Det er ikke brannsikker plate under sotluker, eller under vedovn/peis i spisestue i 1. etg.
- Rom under terreng > Det er vann på deler av gulvet ved befarings. Lokale råteskader i enkelte trekonstruksjoner i kjeller.
- Bad 2 (2. etg) > Rommet står foran full oppgradering grunnet alder og materialbruk.
- Avtrekk stue/kjøkken (2. etg) > Ventilator fungerer ikke tilfredsstillende.
- Elektrisk anlegg > Det er elektrisk anlegg av varierende alder. Ved befarings ses det enkelte løse kabler og det er ikke fremlagt/mottatt samsvarserklæringer på anlegget. Grunnet alder på deler av anlegget og synlig tilstand på deler av anlegget bør det foretas en full kontroll av fagkyndig.
- Drenering > Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er vann i kjeller/krypkjeller.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Taktekking 2 > Taktekkingen over kaldganger i 1. etg er av betongtakstein. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Nedløp og beslag > Det er eldre takrenner på tak over kaldganger/innganger i 1. etg. I eldre takrenner er det skader og enkelte lekkasjer.
- Veggkonstruksjon > Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Takkonstruksjon/loft > Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår.
- Vinduer > Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Noen glassruter som er punktert eller sprukne. Tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Dører > Ytterdører i 1. etg er av ukjent alder. Dobbel dør er vanskelig å åpne/lukke. Et teakpanel har falt av ytterdør.
- Balkong og terrasser > Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Veranda i imp tre utenfor stue i 1. etg. har lokale råteskader i gulvbord.
- Andre utvendige forhold > Garasje: Det er skjevheter og mangelfull innfesting av dører. Garasjen er kledd med isopor innvendig.
- Innvendige overflater > Det er lokale fukskader i laminatgulv i stue i leilighet i 1. etg. Grunnet alder må det påregnes oppgradering av oveflater i leilighet mot øst i 2. etg.
- Radon > Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Kryp kjeller > Det er rennende vann i del av kryp kjeller. I bjelkelag er det observert kjellereddekopper. Deler av kryp kjeller er ikke tilgjengelig og ikke mulig å vurdere.
- Innvendige trapper > Innvendig trapp mellom etasjer i tre. Håndløper på en side. Lokal skade i trinn.
- Innvendige dører > Enkelte dører må justeres.
- Bad (2. etg) > Fall mot sluk er målt til 5 mm. Det er fare for at lekkasje og bruksvann utenfor dusj kan skade tilliggende konstruksjon da det ikke er oppkant ved dør, og tett fuge mot sokkel i dusj.
- Bad 2 (2. etg) > Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Bad/vaskerom (1. etg) > Det er ikke montert sokkellist i nedkant av veggplater i våtsoner.
- Bad/vaskerom (1. etg) > Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Kjøkken 2 (2. etg) > I kjøkken i leilighet i 2. etg mot øst er det og montert vaskemaskin uten at det er montert noen form for lekkasjesikring. Det er skader i bunnplate i vaskeskap. Spor etter mus. Grunnet alder og tilstand må kjøkkenet renoveres.
- Kjøkken (2. etg) > Kjøkken i leilighet i 2. etg mot sydvest: Lekkasjedeteksjon er ikke montert.
- Kjøkken (1. etg) > Lekkasjedeteksjon er ikke montert.
- Vannledninger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger.

- Avløpsrør > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank 3 > Bereder er montert på kjøkken i leilighet i 2. etg mot øst. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Forstøtningsmurer > Forstøtningsmurer er av betong ved veranda i 1. etg. Enkelte sprekker.
- Terrenghorhold > Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendig vann- og avløpsledninger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Bad (2. etasje) > Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Varmtvannstank 2 > 20 liters bereder er plassert i kjøkken i leilighet mot sydvest i 2. etg. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 3 000 000

Innhold

1. etasje: Gang, gang 2, 3 boder, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom. To fine terrasser med adkomst fra stue og fra soverom.
2. etasje: Vindfang, trapperom, gang, gang 2, gang 3, stue/kjøkken, kjøkken, stue, 2 soverom, kott og 2 bad. Leilighet mot sydvest har en takoverbygget balkong.

Standard

Boligen har en varierende standard og noen oppgraderinger må påregnes. Leilighet i 1. etg samt leiligheten mot sydvest i 2. etg er renoverert i 2012. Da ble også deler av vannrør og el-anlegg oppgradert. Leilighet mot øst i 2. etg fremstår som slitt og må pusses opp.

Badene:

Bad/vaskerom i 1. etg har flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på veggene. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er i tillegg montert frittstående kommode og hyller. Bad nr. 1 i 2. etg har flislagt gulv med varmekabler og fliser på veggene. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Bad nr. 2 i 2. etg har belegg

på gulv, trepanel på vegger og i tak. Rommet er innredet med dusjkabinett (2023), servant på vegg, toalett på gulv og stråleovn på vegg over dør. Rommet må påregnes renoveret grunnet alder på tettesjikt og generell tilstand.

Kjøkken:

Kjøkkenet i 1. etg (Ballingløv), har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vegg mellom benk og overskap er flislagt. Kjøkken nr. 1 i 2. etg ble og pusset opp i 2012 og har innredning med glatte fronter og benkeplate er av laminat. Det er plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vegg mellom benkeplate og overskap er flislagt. Bereder på 20 liter er montert i kjøkken. Kjøkken nr. 2 i 2. etg har innredning med glatte fronter og benkeplate av heltre. Det er plass til kjøleskap og komfyr. I rommet er det og montert vaskemaskin uten at det er montert noen form for lekkasjesikring. Det er skader i bunnplate i vaskeskap. Spor etter mus. Grunnet alder og tilstand må kjøkkenet renoveres.

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflater i leilighet i 1. etg samt i leilighet mot sydvest i 2. etg er renover/nye i 2012. Øvrige overflater er av eldre/ukjent alder.

Utvendige forhold:

Taket ble oppgradert i 2005 med nye lekter, sløyfer og ny stein (det er opplyst årstall 2014 i egenerklærings skjema, men dette er feil). Det er satt inn stålpipeline av Pewi.AS.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er 2 garasjeplasser i garasje som er bygget sammen med boligen. Øvrig parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

IF

Diverse

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.

Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet og vasket før overtagelse.

Byggetegninger er forsøkt innhentet, men mottatte opplysninger fra kommunen viser til at det ikke foreligger noen byggesak på dette gårds- og bruksnummeret og ingen byggetegninger. Boligen er registrert som en tomannsbolig, men i dag er det 2 separate leiligheter i 2. etasje. Det er uvisst om dette er godkjent.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på vedfyring og elektrisitet. Varmepumper er montert i stue i 1. etg (2021) og i leilighet mot sydvest i 2. etg (ukjent alder).

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 29 290

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer gebyrer for vann og avløp, eiendomsskatt, feiing og renovasjon. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Beløpet er årsprognose for 2024 og faktisk kostnad vil være avhengig av forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 900 000

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 420 000

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Faste løpende kostnader: strøm, kommunale avgifter, forsikringer og kostnader for vedlikehold og brøyting av vei.

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 120, bruksnummer 16 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:

3303/120/16:

31.03.1925 - Dokumentnr: 900432 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

06.05.1997 - Dokumentnr: 2509 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:120 Bnr:48

12.05.1899 - Dokumentnr: 900118 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:120 Bnr:3

11.01.1901 - Dokumentnr: 900001 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3303 Gnr:120 Bnr:17

13.01.1925 - Dokumentnr: 900003 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3303 Gnr:120 Bnr:28

15.10.1955 - Dokumentnr: 1508 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3303 Gnr:120 Bnr:48

23.04.1998 - Dokumentnr: 1760 - Grensejustering

08.05.1998 - Dokumentnr: 1991 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 407240 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:120 Bnr:16

01.01.2024 - Dokumentnr: 778987 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:120 Bnr:16

Rettigheter:

17.06.1946 - Dokumentnr: 440 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:119 Bnr:8

Overført fra gnr 120 bnr 41

17.06.1946 - Dokumentnr: 440 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:119 Bnr:8

Overført fra gnr 120 bnr 41

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det opplyses om at det ikke er gitt ferdigattest for pipe.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Fra hovedveien er det privat stikkvei som går over naboeiendommen. Skollenborgveien 30 har tinglyst bestemmelse om vei på naboeiendommen (tinglyst 17.06.1946).

Nabotomten (Skollenborgveien 32) har tinglyst veirett over eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område og kommuneplanens bestemmelser vil være gjeldende.

Kommuneplaner:

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.06.2022

Delareal 104 m²

KPHensynsonenavn: H210

KPStøy: Rød sone iht. T-1442

Delareal 2 m²

Arealbruk: Boligbebyggelse

Områdenavn: B

Delareal 370 m²

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Delareal 930 m²

Arealbruk: Boligbebyggelse

Områdenavn: B

Planbestemmelser og plankart kan fås ved henvendelse til megler eller på kommunens hjemmesider.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Boligen brukes i dag til utleie og kjøper vil tre inn i eksisterende leieavtale.

Leilighet i 1. etasje:

- Leieinntekten er pt. 10 000,- i mnd.
- 3 måneders oppsigelsestid.
- Det er kun kommunale avgifter og brøyting som er inkludert i leien.

Leilighet nr. 1 i 2. etasje:

- Leieinntekt er pt. 3500,- i mnd.
- 3 måneders oppsigelsestid.
- Det er kun kommunale avgifter og brøyting som er inkludert i leien.

Leilighet nr. 2 i 2. etasje:

- Leieinntekten har tidligere vært 6500,- i mnd.
- Ledig for nye leieforhold fra og med midten av juli.
- Det er kun kommunale avgifter og brøyting som er inkludert i leien.

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

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

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,00))

93 890,- (Omkostninger totalt)

3 083 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 890

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt fast vederlag på kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 4900,- oppgjørshonorar kr. 4900,- markedspakke kr. 12 900,- og visninger kr. 1750,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 5184,-. Utleggene omfatter tinglysingsgebyr og kommunale opplysninger. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Harald Elveseter
Eiendomsmegler
harald.elveseter@aktiv.no
Tlf: 975 54 903

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, Christian Augusts gate 4
3611 Kongsberg
Tlf: 975 54 900

Salgsoppgavedato

27.06.2024

























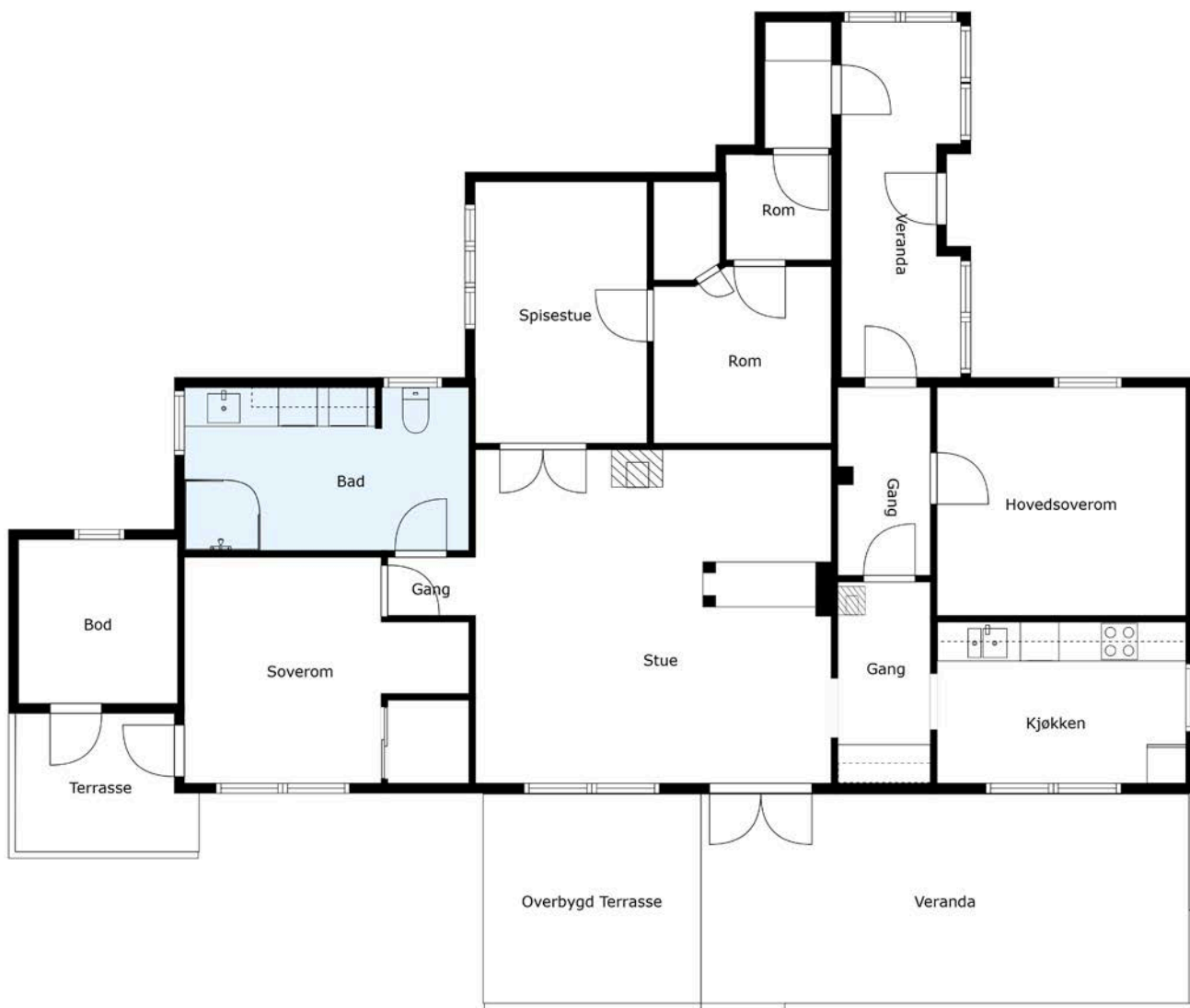












Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning 1. etasje



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning 2. etasje

Vedlegg

Skollenborgveien 30

Nabolaget Skollenborg - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skollenborg stasjon	1 min	🚶
Linje 403, 412, 430, 436	0.1 km	
Kongsberg stasjon Baneveien	10 min	🚆
Linje F5, R12	7.3 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 13 min	✈️
Oslo Gardermoen	1 t 46 min	✈️

Skoler

Kongsberg Steinerskole (1-10 kl.)	3 min	🚶
40 elever, 6 klasser	2 km	
Kongsgårdmoen skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
252 elever, 15 klasser	3.4 km	
Berg skole (1-4 kl.)	6 min	🚶
62 elever, 4 klasser	4.4 km	
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚶
249 elever, 20 klasser	3.4 km	
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	🚶
402 elever, 28 klasser	5.8 km	
Kongsberg vgs - Kongsgårdsmoen	5 min	🚶
Kongsberg vgs - Saggrenda	9 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

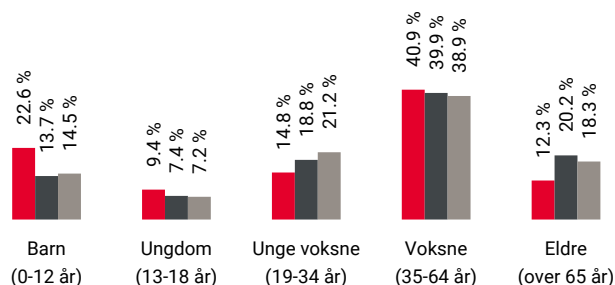
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Huldraheimen Steinerbarnehage li (0-2 ...)	16 min	🚶
17 barn	1.2 km	
Huldraheimen Steinerbarnehage (1-5 år)	3 min	🚶
45 barn	2 km	
Mormors Have barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
87 barn	3.7 km	

Dagligvare

Kiwi Skollenborg	11 min	🚶
Kiwi Gomsrud	4 min	🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Gateparkering

Lett 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Gamlegrendåsen kunstgress 7er 4 min 🚗
Fotball 3.7 km

⚽ Kongsgårdmoen skole 5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball 3.4 km

🚴 EVO Kongsberg 9 min 🚗

🚴 Sense trening og helse 10 min 🚗

Boligmasse



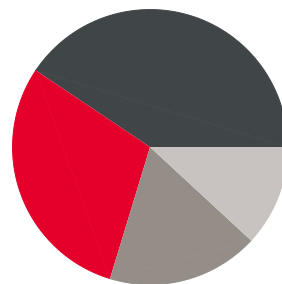
■ 86% enebolig
■ 15% annet

Varer/Tjenester

📍 Stortorvet Senter 9 min 🚗

📍 Vitusapotek Åsen 4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

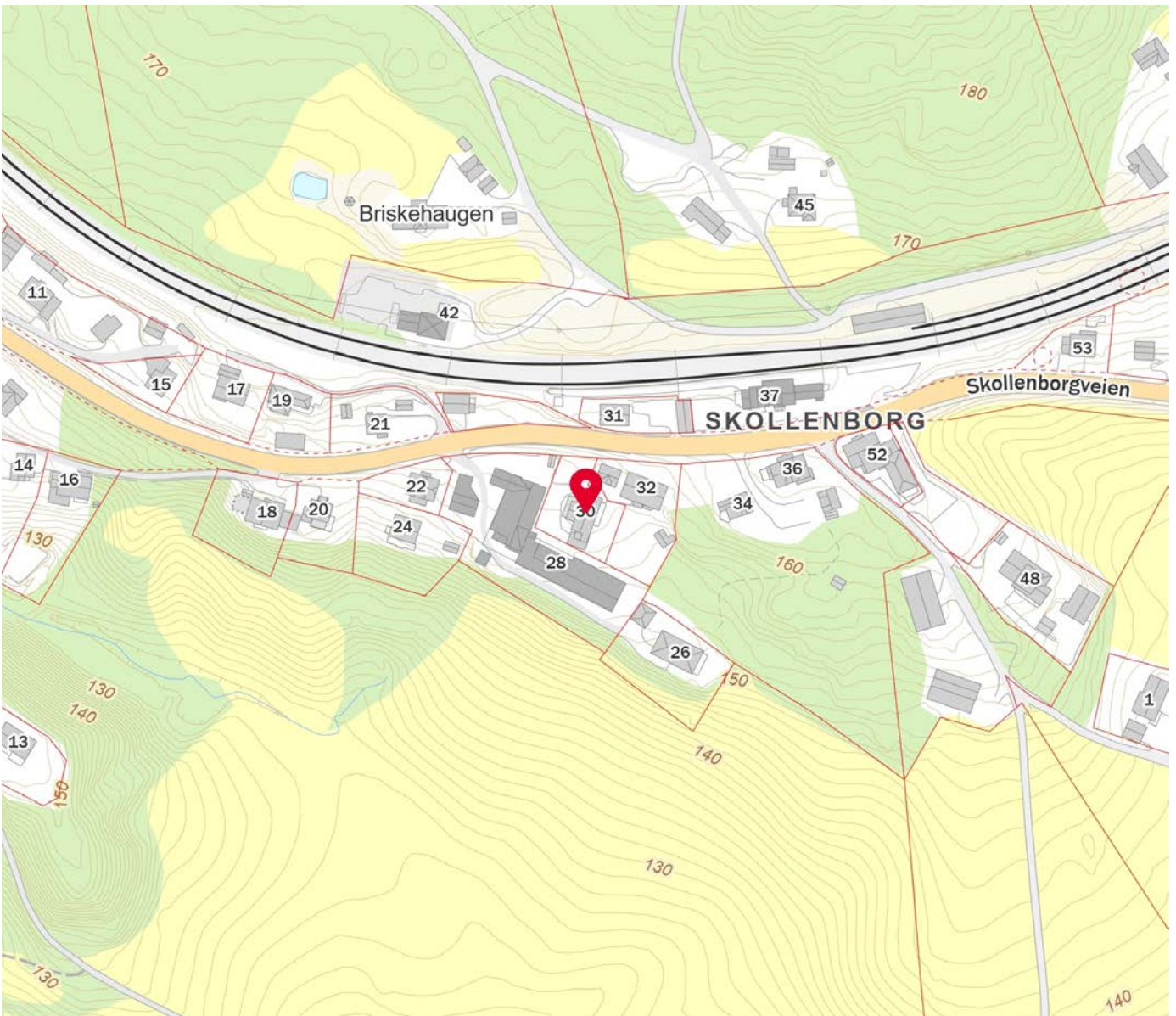
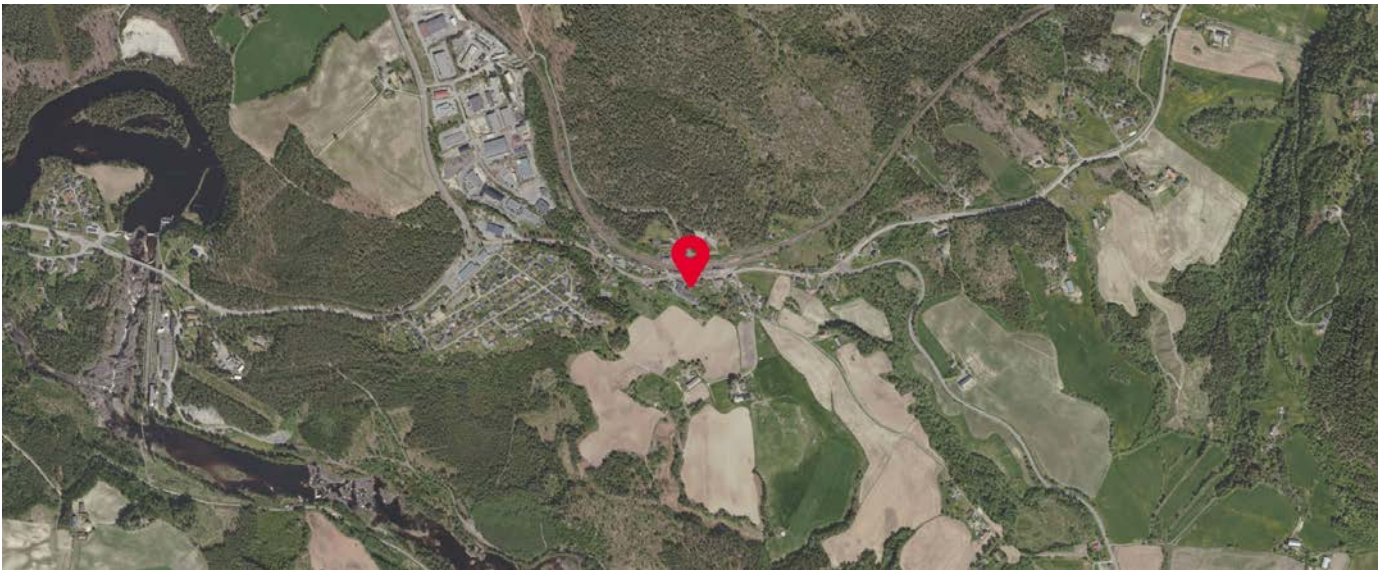
44%

■ Skollenborg
■ Kongsberg kommune
■ Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Skollenborgveien 30, 3619 SKOLLENBORG

 KONGSBERG kommune

 # gnr. 120, bnr. 16

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 08.04.2024

Rapportdato: 15.04.2024

Oppdragsnr.: 20197-1606

Referansenummer: WC4930

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Berit og Magnus
Sørensen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Eldre bolig med 3 enheter.

Boligen er registrert som en 2-mannsbolig.

Leiligheten i 1. etg samt leiligheten mot sydvest i 2. etg er renoveret i 2012. Da ble også deler av vannrør og el-anlegg oppgradert.

Leilighet mot øst i 2. etg fremstår som slitt og må pusses opp. Utvendig trepanel må påregnes vedlikeholdt.

Veranda i 1 etg har lokale skader i gulv. Rekkverk på veranda utenfor soverom i 1. etg må utbedres lokalt.

Innganger/ganger i 1. etg er uisolerte og kalde.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hoveddel er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Lokalt mosegrodd takstein som bør renses.

Taktekkingen over kaldganger i 1. etg er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i metall.

Takstige er montert til piper.

Det er eldre takrenner på tak over

kaldganger/innganger i 1. etg.

I eldre takrenner er det skader og enkelte lekkasjer.

Veggene i gammel del i 1. etg har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det er ukjent hvilke isolering det er i veggene.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det er ukjent hvilke isolering det er i veggene.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Kaldloft er isolert med sagflis. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Iht datostemling er de fleste vinduer fra 1982-1985 og 1989. Det er enkelte enkle vinduer av eldre dato i kjeller.

I 2. etg er det enkelte vinduer med 2 enkle glass med ukjent alder.

Bygningen har teak hovedytterdør (tredør med Teakpanel utvendig), dobbel malt hovedytterdør i tre og malt balkongdører i tre.

Malt balkongdør i leilighet i 2. etg fra 1985.

Balkongdør i 1. etg fra soverom fra 1982.

Ytterdører av ukjent alder.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Dette gjelder dør mellom gang og leilighet.

Overbygget veranda utenfor soverom i 1. etg med støpt gulv.
Rekkverk i tre med lokal skade.

Veranda i imp tre utenfor stue i 1. etg. Lokale råteskader i gulvbord.

Overbygget veranda i 2 etg. Bjelkelag i tre. Imp gulvbord. Rekkverk i tre.

Støpt trapp ved veranda og ved inngang til leilighet i 1. etg.

Trapp i strekkmeltall ved inngang i 1. etg til leilighet i 2. etg.

Det mangler rekkverk på trapp til veranda i 1. etg.
Garasje:

Fundamentert med støpt ringmur/vegger på grunn.

Jord/grusgulv og imp gulvbord.

2 stk dobler dører i tre.

Takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med papp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflater i leilighet i 1. etg samt i leilighet mot sydvest er renover/nye i 2012. Øvrige overflater er av eldre/ukjent alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved måling er det over 30 mm skjevhet i stue og mer enn 25 mm i kjøkken i 1. etg. I 1. etg er det 30 mm skjevhet i stue. I stue/kjøkken i leilighet mot sydvest er det over 40 mm skjevhet.

Ved befarings er det lite/ingen isolasjon i deler av bjelkelag mot kjeller/krypkjeller. Eiendommen er ikke bygget med Radonsperre og ligger i et område med lave forekomster av Radon jfr kart på nett.

Boligen har mursteinspipe, mursteinspipe med nytt røykrør (2005), vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Kjeller:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er vann på deler av gulvet ved befarings. Lokale råteskader i enkelte trekonstruksjoner i kjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er rennende vann i del av krypkjeller. I bjelkelag er det observert kjellereddekopper.

Innvendig trapp mellom etasjer i tre. Håndløper på en side. Lokal skade i trinn.

Innvendig har boligen finerdører. Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. etg:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura. Veggene har badersplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Oppkant ved dør er målt til 40 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er i tillegg montert frittstående kommode og hyller. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er yttervegg og tømmervegger mot våtrommet. Undertegnede har foretatt fuktsøk med Protimeter MMS2 inne i rommet, uten at det ble påvist tegn til unormale verdier.

Bad i gang i 2. etg:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har smartpanel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Det er fare for at lekkasje og bruksvann utenfor dusj kan skade tilliggende konstruksjon da det ikke er oppkant ved dør, og tett fuge mot sokkel i dusj. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via kanal fra loft. Det er foretatt fuktsøk og måling ved sluk i rom under bad. I tillegg ble det sjekket mot vegg i trapp utenfor dusjsone, uten at det ble påvist fukt.

Bad 2
Bad i leilighet mot øst:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet står foran full oppgradering grunnet alder og materialbruk.

Det er belegg på gulv, trepanel på vegger og i tak. Dusjkabinett er nytt i 2023. Servant på vegg og toalett på gulv. Stråleovn på vegg over dør. Naturlig ventilasjon fra loft. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i leilighet i 2. etg mot øst:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap og komfyr.

I rommet er det og montert vaskemaskin uten at det er montert noen form for lekkasjesikring.

Det er skader i bunnplate i vaskeskap. Spor etter mus.

Grunnet alder og tilstand må kjøkkenet renoveres.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i leilighet i 2. etg mot sydvest:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vegg mellom benkeplate og overskap er flislagt.

Bereder på 20 liter er montert i kjøkkenet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etg (Ballingløv), har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vegg mellom benk og overskap er flislagt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap i 2. etg.

Innvendige vannledninger er stedvis av kobber med plastkappe.

Vanninntak med stoppekran og vannmåler er plassert i krypkjeller.

Ukjent alder på vannrør.

Det er avløpsrør av plast.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på ca 200 liter.

20 liters bereder er plassert i kjøkken i leilighet mot sydvest i 2. etg.

Bereder er montert på kjøkken i leilighet i 2. etg mot øst. Ukjent type/størrelse.

Varmepumper er montert i stue i 1. etg (2021) og i leilighet mot sydvest i 2. etg (ukjent alder).

Undertegnede er ikke fagmann på området er varmpumpen er ikke kontrollert.

Det er elektrisk anlegg av varierende alder.

Sikringssskap er plassert i begge etasjer.

Ved befaring ses det enkelte løse kabler og det er ikke fremlagt/mottatt samsvarserklæringer på anlegget.

Grunnet alder på deler av anlegget og synlig tilstand på deler av anlegget bør det foretas en full kontroll av fagkyndig.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstillende gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

-En røykvarslere i hver etasje.

-En i sone utenfor soverom.

-En i sone kjøkken/stue.

-En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varslere som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver

-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter

-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1890.

Bygningen har betonggrunnmur.

Inngang/kaldgang i 1. etg er fundamentert på piler.

Forstøtningsmurer er av betong ved veranda i 1. etg.

Enkelte sprekker.

Terrenget er flatt/faller i hovedsak fra grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL) og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke kjent alder på vann eller avløpsrør. Grunnet alder må det påregnes utskifting av deler av avløpsrør.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	270 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	270 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

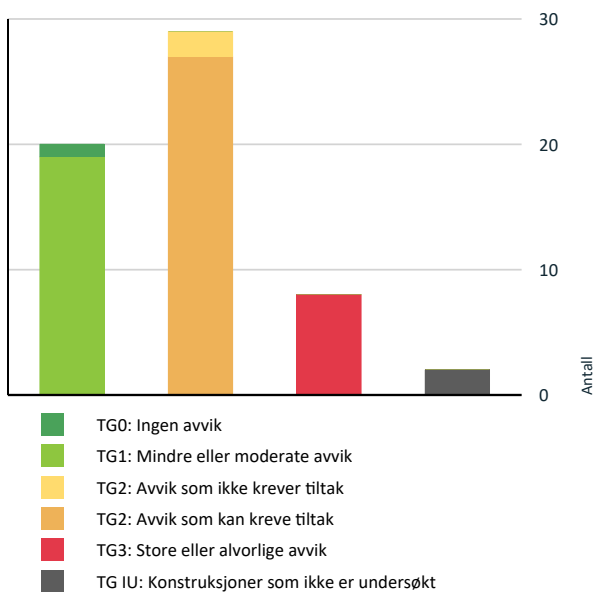
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke innhentet eller mottatt tegninger på eiendommen.

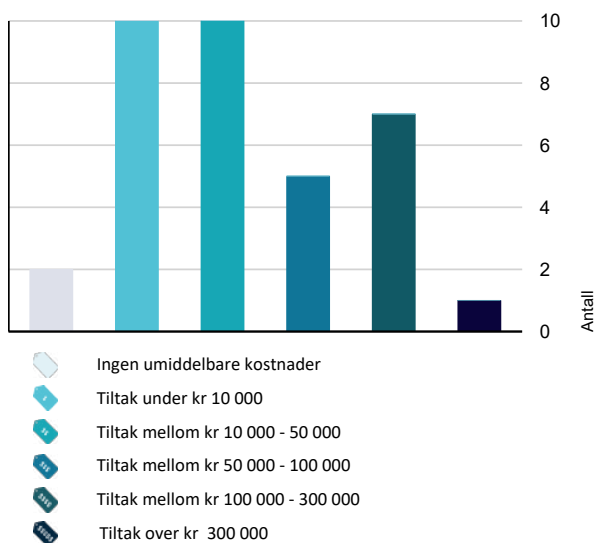
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygnings sakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet eller mottatt tegninger for eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1890

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier samt tidligere takst. Avvik må påregnes.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Enkelte bygningsdeler som utvendig panel og deler av 2. etg må påregnes renoveret/pusset opp.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Montert ny varmepumpe i leilighet i 1. etg.
2012	Modernisering	Leilighet i 1. etg er renoveret.
2012	Modernisering	Leilighet i 2. etg mot vest er renoveret.
2012	Modernisering	Etablert/montert rør-i-rør i boligen.
2012	Modernisering	Deler av el-anlegget er modernisert i fbm oppussing.
2005	Modernisering	Taktekking på hoveddel er lagt nytt.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen på hoveddel er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Lokalt mosegrodd takstein som bør renses.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Taktekking - 2

Taktekkingen over kaldganger i 1. etg er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Mosegrodd takstein.

Takstein bør vaskes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall.
Takstige er montert til piper.
Det er eldre takrenner på tak over kaldganger/innganger i 1. etg.
I eldre takrenner er det skader og enkelte lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er eldre takrenner på tak over kaldganger/innganger i 1. etg.
I eldre takrenner er det skader og enkelte lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Takrenner med lekkasjer og skader må skiftes.

Utbedring av må påregnes der disse ikke er tilfredsstillende ført bort fra grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i gammel del i 1. etg har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er ukjent hvilke isolering det er i veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Det gjøres oppmerksom på at det var andre krav til isolering og vegttykkelse for byggeår enn det er iht dagens forskrifter. Lokal utbedring/vedlikehold av utvendig kledning må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er ukjent hvilke isolering det er i veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det gjøres oppmerksom på at det var andre krav til isolering og vegttykkelse for byggeår enn det er iht dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Kaldloft er isolert med sagflis. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Kaldloft er isolert med sagflis. Det gjøres oppmerksom på at det er andre krav til dimensjonering og isolering i dag enn det var for byggeår. Det må påregnes avvik iht dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loft bør vurderes etterisolert og lufting bør utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Iht datostemling er de fleste vinduer fra 1982-1985 og 1989. Det er enkelte enkle vinduer av eldre dato i kjeller.

I 2. etg er det enkelte vinduer med 2 enkle glass med ukjent alder.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

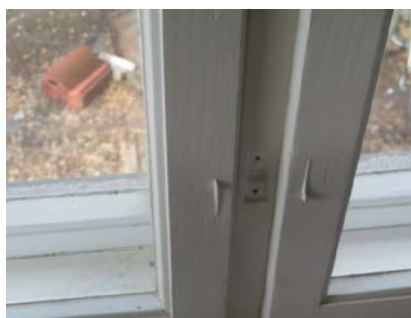
Grunnet alder må det påregnes løpende utskifting og vedlikehold av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Grunnet alder må det påregnes løpende utskifting og vedlikehold av vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør (treddør med Teakpanel utvendig), dobbelt malt hovedytterdør i tre og malt balkongdører i tre.

Malt balkongdør i leilighet i 2. etg fra 1985. Balkongdør i 1. etg fra soverom fra 1982. Ytterdører av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

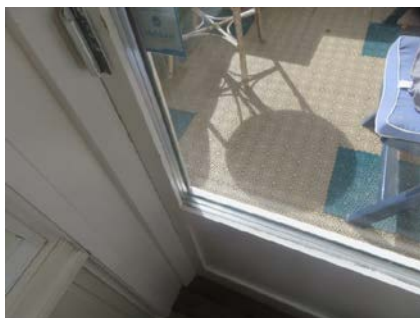
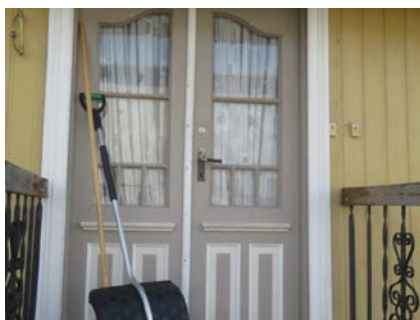
Ytterdører i 1. etg er av ukjent alder. Dobbel dør er vanskelig å åpne/lukke.
Et teakpanel har falt av ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Grunnet alder og tilstand må det påregnes vedlikehold/justering og evt utskifting av ytterdører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.
Dette gjelder dør mellom gang og leilighet.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda utenfor soverom i 1. etg med støpt gulv.
Rekkverk i tre.

Veranda i imp tre utenfor stue i 1. etg. Lokale råteskader i gulvbord.

Overbygget veranda i 2 etg. Bjelkelag i tre. Imp gulvbord. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Veranda i imp tre utenfor stue i 1. etg. Lokale råteskader i gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Råteskader i gulvbord må skiftes.



TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp ved veranda og ved inngang til leilighet i 1. etg.
Trapp i strekkeltall ved inngang i 1. etg til leilighet i 2. etg.
Det mangler rekkverk på trapp til veranda i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det mangler rekkverk på trapp til veranda i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje:

Fundamentert med støpt ringmur/vegger på grunn.
Jord/grusgolv og imp gulvbord.
2 stk dobler dører i tre.
Takkonstruksjon i tre. Taket er teknet med papp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevheter og mangelfull innfesting av dører.
Garasjen er kledd med isopor innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og reparasjoner av garasjedører/vegg.
Isopor er brannfarlig når den ikke er tildekket og må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det golv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Overflater i leilighet i 1. etg samt i leilighet mot sydvest er renover/nye i 2012.

Øvrige overflater er av eldre/ukjent alder.

Vurdering av avvik:

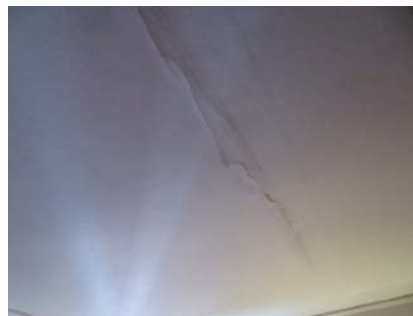
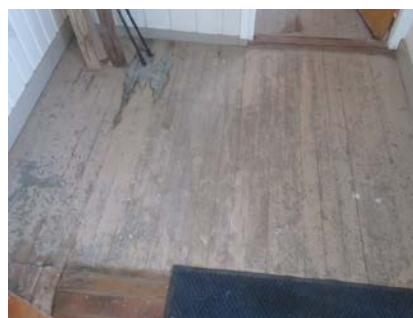
- Det er avvik:

Det er lokale fukskader i laminatgolv i stue i leilighet i 1. etg. Grunnet alder må det påregnes oppgradering av oveflater i leilighet mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved måling er det over 30 mm skjevhet i stue og mer enn 25 mm i kjøkken i 1. etg.

I 1. etg er det 30 mm skjevhet i stue.

I stue/kjøkken i leilighet mot sydvest er det over 40 mm skjevhet.

Ved befaring er det lite/ingen isolasjon i deler av bjelkelag mot kjeller/krypkjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved måling er det over 30 mm skjevhet i stue og mer enn 25 mm i kjøkken i 1. etg.

I 1. etg er det 30 mm skjevhet i stue. I stue/kjøkken i leilighet mot sydvest er det over 40 mm skjevhet.

Konsekvens/tiltak

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

Oppretting av gulv må påregnes ved renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 TG 2 Radon

Eiendommen er ikke bygget med Radonsperre og ligger i et område med lave forekomster av Radon jfr kart på nett.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, mursteinspipe med nytt røykrør (2005), vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er ikke brannsikker plate under sotluker, eller vedovn/peis i spisestue i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Brannsikre plater må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er vann på deler av gulvet ved befaring. Lokale råteskader i enkelte trekonstruksjoner i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er vann på deler av gulvet ved befaring. Lokale råteskader i enkelte trekonstruksjoner i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er rennende vann i del av krypkjeller. I bjelkelag er det observert kjellereddekopper.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er avvik:

Det er rennende vann i del av krypkjeller. I bjelkelag er det observert kjellereddekopper.

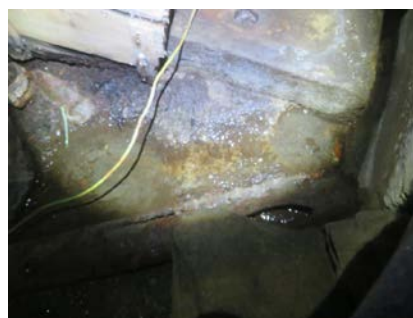
Deler av krypkjeller er ikke tilgjengelig og ikke mulig å vurdere.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Tiltak:
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Det må påregnes tiltak med fuktsikring av krypkjeller (vann på grunn) samt bedring av ventilering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer i tre. Håndløper på en side. Lokal skade i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Håndløper på en side.
Lokal skade i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

Håndløper må monteres og skade i trinn utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

TG 1 Innvendige dører - 2 - 3

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

TG 2 Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2012 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har smartpanel.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

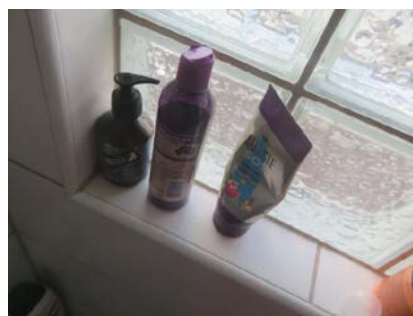
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er vindu med glassbyggerstein i dusj, og dette er i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en høy belastning mot vindu da dette er montert i dusj, og forholdet må sjekkes jevnlig for å unngå skader i konstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Det er fare for at lekkasje og bruksvann utenfor dusj kan skade tilliggende konstruksjon da det ikke er oppkant ved dør, og tett fuge mot sokkel i dusj.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Fall mot sluk er målt til 5 mm. Det er fare for at lekkasje og bruksvann utenfor dusj kan skade tilliggende konstruksjon da det ikke er oppkant ved dør, og tett fuge mot sokkel i dusj.

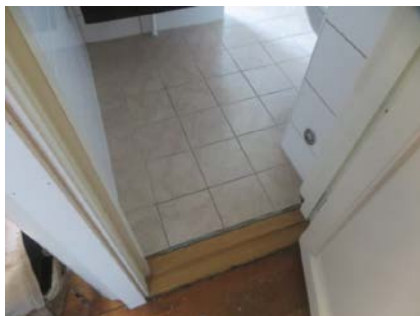
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres hull i sokkel mot dusj, slik at evt lekkasevann vil kunne gå til sluk. Forhøyet membranoppkant ved dør anbefales etablert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD

! TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

! TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

! TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via kanal fra loft.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

! TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktsøk og måling ved sluk i rom under bad. I tillegg ble det sjekket mot vegg i trapp utenfor dusjsone, uten at det ble påvist fukt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er foretatt fuktsøk og måling ved sluk i rom under bad av undertegnede takstmann på befaringsdagen. I tillegg ble det sjekket mot vegg i trapp utenfor dusjsone, uten at det ble påvist fukt.



I rom under bad.



I vegg utenfor dusj/trapperom.

2. ETASJE > BAD 2

! TO 3 Generell

Bad i leilighet mot øst:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet står foran full oppgradering grunnet alder og materialbruk.

Det er belegg på gulv, trepanel på vegger og i tak.
Dusjkabinett er nytt i 2023.
Servant på vegg og toalett på gulv.
Stråleovn på vegg over dør.
Naturlig ventilasjon fra loft

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

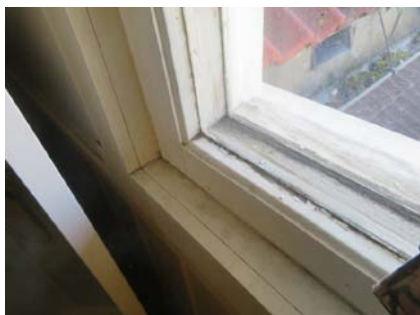
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må påregnes renoveret grunnet alder på tettesjikt og generell tilstand.

Ved befaring ble det ikke påvist skader, men det kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Undertegnede har vurdert at det ikke er nødvendig med en full tilstandsanalyse eller hulltaking i våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet m renoveres og evt skjulte skader må utbedres.

Estimat for utbedring av skader er kun satt som en vurdering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert sokkellist i nedkant av veggplater i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket, må det monteres sokkelister. Da det er montert dusjkabinett i rommet ved befaring, fungerer rommet slik det er.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Oppkant ved dør er målt til 40 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er enkelte sprekker i fuger mellom gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er i tillegg montert frittstående kommode og hyller.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er yttervegg og tømmervegg mot våtrommet. Undertegnede har foretatt fuktsøk med Protimeter MMS2 inne i rommet, uten at det ble påvist tegn til unormale verdier.

Årstall: 2024

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leilighet i 2. etg mot øst:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap og komfyr.

I rommet er det og montert vaskemaskin uten at det er montert noen form for lekkasjesikring.

Det er skader i bunnplate i vaskeskap. Spor etter mus.

Grunnet alder og tilstand må kjøkkenet renoveres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

I rommet er det og montert vaskemaskin uten at det er montert noen form for lekkasjesikring.

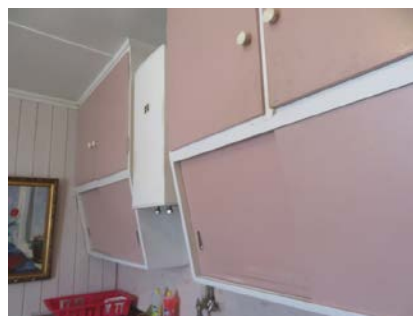
Det er skader i bunnplate i vaskeskap. Spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen må skiftes.

Grunnet alder og tilstand må kjøkkenet renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Tilstandsrapport

Ventilator må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leilighet i 2. etg mot sydvest:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vegg mellom benkeplate og overskap er flislagt. Bereder på 20 liter er montert i kjøkkenet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1. etg (Ballingløv), har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vegg mellom benk og overskap er flislagt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

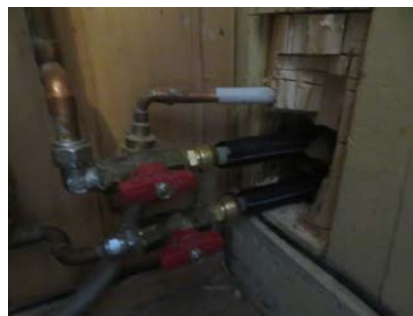
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap i 2. etg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



1 TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er stedvis av kobber med plastkappe. Vanninntak med stoppekran og vannmåler er plassert i krypkjeller. Ukjent alder på vannrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

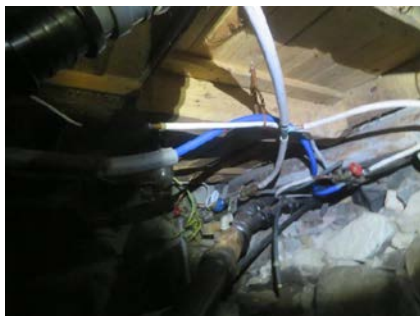
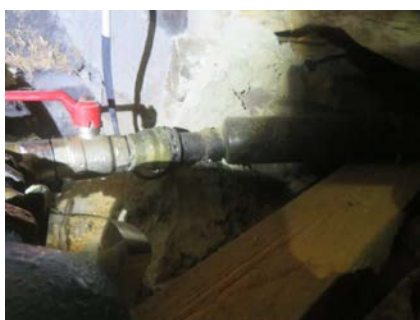
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tg settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



! TG 2 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Ventilasjon

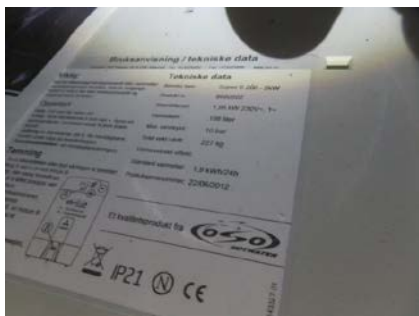
Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på ca 200 liter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



1 TG 2 Varmtvannstank - 2

20 liters bereder er plassert i kjøkken i leilighet mor sydvest i 2. etg.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Varmtvannstank - 2 - 3

Bereder er montert på kjøkken i leilighet i 2. etg mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 1U Andre installasjoner

Varmepumper er montert i stue i 1. etg (2021) og i leilighet mot sydvest i 2. etg (ukjent alder).
Undertegnede er ikke fagmann på området er varmpumpen er ikke kontrollert.

1 TG 3 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 bygnings sakkyndig 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.

Det er elektrisk anlegg av varierende alder.

Sikringsskap er plassert i begge etasjer.

Ved befaring ses det enkelte løse kabler og det er ikke fremlagt/mottatt samsvarserklæringer på anlegget.

Grunnet alder på deler av anlegget og synlig tilstand på deler av anlegget bør det foretas en full kontroll av fagkyndig.

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

Spørsmål til eier

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

2012 Pusset opp leilighet i 1. et samt bad og leilighet i 2. etg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er elektrisk anlegg av varierende alder.

Sikringskap er plassert i begge etasjer.

Ved befaring ses det enkelte løse kabler og det er ikke fremlagt/mottatt samsvarserklæringer på anlegget.

Grunnet alder på deler av anlegget og synlig tilstand på deler av anlegget bør det foretas en full kontroll av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



🔧 TO 0 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingsystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarslere i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3 Drenering

Dreneringen er fra 1890.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er vann i kjeller/krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må foretas tiltak for å unngå at det kommer vann inn i krypkjeller/kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Inngang/kaldgang i 1. etg er fundamentert på pilarer.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong ved veranda i 1. etg. Enkelte sprekker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2 Terrengforhold

Terreng er flatt/faller i hovedsak fra grunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Forholdet må ses i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL), og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke kjent alder på vann eller avløpsrør. Grunnet alder må det påregnes utskifting av deler av avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

270 m²/240 m²

Tomannsbolig: 3 Bod, Spisestue, 2 Stuer, 5 Gang, 4 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Kjøkken, Annet, Vindfang, Trapperom, Stue/kjøkken, 2 Bad, Kott, 2 Garasjer

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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 4 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Eldre 2-mannsbolig beliggende på Skollenborg. Det er lang solgang og fin utsikt fra eiendommen.

Boligen er bestående av en leilighet i 1. etg som er pusset opp i 2012.

I 2. etg er det en leilighet mot sydvest som er pusset opp i 2012 og en leilighet mot øst som her behov for renovering.

Eiendommen har løpende behov for oppgradering og vedlikehold utvendig.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er registrert som en 2-mannsbolig, men at det er 3 enheter i dag.

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

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Otto Amundsens vei 14B ,3610 KONGSBERG 112 m ² 2001 4 sov	18-01-2024	4 100 000	4 300 000	0	4 300 000	38 393
2 Borghild Spitenes vei 16 ,3610 KONGSBERG 109 m ² 2006 3 sov	25-08-2022	3 650 000	4 100 000	7 230	4 107 230	37 681
3 Borghild Spitenes vei 7 ,3610 KONGSBERG 108 m ² 2005 3 sov	27-10-2022	3 890 000	3 870 000	7 115	3 877 115	35 899
4 Borghild Spitenes vei 3 ,3610 KONGSBERG 105 m ² 2005 3 sov	16-11-2023	3 750 000	3 750 000	5 476	3 755 476	35 766
5 Soners vei 4A ,3610 KONGSBERG 109 m ² 2005 4 sov	14-12-2022	3 800 000	3 550 000	0	3 550 000	32 569
6 Borghild Spitenes vei 45 ,3610 KONGSBERG 115 m ² 2006 3 sov	30-10-2022	3 700 000	3 700 000	7 115	3 707 115	32 236
7 Kaptein Hannevigs vei 29B ,3619 SKOLLENBORG 127 m ² 1953 2 sov	30-05-2023	2 500 000	2 860 000	0	2 860 000	22 520
8 Grosvoldveien 37 ,3619 SKOLLENBORG 217 m ² 1952 4 sov	11-05-2020	3 400 000	3 300 000	0	3 300 000	15 207

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

Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.	40 000
Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser. Estimert beløp:	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 150 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	4 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 000 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

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)				
1. etasje	131	7		138	40	1	139
2. etasje	109			109	10	3	112
Kjeller		23		23		31	54
SUM	240	30			50	35	305
SUM BRA	270						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bod 2, Bod 3, Annet , Spisestue , Stue , Gang , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Kjøkken	Bod	
2. etasje	Vindfang , Trapperom , Gang , Gang 2, Stue/kjøkken , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Bad , Bad 2, Kott , Gang 3		
Kjeller		Garasje , Garasje 2	

Kommentar

Takhøyden i 2. etasje er dels varierende og vanskelig å måle eksakt. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. I 1. etg er kaldganger ved trapp til 2. etg samt ved inngang til leilighet i 1. etg tatt med og vurdert som BRA-i.

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

I kjeller og garasjer er det kun mindre del som har måleverdig areal grunnet lav høyde. Kryp kjeller og kaldloft er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke innhentet eller mottatt tegninger på eiendommen.

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: Montert ny varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Bygget er gammelt og er ikke vurdert opp mot dagens krav når det gjelder brannskiller mellom enhetene. Det gjøres oppmerksom på at det i dag er 3 enheter i bygget, noe som er et avvik iht opplyst.

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	218	45

Kommentar

Tomannsbolig

Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

Areal i kjeller gjelder garasjer. Rom under bolig er ikke måleverdig grunnet lav høyde.

Takhøyden i 2. etasje er dels varierende og vanskelig å måle eksakt. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2024	Sigbjørn Rua	Takstingeniør
	Berit Sørensen	Kunde
	Magnus Sørensen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	120	16		0	932.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skollenborgveien 30

Hjemmelshaver

Sørensen Berit

Kommentar

Opplyst at det foreligger tinglyst veirett, samt rett til vann og avløp over nabo til eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like ved Skollenborg stasjon.

Det er enkelte eneboliger samt næringsbygg i området.

Fin utsikt og lang solgang samt kort avstand til blant annet skole, barnehage og matbutikk.

Adkomstvei

Felles privat adkomstvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Arealformål:

Formål ny plan: Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Arealbrukstatus: Nåværende

Beskrivelse: Bolig/næring

For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset vei og gårdsplass samt plen og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Prospekt		Prospekt fra 1997 er mottatt.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	08.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst	06.06.2003	Takst fra 1997 er mottatt.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eier	08.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Skjøte	09.05.1997		Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straksiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/WC4930>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg	Oppdragsnr.	
Adresse	Chr. Augusts gate 4 Skollen borgveien 30		
Postnr.	3608	Sted	Kongsberg
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2003	Hvor lenge har du bodd i boligen?	___ År ___ Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Berit	Etternavn	Sørensen
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse Lekkasje i sluk på bad i 2 etg vann som rant ned i gang tely. ble satt opp byggtekke + avfukter
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse Total renovering av bad i 1 etg og 2 etg.
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2011-2013
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Frank Gunnar Koningen
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet bygget? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. 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
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 27/5-2024

Sted Kongsberg

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 30.05.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	120	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	103385524	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	158913976	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Skollenborgveien 30, 3619 SKOLLENBORG
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103385524.			

BruksenhetId	103385523	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	158913976	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Skollenborgveien 30, 3619 SKOLLENBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	4	0	3	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Gang 1.etg	Koksovn	Ukjent	Ukjent
Stue 1.etg	Etasjeovn	Bærumsværk	Ukjent eldre ildsted
Gang 2.etg	Etasjeovn	Bærumsværk	Ukjent eldre ildsted
Stue 1.etg	Vedovn	Ukjent	Ukjent

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
29.03.2023	Tilsyn	29.03.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 103385523

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 30.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	120	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skollenborgveien 30, 3619 SKOLLENBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	7 883,20 kr
Feiing	1 455,38 kr
Renovasjon	7 456,04 kr
Vann	6 583,95 kr
Sum	23 378,57 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard renovasjon	2 stk	3 688,00 kr	3/4	0 %	5 532,00 kr	1 844,00 kr
Utvidet volum restavf	2 stk	1 843,00 kr	3/4	0 %	2 764,50 kr	921,50 kr
Feie- og tilsynsavg.	2 Stk	815,00 kr	1/1	0 %	1 630,00 kr	135,84 kr
Feie- og tilsynsavg.	2 Stk	652,00 kr	1/1	0 %	1 304,00 kr	326,01 kr
Målerleie	1 Stk	625,00 kr	1/1	0 %	625,00 kr	208,35 kr
Forskudd Vann	295 m ³	25,00 kr	1/1	0 %	7 375,00 kr	3 035,89 kr
Forskudd Kloakk	295 m ³	34,10 kr	1/1	0 %	10 059,50 kr	4 140,91 kr
				Sum	29 290,00 kr	10 612,50 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Kongsberg kommune

Grunnkart

Eiendom: 120/16
Adresse: Skollenborgveien 30
Dato: 30.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Kongsberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 120/16
Adresse: Skollenborgveien 30
Utskriftsdato: 30.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

N 6609400


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrænse

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane



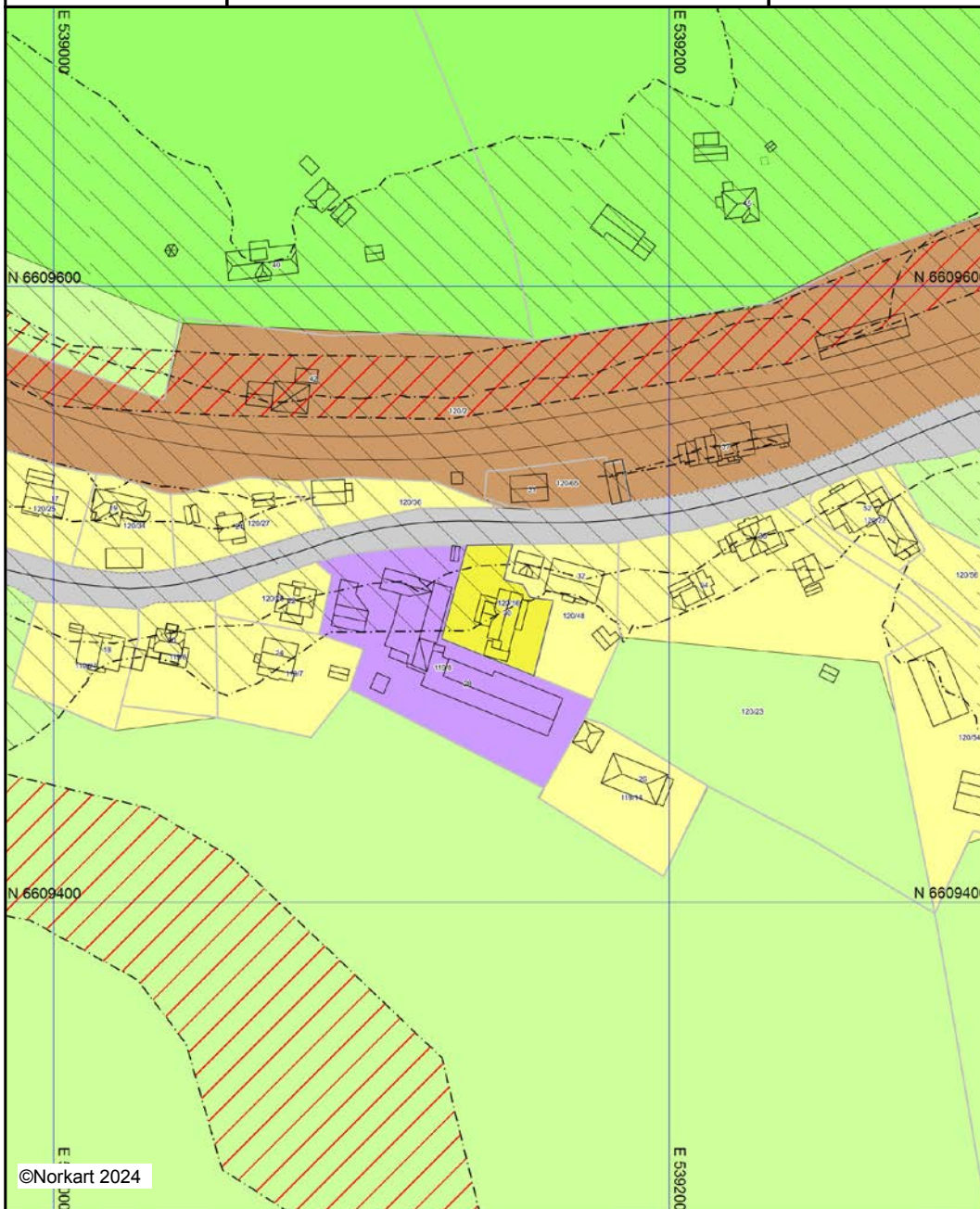
Kongsberg kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 120/16
Adresse: Skollenborgveien 30
Utskriftsdato: 25.06.2024
Målestokk: 1:2000




UTM-32





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Boligbebyggelse - fremtidig


 Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende


 Bane - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri


 LNFR-areal - nåværende


 LNFR-areal - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)


 Faresone - Flomfare


 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

 Støysone - Rød sone iht. T-1442


 Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense


 Støysonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Jernbane - nåværende



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Skollenborgveien 30
3619 SKOLLENBORG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter**Oppdragsnummer:****Telefon:** 975 54 903
E-post: harald.elveseter@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre