



aktiv.

Hedenstadveien 32, 3619 SKOLLENBORG

**Pen og innholdsrik enebolig med
dobbel garasje - Stor og pent
opparbeidet tomt - Landlig område
med gode solforhold**



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 700 000,-
Omkostn.: Kr 118 890,-
Total ink omk.: Kr 4 818 890,-
Selger: Stian Rolfsen
Kjersti Kjendalen Rolfsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 186/235 kvm
Tomtstr.: 1440.6 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 113, bnr. 105
Gnr. 113, bnr 117 (tomt)
Oppdragsnr.: 1305260020

Opparbeidet tomt Landlig beliggenhet Gode solforhold

Velkommen til Hedenstadveien 32, en romslig enebolig med hybel, beliggende i det landlige og familievennlige området Kongsgårdsmoen.

Området byr på kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og idrettsanlegg, samt gode turmuligheter i skog og mark. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og nabolaget er kjent for sin trygghet og gode naboskap.

Boligen, med et bruksareal på 193 m², er opprinnelig fra 1970 og har blitt løpende vedlikeholdt og oppgradert, senest med moderniseringer i 2024. Hoveddelen inkluderer kjøkken, stue, spisestue, bad/vaskerom og fire soverom, mens hybelen i underetasjen har eget kjøkken, stue, bad og vaskerom. Uteområdet er pent opparbeidet med asfalt, belegningsstein og plen, og boligen har en garasje på 42 m².



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	83
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 186 kvm

BRA - e: 49 kvm

BRA totalt: 235 kvm

TBA: 57 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 88 kvm Vindfang, hall m/trapp, gang i hybel, vaskerom i hybel, bad i hybel, stue/kjøkken i hybel og 2 soverom

BRA-e: 7 kvm Bod under veranda

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Kjøkken, stue, gang, spisestue, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

13 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

44 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringdagen.

ALH for underetasjen gjelder platting/overbygget inngangsparti (13 m²).

"bod" under veranda er tatt med som BRA-e.

Garasje

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringdagen.

ALH gjelder loft hvor himlingshøyden er under 1,9 meter og ikke måleverdig areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1440.6 kvm + 934 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfalt, belegningsstein og plenarealer.

Nåværende eier har foretatt oppgraderinger i 2024.

Bak boligen er det naturtomt, som ligger i bratt skrånende terreng.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig boligområde ved Labro/Lysmya, som er kjent for sin ro og nærhet til naturen.

Det er kort gangavstand, cirka 1 kilometer, til skoler og Arsenalet, samt gode turmuligheter i nærområdet.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass ved Labro, cirka 6 minutters gange unna, og Kongsberg stasjon ligger 14 minutter unna med bil. Dagligvarebutikken Kiwi Moane er kun 5 minutters kjøring fra eiendommen, og det er flere barnehager og idrettsanlegg i nærheten.

Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere, og det oppleves som trygt med et godt naboskap.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Rua Bygg & Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1970 og påbygget i 2002. Bygningen er fundamentert på stripefundamenter av betong på stedlige løsmasser. Grunnmuren er av betong. Dreneringen er fra 2017, med ytterligere tiltak utført på baksiden av boligen i 2024. Terrenget har fall mot grunnmuren på baksiden. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og er kledd med stående bordkledning. Tilbygget fra 2002 har også bindingsverkskonstruksjon, med en kombinasjon av stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag og betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt noen trevinduer med koblet glass. Hovedytterdøren er fra 2024, balkongdøren er fra 2021, og det finnes også en skyvebalkongdør i malt tre. Eiendommen har en dels overbygget veranda utenfor stue og kjøkken, med en trapp i impregnert tre som leder ned til terrenget. Tilhørende garasje er fra 2008, oppført på en støpt plate på mark med ringmur i lettklinker. Garasjen har vegger av isolert bindingsverk med utvendig trepanel, og et saltak med A-takstoler tekket med takstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Det er en del mose på taktekkningen.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Takrenner har punktvis lekkasjer. Det er nedløp ved stue hvor rør er montert feil. Dette medfører at vann ikke følger rør innvendig slik det skal.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er begrenset lufting bak trekledning. Det er avvik ut fra dagens måte å montere kledning på (krysslufting), men den er montert etter normal måte for byggeår.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. • Det er avvik: 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. Det er ikke tett dampsperre rundt ettermonterte "downlights". Spor etter mus på loft.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Enkelte av vinduene er vanskelige å åpne/lukke (håndtak er tungt). Vindu på et soverom har kondensmerker/svertesopp.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist skader på overflater. Enkelte skader i laminatgulv.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe er fra byggeår og mer enn halvparten av forente brukstid har passert.

- Våtrom - Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er 2 sluk i rommet. Det er ikke fall til sluk ved dusj. 15 mm fall til sluk ved vaskemaskin. Oppkant ved dørterskel er ca 40 mm men ukjent høyde på selve tettesjiktet.

- Våtrom - Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke synlig tetting rundt rørgjennomføringer i gulv.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom i hybel - Overflater vegger og himling

Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er registrert feilmontering/kapping av enkelte våtromsplater.

- Våtrom - Underetasje - Bad i hybel - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke fall til sluk på hele gulvet.

- Kjøkken - Underetasje - Stue/kjøkken i hybel - Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Ventilator er ikke montert. Det er klargjort for ventilator.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør fra byggeår.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. • Det er avvik: Det er gjort tiltak med drenering på baksiden av boligen i forbindelse med at det ble lagt inn kommunalt vann. Avslutning av grunnmursplast er ikke tilfredsstillende.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengfall mot grunnmur på baksiden av boligen. Ved fall på terreng mot grunnmur, gir dette økt fare for fukt mot konstruksjon.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Avløpsledning har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom i hybel - Ventilasjon
Avvik: Rommet har ingen ventilasjon • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. • Ingen ventilering utover åpning av vindu. Det er ikke montert ventilasjon i rommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

- Våtrom - Underetasje - Bad i hybel - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Verditakst

Kr 4 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: AG Entreprenør og Tomm Erik Holtan/Nye Bad AS, 2020. Ufaglært, 2024.

Beskrivelse: Fra tidligere eier: 'Byttet himling hovedbad, nye downlights, nytt dusjkabinett. Bygget nytt bad og vaskerom i underetasje.' Borret i vegg for oppsett av hylleplater på bad overetasje, 1m fra gulv, helt i andre enden av rommet (Sone 2).

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: Anleggsgartner Rune Ek AS, 2024.

Beskrivelse: Noe vannansamlinger i garasje ved kraftig nedbør eller hurtig smelting. Garasjens gulvpuss er ødelagt av salt, og vann kan samle seg der.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ukjent byggefirma, 2002. Byggspiten A/S, 2023.

Beskrivelse: Boligen ble påbygget i 2002 av eier på det tidspunktet. Bytte av ytterdør, utvidelse av takoverbygg ved inngangsparti.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Anleggsgartner Rune Ek AS, 2024.

Beskrivelse: Lagt ny drenering bak huset og isolert grunnmur under terreng i forbindelse med innlegging av offentlig vann.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: AG Entreprenører, 2020.

Beskrivelse: Tidligere eier har lagt musebånd pga problemer med mus. Det er etter vi overtok boligen fanget 1 mus på over 3 år (musefeller er utlagt på loft).

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

Ja

Firmanavn: Anleggsgartner Rune Ek AS, 2024.

Beskrivelse: Ved ekstrem kulde (kaldere enn -20grd) så kan kaldtvann i vasken på bad 2. etasje fryse (dette ligger på yttervegg). Før isolering av grunnmur skjedde dette mye tidligere og oftere. Hvis man setter på varmtvann til kranen blir varm, så tiner dette raskt. Det kan vurderes å sette ned en varmetråd langs vannrøret hvis dette ikke er tilstrekkelig.

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

Ja

Firmanavn: Buskerud Rør & Flis, 2024 og 2022.

Beskrivelse: Innlagt kommunalt vann. Koblet opp kran til hevet badekar på vaskerom.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Brønn finnes rett utenfor plen på baksiden av huset. Vanntrykket var for ustabil og lavt til at det var egnet for normal bruk og derfor ble det innlagt kommunalt vann. Brønnen ble beholdt slik den var da denne kan kobles til utevann hvis det er ønskelig.

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

Ja

Firmanavn: Forenede Montører AS, 2022.

Beskrivelse: Montering av stikk og taklamper i underetasje. Føring av nettverk fra stue til soverom underetasje + montering av nettverkspunkt. Diverse dimmer og takbelysning i overetasje.

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

Ja

Beskrivelse: Det er tinglyst rettighet til vedlikehold av vann/kloakk-ledning på eiendommen som går til boligene lengre opp i veien.

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

Ja

Beskrivelse: Opprinnelig garasje ble bygget om til soverom en gang etter byggeår av opprinnelig eier. Bod i underetasje ble bygget om til kjøkken av tidligere eier.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Se punkt 26.

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

Ja

Beskrivelse: Det er komplett stue, kjøkken, vaskerom og bad i underetasje som kan skilles fra normal bruk via en dør til gangen. Da ingen deler av boligen er blitt utleid tidligere er det ikke undersøkt om dette er godkjent av kommunen som utleieenhet. Denne delen ble bygget som 'generasjonsbolig'.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Gulvpuss er skadet, slik at fall mot utgang ikke fungerer skikkelig.

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

Ja

Firmanavn: Anleggsgartner Rune Ek AS, 2024.

Beskrivelse: Lagt asfalt og beleggingsstein på gårdsplass og innkjørsel. NB: Det er en sprekk i asfalt pga teleskader (eiendommen står på leiregrunn).

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

Ja

Beskrivelse: Kjøleskap i overetasje har vann/isdispenser, men ledning for dette er ikke montert. Det mangler avtrekksvifte over ovn i 1. etasje, men strøm og avtrekksrør er lagt opp.

Kommentar fra selger: Dørkarm til bad i overetasje er ikke montert helt vannrett (nede/ oppe), dette fører til at døren ikke kan låses med vrideren. det er ca 1.5 cm forskjell mellom høyre og venstre side av dørkarm. Døren er sjekket og ligger i vater både horisontalt og vertikalt. Port mot veien er av aluminium som krymper på vinteren. Portstolpene er festet mot gjerdestolper med mulighet for justeringer og for å unngå at porten faller ned mot midten.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 98 kvm: Kjøkken, stue, gang, spisestue, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA 44 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 88 kvm: Vindfang, hall m/trapp, gang i hybel, vaskerom i hybel, bad i hybel, stue/ kjøkken i hybel og 2 soverom

BRA-e 7 kvm: Bod under veranda

TBA 13 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 42 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2002 med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Deler av innredningen er nyere. Veggene har kitchenboard og fliser på deler av veggene.

Hvitevarer som kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken i hybel underetasje:

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, og det er klargjort for ventilator.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Badet er fra 2002 og dels oppgradert i 2021. Rommet har fliser på vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Taket har himlingsplater. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom i hybel underetasje:

Vaskerom fra 2021 med belegg på gulv med varmekabler. Veggene har våtromsplater og taket har malte plater. Rommet har opplegg til vaskemaskin og blandebatteri på vegg. Varmtvannsbereder og samleskap for vann er plassert i et skap. Rommet har ingen ventilasjon.

Bad i hybel underetasje:

Bad fra 2021 med belegg på gulv med varmekabler. Veggene har våtromsplater og malt mur, og taket har malte plater. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er en benkeplate over rom for vanninntak og trykktank. Rommet har elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat. Det er enkelte skader i laminatgulv.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Mange overflater er pusset opp i 2025/26.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og enkelte er av kobber. Deler av anlegget er fra 2002 og deler fra 2021.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Deler av avløpet er fra 2002 og deler fra 2021.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2021.
- Andre installasjoner: Varmepumpe (luft til luft) er montert i kjellerstue og i 1. etasje. Det er gjennomført service på varmpumpe i 2021.

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. Takbelysning på klipperom medfølger ikke

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Mange overflater er av nyere dato/pusset opp i 2025/26.

2024:

- Ytterdøra er ny i 2024.
- Oppgradert gårdsplass/tomt. Lagt inn kommunalt vann.
- Det er gjort tiltak med drenering på baksiden av boligen i forbindelse med at det ble lagt inn kommunalt vann i 2024.
- Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024.

2022:

- Underetasjen er ombygget til hybel. Det er etablert kjøkken samt bad og vaskerom i hybeldel.
- Trapp i imp tre fra veranda til terreng.
- Integreerte høyttalere i stue (for tilkobling av surroundanlegg)
- Seriekoblede røykvarslere med hub som kan kobles til telefon.

2021:

- Innvendig overflater er i hovedsak renoverert i årene 2021-2025.
- Badet i 1. etg er fra 2002. Dels oppgradert i 2021.
- Bad i hybel. Bad fra 2021.
- Det er utført mye arbeid på anlegget i forbindelse med renovering.
- Det er gjennomført service på varmpumpe i 2021 ifølge tidligere eier.
- Balkongdør i 1. etg er fra 2021.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Deler av anlegget er fra 2002 og deler fra 2021.
- Det er avløpsrør av plast. Deler av avløp er fra 2002 og deler fra 2021.

2019:

- Garasje fra 2008 som er etterisolert og kledd innvendig i 2019.

2017:

- Dreneringen er fra 2017 i følge tidligere takst.

2015:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

2002:

- Påbygget bolig. Ukjent hva som er påbygget, men ut fra det som er synlig gjelder det kjøkken og stue.
- Taktekkingen er av betongtakstein.

Parkering

Dobbel garasje.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedovner og varmepumpe (luft til luft) er hovedoppvarmingskildene. Boligen har nyere vedovner i begge etasjer og varmepumper montert i kjellerstue og i 1. etasje. Elektriske varmekabler er installert på badene og vaskerommet i hybelen.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 700 000

Omkostninger kjøper

4 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

118 890 (Omkostninger totalt)

135 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 818 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 835 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 838 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 851 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Det forventes en økning i avgifter for 2026

Eiendomsskatt

Kr 2 669 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 202 975 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 811 901 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 113, bruksnummer 105 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:

3303/113/105:

05.01.1983 - Dokumentnr: 51 - Bestemmelse om vannledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

06.05.2004 - Dokumentnr: 2522 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:113 Bnr:4

13.03.2026 - Dokumentnr: 287173 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Elektronisk innsendt

27.02.1969 - Dokumentnr: 533 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:113 Bnr:4

27.02.1969 - Dokumentnr: 533 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:113 Bnr:4

Bestemmelse om veg

06.05.2004 - Dokumentnr: 2522 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:113 Bnr:4

Rett for bnr.105 til å kople seg til avløpsrør.

25.10.2023 - Dokumentnr: 1188299 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:113 Bnr:32

Rett til å grav og legge rør

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for vedlikehold samt vedlikehold av sanitæranlegg

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse. Det foreligger søknader og godkjennelser på tilbygg, og endringer, men ikke ferdigattest på disse arbeider.

Endring i underetasjen er det gitt tillatelse til, men ikke godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.12.1970.

Vei, vann og avløp

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommuneplanens arealdel 2022-2030, ikrafttredelse 22.06.2022. 1440.56 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende.

Eiendommen er delvis berørt av hensynssone for støy (Gul sone iht. T-1442) i henhold til Kommuneplanens arealdel 2022-2030.

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Radon, Støykartlegging veg

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,-, markedspakke kr 14 900 og visninger kr 1 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 448,-. Utleggene omfatter foto, opplysninger og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

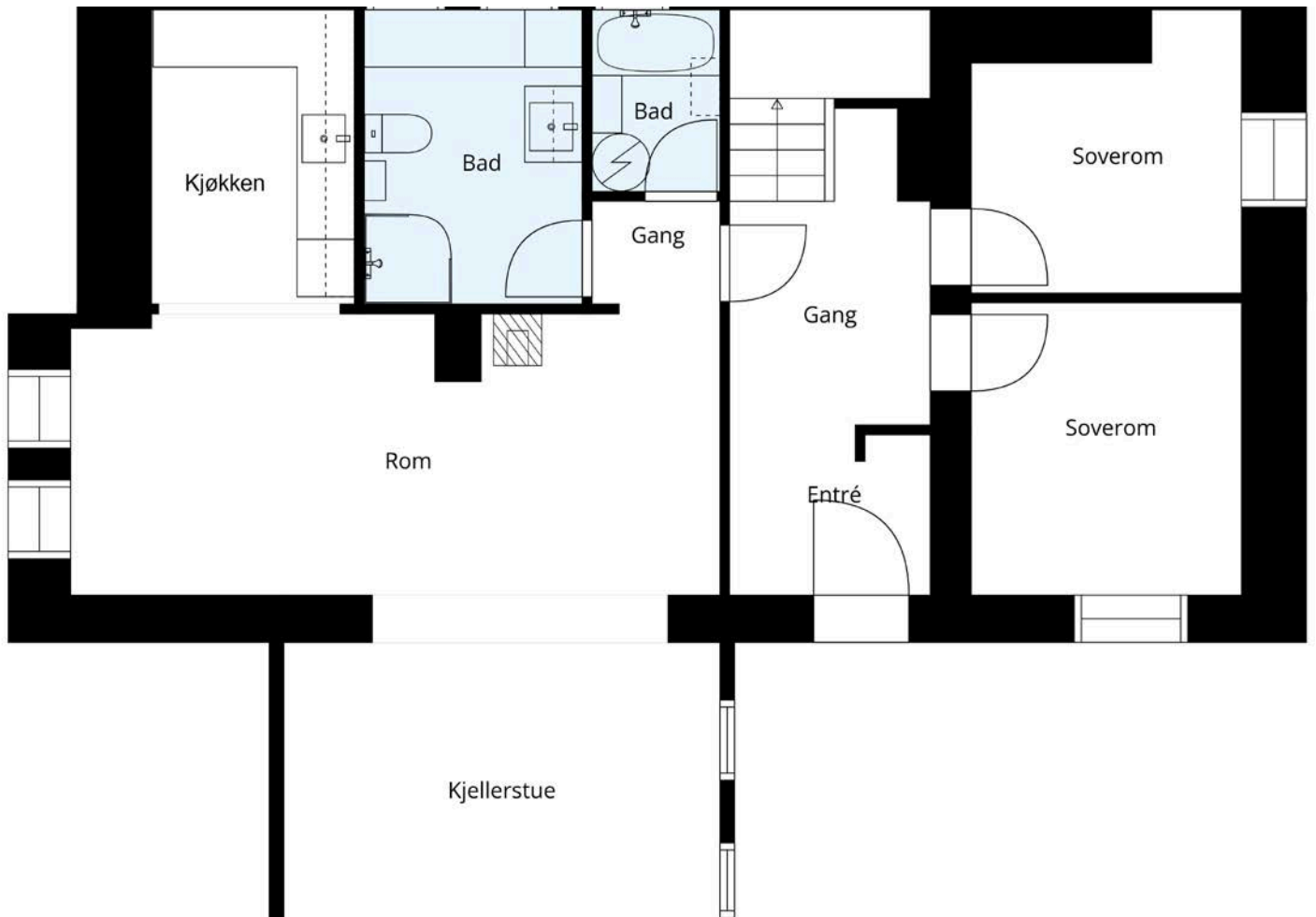
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.05.2026











































Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hedenstadveien 32 , 3619 SKOLLENBORG



KONGSBERG kommune



gnr. 113,113, bnr. 105,117, snr. 0,0

Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 20197-1954

Eiendomsverdi ref nr: YC6984

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Stian Rolfsen



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

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybel beliggende i landlig boligområde ved Labro/Lysmya.
Garasje fra 2008 som er etterisolert og kledd innvendig i 2019. Lokalt vedlikehold må påregnes.

Boligen er bygget i 1970, påbygget i 2002 og fremstår som løpende vedlikeholdt og oppgradert. Det er mange nye overflater i 2021/22-25 og nye våtrom og kjøkken i underetasjen i 2021.

Det er enkelte behov for utbedringer og vedlikehold ut og innvendig jfr teknisk beskrivelse.

Tomten er oppgradert i 2024 med asfalt og belegningsstein.

Det er i tillegg en naturtomt på 934 m2 med Gnr 113/117 som tilhører eiendommen.

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

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.
Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Det er nedløp ved stue hvor rør er montert feil.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Tilbygg fra 2002:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Tilbygg kjøkken:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Dette gjelder de fleste vinduer, men ikke alle.
Enkelte av vinduene er vanskelige å åpne/lukke (håndtak er tungt).
Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdøra er ny i 2024. Balkongdør i 1. etg er fra 2021.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Dels overbygget veranda utenfor stue/kjøkken i 1. etg.
Enkelte skjevheter.
Trapp i imp tre fra veranda til terreng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Enkelte skader i laminatgulv.
Mange overflater er av nyere dato/pusset opp i 2025/26.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved tilfeldig målinger i enkelte rom, registreres det ikke

høydeforskjeller over 15 mm. Det gjøres oppmerksom på at boligen var bebodd og at det kan være områder med større høydeforskjeller. Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved tilfeldig målinger i enkelte rom, registreres det ikke høydeforskjeller over 15 mm. Det gjøres oppmerksom på at boligen var bebodd og at det kan være områder med større høydeforskjeller.

Boligen har elementpipe, vedovn i begge etasjer og sotluke/feieluke. Vedovner er nyere.

Underetasje:

Gulvet har laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Boligen har malt tretrapp.

Rekkverk er 85 cm. Det er 13 cm mellom spiler. Håndløper er ikke montert.

Trappen er ytterligere vurdert under punktet HMS i rapporten.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet i 1. etg er fra 2002.

Dels oppgradert i 2021.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Det er 2 sluk i rommet. Det er ikke fall til sluk ved dusj. 15 mm fall til sluk ved vaskemaskin. Oppkant ved dørterskel er ca 40 mm men ukjent høyde på selve tettesjiktet.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Vaskerom i hybel

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon er fremvist.

Belegg på gulv med varmekabler.

Våtromsplater på veggene og malte plater i himling.

Opplegg til vaskemaskin.

Feilkappet våtromsplate og manglende fuger mellom våtromsplater og sokkellist.

Ingen ventilasjon i rommet.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er montert blandebatteri på vegg.

Bereder samt samleskap for vann er plassert i skapet.

Det er ingen ventilering.

Beskrivelse av eiendommen

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

Bad i hybel

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad fra 2021.

Belegg på gulv med varmekabler.

Våtromsplater og malt mur på veggene. Malte plater i himlingen.

Wc, dusjkabinett samt innredning med servant, skuffer og speilskap.

Benkeplate over rom til trykktank.

Det er ikke fall til sluk iht gjeldende forskrift.

Veggene har baderomplater og malt mur. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Benkeplate over rom for vanninntak og trykktank.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Våtrommet ligger mot murvegg/yttervegg og annet våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hybel:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Hoveddel:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kitchenboard og fliser på deler av vegger.

Deler av innredning er nyere.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Enkelte innvendige vannledninger er av kobber.

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

Deler av anlegget er fra 2002 og deler fra 2021.

Det er avløpsrør av plast.

Deler av avløp er fra 2002 og deler fra 2021.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmepumpe (luft til luft) er montert i kjellerstue og i 1. etg.

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

Det er gjennomført service på varmepumpe i 2021 ifølge tidligere eier.

Sikringsapparat er plassert i vindfang i underetasjen med fordelerskap i hybel.

Det meste av elanlegget er fra 2002 og 2021.

Da det er utført betydelige arbeider på elanlegg i 2021.

Det henvises til faktura fra Forenede montører samt kunden for mer informasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av stedlige løsmasser.

Dreneringen er fra 2017 i følge tidligere takst..

Det er gjort tiltak med drenering på baksiden av boligen i forbindelse med at det ble lagt inn kommunalt vann i 2024.

Avslutning av grunnmursplatt er ikke tilfredsstillende.

Bygningen har betonggrunnmur. Innvendig er det stedvis montert Ytong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Terrenget faller mot grunnmur på baksiden av boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er i tillegg vannledning og trykktank fra egen brønn på tomte som ikke er i bruk i dag, men som kan benyttes til vanning etc.

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

[Gå til side](#)

Innvendig trapp:

Rekkverk er 85 cm. Det er 13 cm mellom spiler. Håndløper er ikke montert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	235 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m ²
Totalpris	4 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av boligen er ikke mottatt eller fremvist.

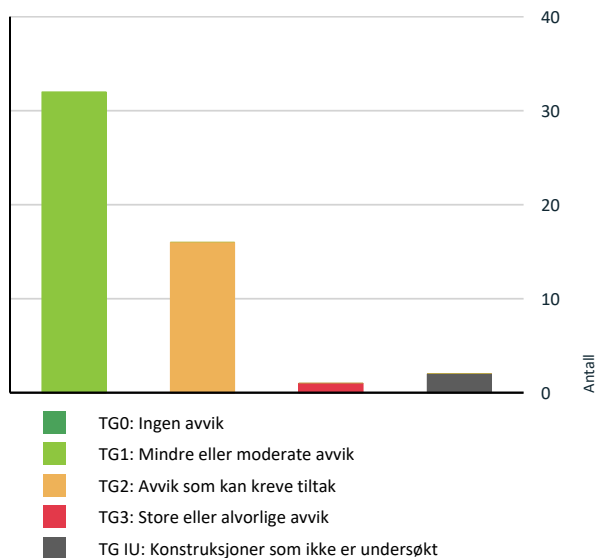
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

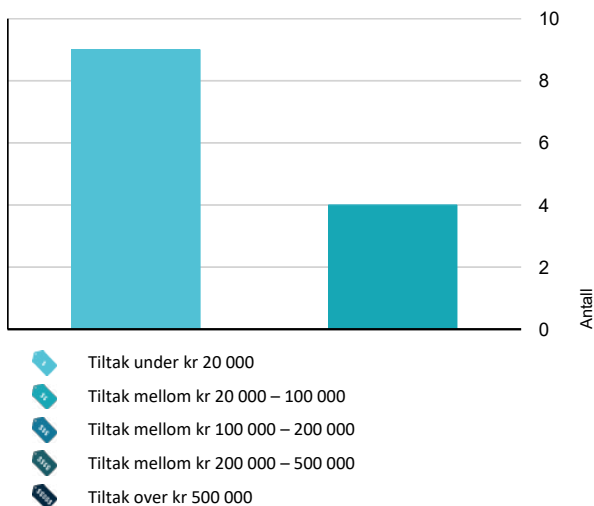
Tegninger av garasjen er ikke mottatt men det foreligger godkjent byggetillatelse til oppføring av garasje som samsvarer med dagens bygg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom i hybel > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad i hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom i hybel > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad i hybel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken i hybel > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er hentet fra midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Påbygget bolig. Ukjent hva som er påbygget, men ut fra det som er synlig gjelder det kjøkken og stue.
2021	Modernisering	Innvendig overflater er i hovedsak renoverert i årene 2021-2025.
2022	Ombygging	Underetasjen er ombygget til hybel. Det er etablert kjøkken samt bad og vaskerom i hybeldel.
2024	Modernisering	Oppgradert gårdsplass/tomt. Lagt inn kommunalt vann.



UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Taktekkingen er vurdert at er fra 2002 da boligen er påbygget. Avvik må påregnes. Undertak med rupanel, papp samt sløyfer og lekter. Vindskier og isbord i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del mose på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose på takteking kan redusere forventet levetid og det bør gjennomføres vask av takteking.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Det er nedløp ved stue hvor rør er montert feil.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er basert på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er nedløp ved stue hvor rør er montert feil. Dette medfører at vann ikke følger rør innvendig slik det skal.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nedløp må bygges om slik at det fungerer slik det skal og ikke gir høy fuktbelastning mot grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Feilmontert nedløp.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er begrenset lufting bak trekledning. Det er avvik ut fra dagens måte å montere kledning på (krysslufting), men den er montert etter normal måte for byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke funnet skader som følge av monteringsmåte.



TO 1 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Tilbygg fra 2002:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Tilbygg fra 2002 i følge godkjenning.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er avvik:

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.

Det er ikke tett dampspærre rundt ettermonterte "downlights".
Spør etter mus på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Utbedre isolering, tape plast ved gjennomføringer og etablere bedre lufting mellom isolasjon og undertak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 1 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilbygg kjøkken:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er basert på byggesøknad.

Tilstandsrapport



Bygningen har trevinduer med koblet glass.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdøra er ny i 2024. Balkongdør i 1. etg er fra 2021.

! TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder er ikke kjent men vurderes at er montert da tilbygget ble bygget i 2002.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Dels overbygget veranda utenfor stue/kjøkken i 1. etg. Enkelte skjevheter.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Dette gjelder de fleste vinduer, men ikke alle. Enkelte av vinduene er vanskelige å åpne/lukke (håndtak er tungt).

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Enkelte av vinduene er vanskelige å åpne/lukke (håndtak er tungt). Vindu på et soverom har kondensmerker/svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpne/lukke mekanismen må smøres opp. Vindu med fukt/kondensmerker må vaskes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse



! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i imp tre fra veranda til terreng.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Enkelte skader i laminatgulv. Mange overflater er av nyere dato/pusset opp i 2025/26.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Enkelte skader i laminatgulv.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skadene har ikke stor betydning for overflatene, men det kan vurderes å gjøre lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skade i gulv i stue i 1. etg.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved tilfeldig målinger i enkelte rom, registreres det ikke høydeforskjeller over 15 mm. Det gjøres oppmerksom på at boligen var bebodd og at det kan være områder med større høydeforskjeller.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved tilfeldig målinger i enkelte rom, registreres det ikke høydeforskjeller over 15 mm. Det gjøres oppmerksom på at boligen var bebodd og at det kan være områder med større høydeforskjeller.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn i begge etasjer og sotluke/feieluke. Vedovner er nyere.

Vurdering av avvik:

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

Pipe er fra byggeår og mer enn halvparten av forente brukstid har passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Eldre piper har større mulighet for sprekkdannelse og vedlikehold/renoverings tidspunkt nærmer seg.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking er foretatt av undertegnede på befaringsdagen.



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Rekkverk er 85 cm. Det er 13 cm mellom spiler. Håndløper er ikke montert.

Trappen er ytterligere vurdert under punktet HMS i rapporten.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etg er fra 2002.
Dels oppgradert i 2021.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.
Det er 2 sluk i rommet. Det er ikke fall til sluk ved dusj. 15 mm fall til sluk ved vaskemaskin. Oppkant ved dørterskel er ca 40 mm men ukjent høyde på selve tettesjiktet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er 2 sluk i rommet. Det er ikke fall til sluk ved dusj. 15 mm fall til sluk ved vaskemaskin. Oppkant ved dørterskel er ca 40 mm men ukjent høyde på selve tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende fall til sluk kan gi enkelte vannsamlinger på gulvet ved tett sluk eller evt lekkasjevann. Ved renovering må man påse at det etableres fall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke synlig tetting rundt rørgjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Dagens løsning gir økt fare for fukt i konstruksjon. Ved renovering må det påses at det etableres tetting rundt rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utette rørgjennomføringer i gulv.



Sluk i plast uten synlig membran.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Hulltaking ved trapp.

[UNDERETASJE > VASKEROM I HYBEL](#)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon er fremvist.

Belegg på gulv med varmekabler.

Våtromsplater på veggene og malte plater i himling.

Opplegg til vaskemaskin.

Feilkappet våtromsplate og manglende fuge mellom våtromsplater og sokkellist.

Ingen ventilasjon i rommet.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

[UNDERETASJE > VASKEROM I HYBEL](#)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

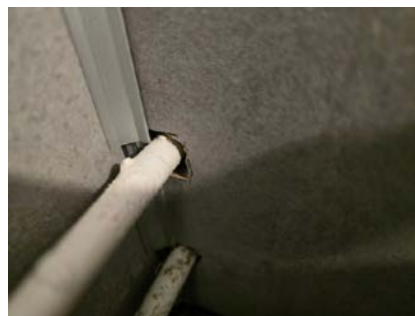
Det er registrert feilmontering/kapping av enkelte våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

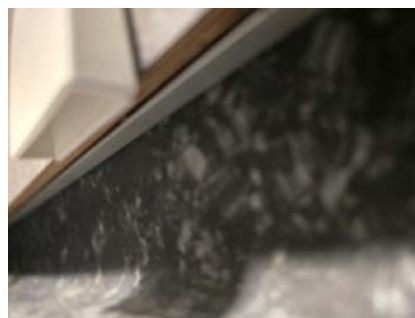
- Andre tiltak:
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Feilkappede plater gir økt fare for fuktskader ved vannbelastning. Det er utett rørgjennomføring i vegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utett rørgjennomføring.



Manglende fuge mellom sokkel list og våtromsplate.

[UNDERETASJE > VASKEROM I HYBEL](#)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

[UNDERETASJE > VASKEROM I HYBEL](#)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



[UNDERETASJE > VASKEROM I HYBEL](#)

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert blandebatteri på vegg.
Bereder samt samleskap for vann er plassert i skapet.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM I HYBEL

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Det er ikke montert ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Bedre ventilering må etableres.

For å lukke avviket må det etableres avtrekk fra rommet samt tilluft.
Våtrom uten ventilasjon har økt fare for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM I HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Undertegnede har foretatt hulltaking på befaringsdagen.



Hulltaking mot vaskerom.



UNDERETASJE > BAD I HYBEL

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad fra 2021.
Belegg på gulv med varmekabler.
Våtromsplater og malt mur på veggene. Malte plater i himlingen.
Wc, dusjkabinett samt innredning med servant, skuffer og speilskap.
Benkeplate over rom til trykktank.
Det er ikke fall til sluk iht gjeldende forskrift.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD I HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og malt mur. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD I HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

Det er ikke fall til sluk på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Ved lekkasje kan det bli stående vann på deler av gulv hvor det ikke er etablert fall.

UNDERETASJE > BAD I HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD I HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Benkeplate over rom for vanninntak og trykktank.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD I HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD I HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Våtrommet ligger mot murvegg/yttervegg og annet våtrom.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kitchenboard og fliser på deler av vegger. Deler av innredning er nyere.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN I HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN I HYBEL

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Ventilator er ikke montert. Det er klargjort for ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlagning spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet. Ventilator må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Enkelte innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør fra byggeår.

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 utskifting av rør.

Vannrør fra byggeår har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette gjelder kun deler av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vannrør i kobber.

TO 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

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

Deler av anlegget er fra 2002 og deler fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Deler av avløp er fra 2002 og deler fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TO IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft) er montert i kjellerstue og i 1. etg.

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

Det er gjennomført service på varmpumpe i 2021 ifølge tidligere eier.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i vindfang i underetasjen med fordelerskap i hybel.

Det meste av elanlegget er fra 2002 og 2021.

Da det er utført betydelige arbeider på elanlegg i 2021.

Det henvises til faktura fra Forenede montører samt kunden for mer informasjon.

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.

2021 Det er utført mye arbeid på anlegget i forbindelse med renovering. For mer info må det gjennomføres en gjennomgang av fagkyndige.

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

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på alt arbeid.

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, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Sikringsskap er plassert i vindfang i underetasjen med fordelerskap i hybel.

Det meste av elanlegget er fra 2002 og 2021.

Da det er utført betydelige arbeider på elanlegg i 2021.

Det henvises til faktura fra Forenede montører samt kunden for mer informasjon.



Fordelerskap i hybel.



Hovedskap.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av stedlige løsmasser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2017 i følge tidligere takst..

Det er gjort tiltak med drenering på baksiden av boligen i forbindelse med at det ble lagt inn kommunalt vann i 2024.

Avslutning av grunnmursplast er ikke tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er gjort tiltak med drenering på baksiden av boligen i forbindelse med at det ble lagt inn kommunalt vann. Avslutning av grunnmursplast er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmursplast uten topplist gir økt fare for at det kommer fukt inn mellom plasten og grunnmur.

Det er usikker tetting/fuksikring av øvrige vegger under terreng. Forholdet må følges med på slik at det ikke oppstår skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Innvendig er det stedvis montert Ytong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet faller mot grunnmur på baksiden av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Terrengtet faller mot grunnmur på baksiden av boligen. Ved fall på terreng mot grunnmur, gir dette økt fare for fukt mot konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres fall vekk fra grunnmur slik at det ikke er høy fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fall mot grunnmur.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er i tillegg vannledning og trykktank fra egen brønn på tomta som ikke er i bruk i dag, men som kan benyttes til vanning etc.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsledning har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre vann/avløpsrør har høyere potensiale for skader. Ved oppgradering av avløpsnett bør det vurderes å skifte rør.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendig trapp:
Rekkverk er 85 cm. Det er 13 cm mellom spiler. Håndløper er ikke montert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Innvendig trapp:

Rekkverk er 85 cm. Det er 13 cm mellom spiler. Håndløper er ikke montert.

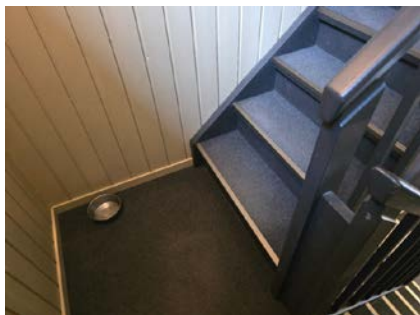
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trappen bør utbedres slik at den tilfredstiller dagens krav mot fall og ulykker.

Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke om det bør gjøres tiltak mot radon.



Innvendig trapp.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

193 m²/186 m²

Enebolig: Kjøkken, Stue, 2 Gang, 4 Soverom, Spisestue, Bad/vaskerom, Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Stue/kjøkken, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 5 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 700 000

Konklusjon markedsverdi

4 700 000

Markedsvurdering

Enebolig med hybel beliggende i landlig boligområde ved Labro/Lysmya. Kort avstand til Arsenalet, skoler og barnehage samt matbutikk og idrettsanlegg. Boligen er løpende vedlikeholdt og oppgradert i 2002 og 2021/22/24/25.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hedenstadveien 51 ,3619 SKOLLENBORG 104 m ² 1935 3 sov	11-11-2025	3 550 000	3 900 000		3 900 000	37 500
2 Hedenstadveien 62 ,3619 SKOLLENBORG 180 m ² 1994 6 sov	12-06-2025	6 300 000	6 650 000		6 650 000	29 821
3 Hedenstadveien 17 ,3619 SKOLLENBORG 161 m ² 1897 4 sov	08-10-2025	6 000 000	5 750 000		5 750 000	23 185
4 Skrimsetta 16 ,3615 KONGSBERG 153 m ² 1964 3 sov	12-08-2025	3 350 000	3 300 000		3 300 000	20 886
5 Skrimsetta 14 ,3615 KONGSBERG 142 m ² 1964 2 sov		2 900 000	2 900 000		2 900 000	20 423
6 Skrimsetta 20 ,3615 KONGSBERG 162 m ² 1965 2 sov	01-12-2025	3 000 000	2 900 000		2 900 000	17 901
7 Skrimsetta 7 ,3615 KONGSBERG 145 m ² 1965 2 sov	23-05-2024	2 500 000	2 900 000		2 900 000	17 901
8 Hedenstadveien 84 ,3619 SKOLLENBORG 149 m ² 1901 3 sov	29-08-2024	2 800 000	3 650 000		3 650 000	16 591

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.	27 000
Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser. Estimert beløp:	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	47 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 850 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	2 470 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 750 000

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.	1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr. +	200 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98			98	44
Underetasje	88	7		95	13
SUM	186	7			57
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, gang, soverom, soverom 2, spisestue, bad/vaskerom		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, gang i hybel, vaskerom i hybel, bad i hybel, stue/kjøkken i hybel	Bod under veranda	

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringdagen.

ALH for underetasjen gjelder platting/overbygget inngangsparti (13 m²).
"bod" under veranda er tatt med som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av boligen er ikke mottatt eller fremvist.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Lagt inn kommunalt vann. For øvrig se oversikt under "tilbygg/modernisering" i rapporten.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		42		42		33	75
SUM		42				33	75
SUM BRA	42						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringdagen.

ALH gjelder loift hvor himlingshøyden er under 1,9 meter og ikke måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av garasjen er ikke mottatt men det foreligger godkjent byggetillatelse til oppføring av garasje som samsvarer med dagens bygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Sigbjørn Rua	Takstingeniør
	Stian Rolfsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	113	105		0	1440.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hedenstadveien 32

Hjemmelshaver

Rolfsen Kjersti Kjendalen, Rolfsen Stian

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	113	117		0	934 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Hedenstadveien 32

Hjemmelshaver

Stian Rolfsen og Kjersti Kjendalen Rolfsen

Kommentar

Tomten ligger i bratt skrånende terreng mellom boligen og Solstad og er ikke egnet til boligformål. Tomten er en naturtomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med hybel beliggende i landlig boligområde ved Labro/Lysmya. Kort gangavstand (ca 1 km) til skoler og Arensalet.

Adkomstvei

Felles privat adkomstvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er i tillegg en privat brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten hvor boligen er plassert er pent opparbeidet med asfalt, belegningsstein og plenarealer. Det er mye oppgraderinger i 2024. Tomten med bnr113/117 er en ren naturtomt som ligger i bratt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen. Garasje er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeår er hentet fra tidligere takst og info fra tidligere eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje på 42 m2 bygget i 2008.

Støpt plate på mark. Ringmur i lettklinker.

Veggene er oppført med mineralullisolert bindingsverk og kledd utvendig med trepanel.

Saltak med A-takstoler i tre. Taket er tekket med takstein.

Gulv på loft for lagring.

Det er vedlikeholdsbehov på takrenner samt isbord.

Gulvet har slitasje.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Stian Rolfsen

Kjersti Kjendalen Rolfsen

Boligen

Hedenstadveien 32

3619 Skollenborg

3303-113/105/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: AG Entreprenør og Tomm Erik Holtan/Nye Bad AS

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: "Byttet himling hovedbad, nye downlights, nytt dusjkabinett. Bygget nytt bad og vaskerom i underetasje."

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Borret i vegg for oppsett av hylleplater på bad overetasje, 1m fra gulv, helt i andre enden av rommet (Sone 2).

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Fra tidligere eier: "På nytt bad i underetasje, ikke på bad i overetasje."

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Noe vannansamlinger i garasje ved kraftig nedbør eller hurtig smelting. Garasjens gulvpuss er ødelagt av salt, og vann kan samle seg der.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Anleggsgartner Rune Ek AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt beleggingsstein med bedre fall, slik at vann blir ledet bedre mot veien. Dette har bedret situasjonen, men skader på gulvpuss gjør at noe av vannet som kommer inn (f.eks. via snø på bil) ikke renner ut.



5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Ukjent byggefirma.

Beskrivelse av arbeidet: Boligen ble påbygget i 2002 av eier på det tidspunktet, som fremkommer i tinglyste byggemelding (02/02476). Det fremkommer ikke hvem som var byggherre på tiltaket.

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

Firmanavn: Byggspiten A/S

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av ytterdør, utvidelse av takoverbygg ved inngangsparti.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Beskrivelse av arbeidet: Omfang av egeninnsats på ombyggingen er ukjent.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Anleggsgartner Rune Ek AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny drenering bak huset og isolert grunnmur under terreng i forbindelse med innlegging av offentlig vann.



Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Baksiden av huset.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Tidligere eier har lagt musebånd pga problemer med mus. Det er etter vi overtok boligen fanget 1 mus på over 3 år (musefeller er utlagt på loft).

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: AG Entreprenører

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier lagt musebånd rundt huset.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Ved ekstrem kulde (kaldere enn -20grd) så kan kaldtvann i vasken på bad 2. etasje fryse (dette ligger på yttervegg). Før isolering av grunnmur skjedde dette mye tidligere og oftere. Hvis man setter på varmtvann til kranen blir varm, så tiner dette raskt. Det kan vurderes å sette ned en varmetråd langs vannrøret hvis dette ikke er tilstrekkelig.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Anleggsgartner Rune Ek AS

Beskrivelse av arbeidet: Isolering av grunnmur på baksiden av huset.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Buskerud Rør & Flis

Beskrivelse av arbeidet: Innlagt kommunalt vann.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Buskerud Rør & Flis

Beskrivelse av arbeidet: Koblet opp kran til hevet badekar på vaskerom.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Brønn finnes rett utenfor plenen på baksiden av huset. Vanntrykket var for ustabil og lavt til at det var egnet for normal bruk og derfor ble det innlagt kommunalt vann. Brønnen ble beholdt slik den var da denne kan kobles til utevann hvis det er ønskelig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Forenede Montører AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av stikk og taklamper i underetasje. Føring av nettverk fra stue til soverom underetasje + montering av nettverkspunkt. Diverse dimmer og takbelysning i overetasje.



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er tinglyst rettighet til vedlikehold av vann/kloakk-ledning på eiendommen som går til boligene lengre opp i veien.

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

♦ **Ja**

Opprinnelig garasje ble bygget om til soverom en gang etter byggeår av opprinnelig eier.
Bod i underetasje ble bygget om til kjøkken av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ombygging i 2002: ref 02/02476

Ombygging av bod til kjøkken: Det ble muntlig oppgitt av tidligere eier (via megler) at dette ble godkjent av kommunen etter at boligen var lagt ut for salg.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Se punkt 26.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Se punkt 26.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er komplett stue, kjøkken, vaskerom og bad i underetasje som kan skilles fra normal bruk via en dør til gangen. Da ingen deler av boligen er blitt utleid tidligere er det ikke undersøkt om dette er godkjent av kommunen som utleieenhet. Denne delen ble bygget som "generasjonsbolig".

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Gulvpuss er skadet, slik at fall mot utgang ikke fungerer skikkelig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Anleggsgartner Rune Ek AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt asfalt og beleggingsstein på gårdsplass og innkjørsel. NB: Det er en sprekk i asfalt pga teleskader (eiendommen står på leiregrunn).

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

♦ **Ja**

Kjøleskap i overetasje har vann/isdispenser, men ledning for dette er ikke montert. Det mangler avtrekksvifte over ovn i 1. etasje, men strøm og avtrekksrør er lagt opp.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Dørkarm til bad i overetasje er ikke montert helt vannrett (nede/oppe), dette fører til at døren ikke kan låses med vrideren. det er ca 1.5 cm forskjell mellom høyre og venstre side av dørkarm. Døren er sjekket og ligger i vater både horisontalt og vertikalt.

Port mot veien er av aluminium som krymper på vinteren. Portstolpene er festet mot gjerdestolper med mulighet for justeringer og for å unngå at porten faller ned mot midten.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Hedenstadveien 32 - Nabolaget Kongsgårdmoen/Moane - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Labro	6 min 🚶
Linje 403, 410, 412, 430, 436	0.5 km
🚉 Kongsberg stasjon	14 min 🚗
Linje F5, R12, R13	8.3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 11 min 🚗
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 43 min 🚗

Skoler

Kongsgårdmoen skole (1-7 kl.)	16 min 🚶
250 elever, 15 klasser	1.3 km
Berg skole (1-4 kl.)	3 min 🚗
43 elever, 3 klasser	2.1 km
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 🚶
206 elever, 17 klasser	1.2 km
Kongsberg vgs - Kongsgårdsmoen	19 min 🚶
Kongsberg vgs - Saggrenda	8 min 🚗

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

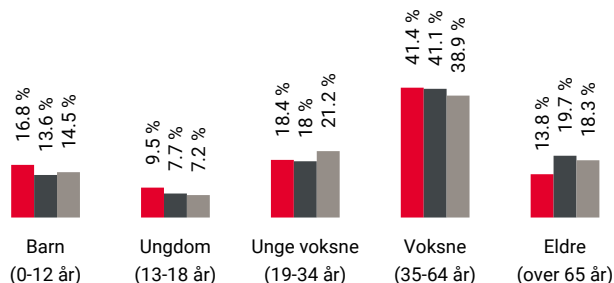
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skrimtrollet barnehage (0-5 år)	19 min 🚶
76 barn	1.6 km
Rekrutten barnehage (1-5 år)	4 min 🚗
27 barn	2.9 km
Saggrenda barnehage (0-5 år)	5 min 🚗
20 barn	3.8 km

Dagligvare

Kiwi Skollenborg	20 min 🚶
Kiwi Moane	5 min 🚗
PostNord	3.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100



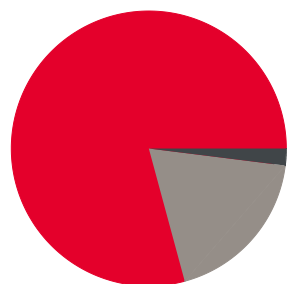
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

	Skrim idrettspark Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	16 min	1.2 km
	Kongsgårdmoen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	16 min	1.3 km
	EVO Kongsberg	13 min	
	Sense trening og helse	14 min	

Boligmasse



80% enebolig
2% rekkehus
19% annet

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

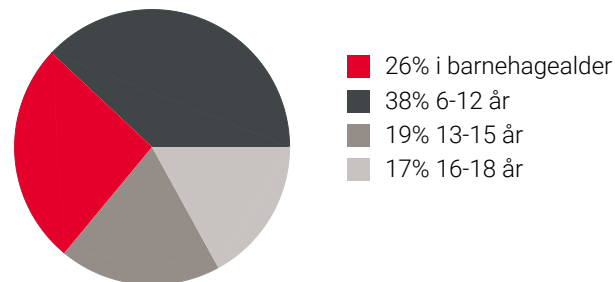
Sitat fra en lokalkjent



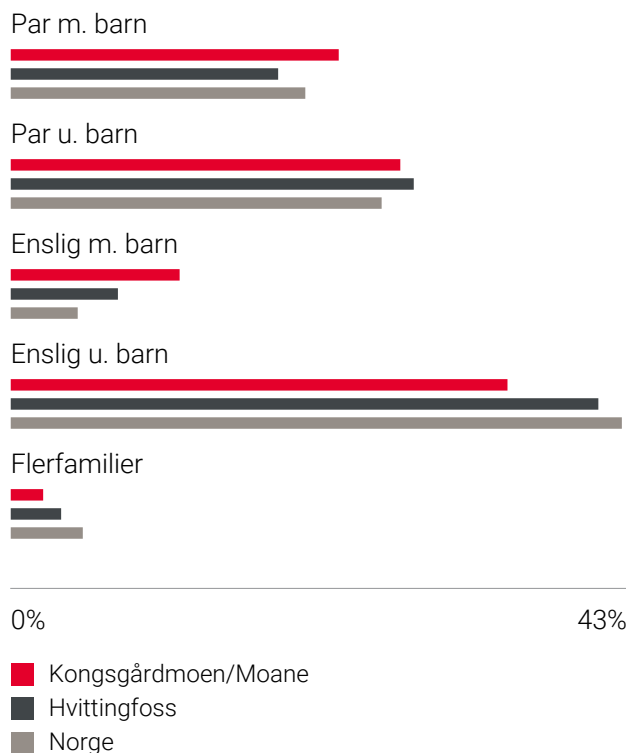
Varer/Tjenester

	Stortorvet Senter	12 min
	Vitusapotek Åsen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

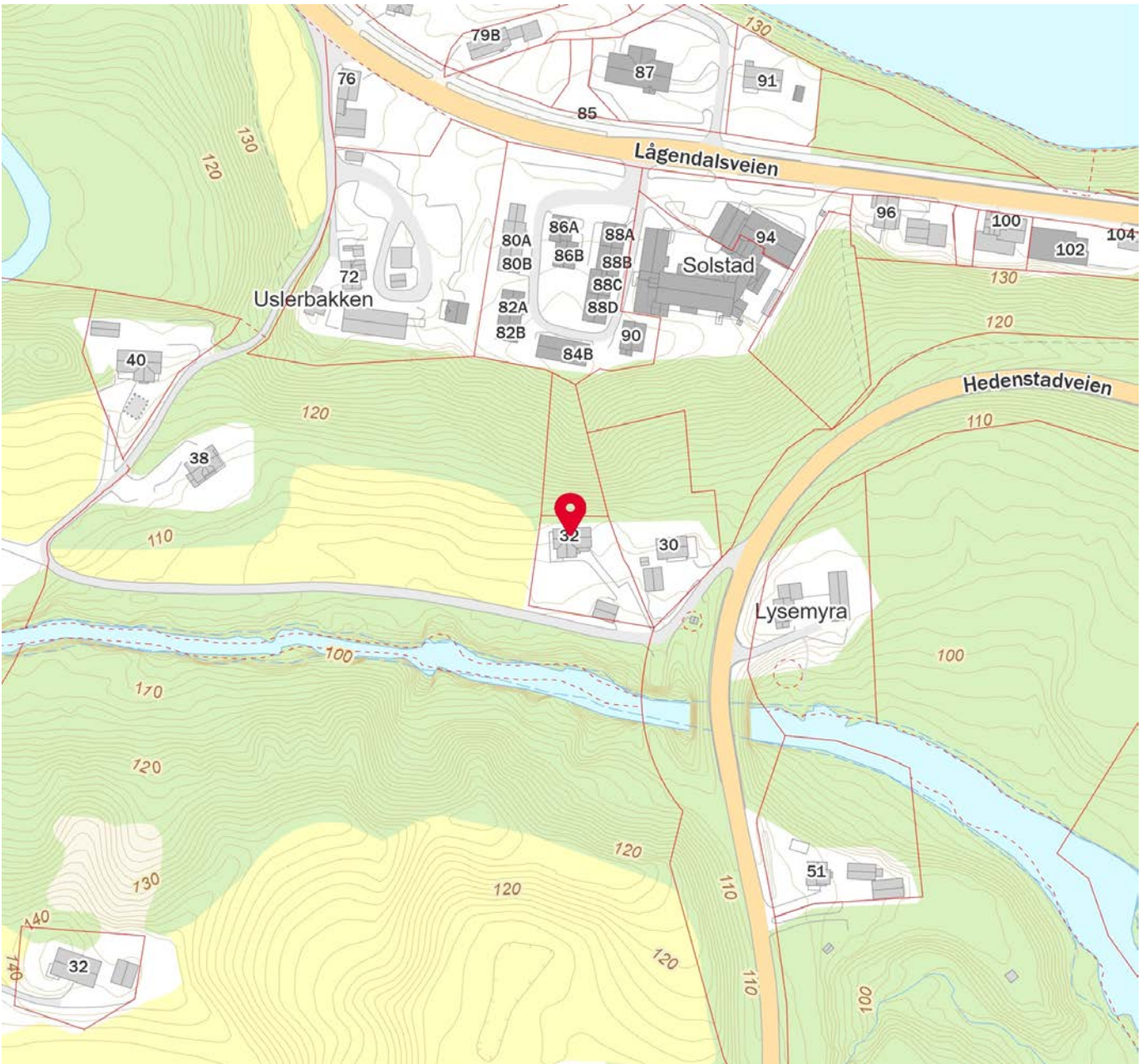
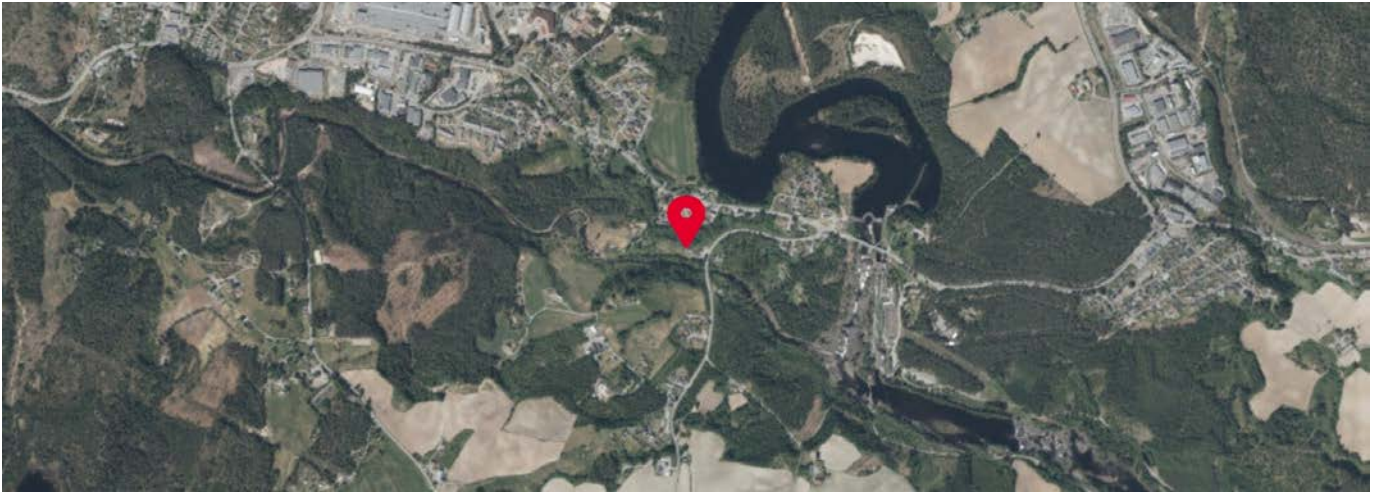


Familiesammensetning



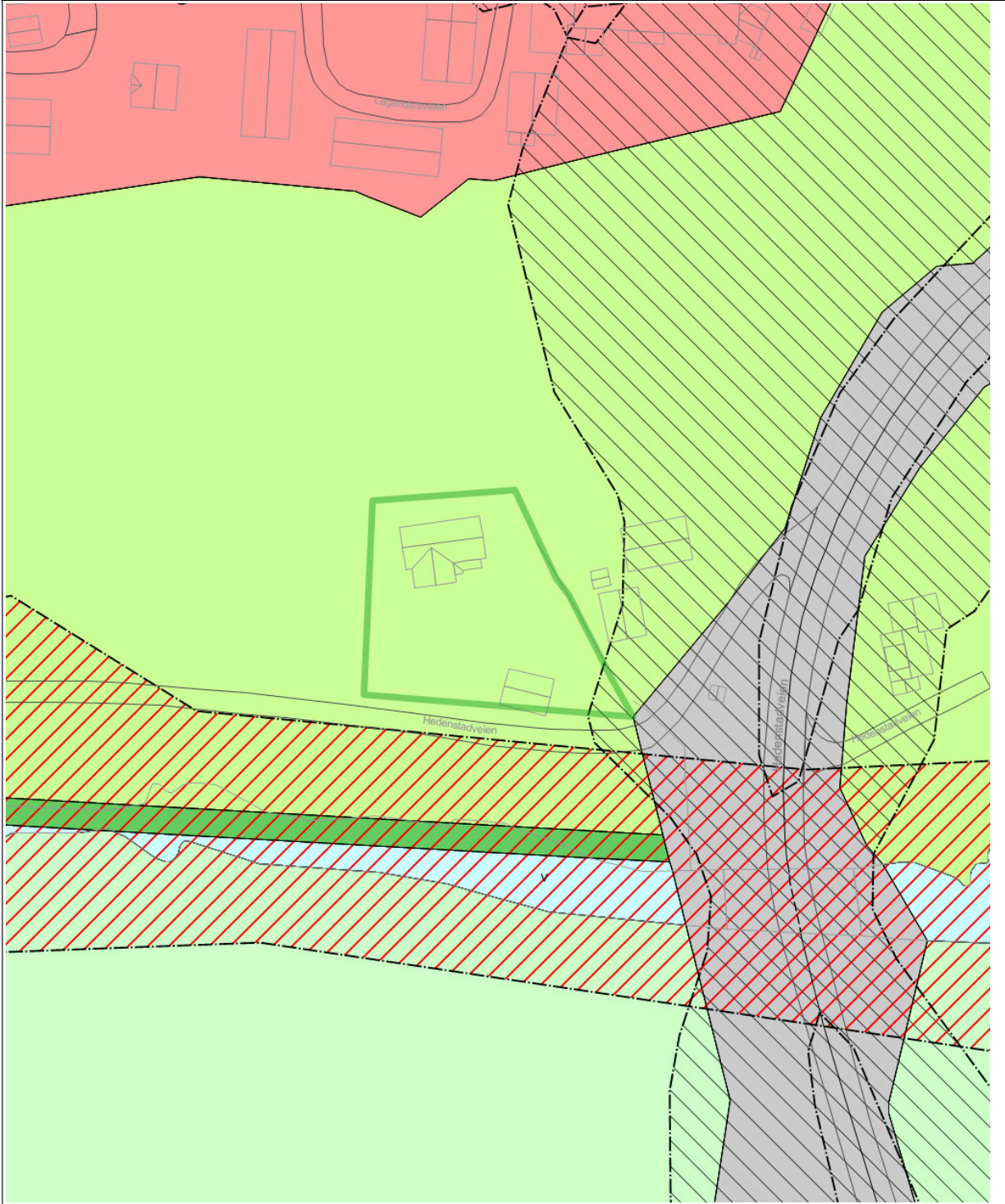
Sivilstand

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























Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

 Kongsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 105	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Hedenstadveien 32				3619 SKOLLENBORG
	Annen info:					



Tegnforklaring

 Bygningslinje	 Mønelinje	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Kanal og grøft
 Veg	 Elv	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Hovedveg - Bro mv. - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for faresoner
 Grense for støysoner	 Flomfare	 Rød sone iht T-1442
 Gul sone iht T-1442	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Veg - Nåværende
 Turdrag - Fremtidig	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse - Nåværende
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	Fylkesveg gatenavn_	Privatveg gatenavn_



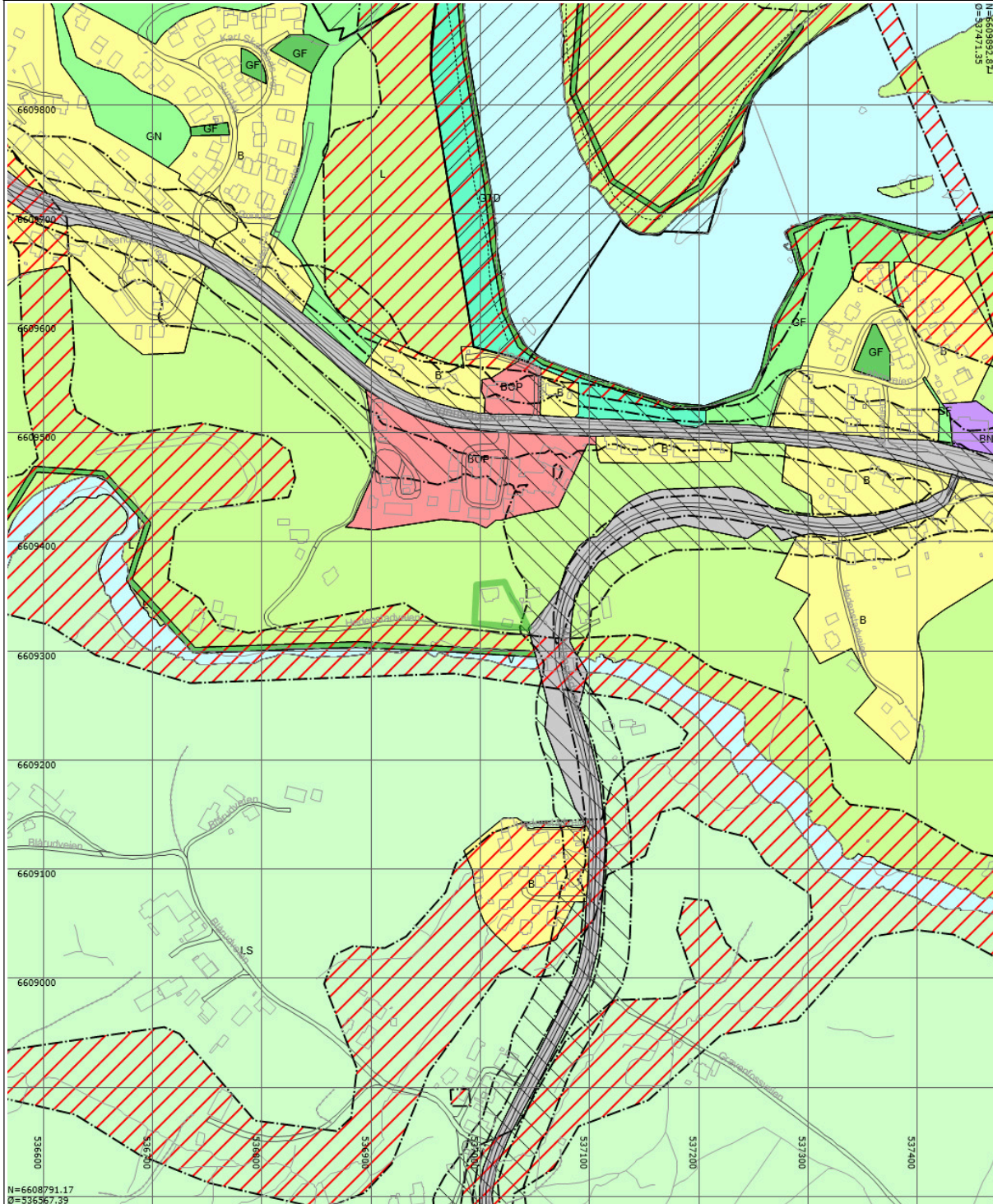
Kongsberg
kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 105	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hedenstadveien 32 3619 SKOLLENBORG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	TakoverbyggKant		Traktorveg midtlinje		Udefinert bygning
	Godkjente byggetiltak		Bygning		Kanal og grøft
	Elv og bekk		Gang- og sykkelveg		Traktorveg
	Veg		Bru		Elv
	Innsjø		KULTURMINNELINJE		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Hovedveg - Bro mv. - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Grense for faresoner		Grense for støysoner
	Hensyn friluftsliv		Flomfare		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442		Boligbebyggelse - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende		Veg - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		Naturområde - Nåværende		Friområde - Nåværende
	Turdrag - Fremtidig		Friområde - Fremtidig		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Fylkesveg gatenavn_
	Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_		Skogsbilveg gatenavn_

Matrikkelkart

Kommune Kongsberg KNR 3303 - GNR 113 / BNR 117 / FNR 0 / SNR 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

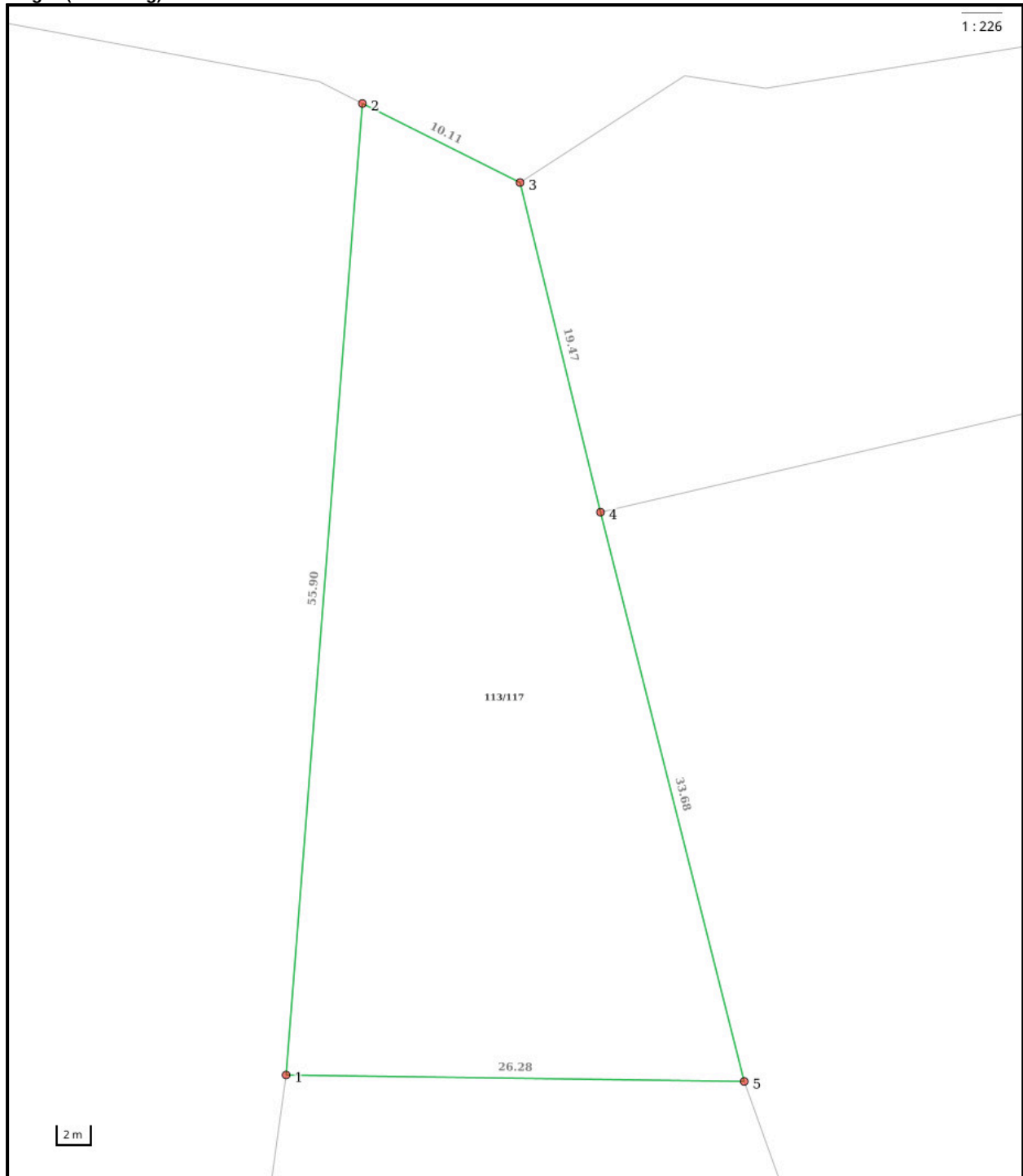
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 934,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 609 360,85	536 996,25	55,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 609 416,75	536 995,58	10,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 609 413,05	537 004,99	19,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 609 394,63	537 011,29	33,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 609 362,85	537 022,45	26,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	113	Bruksnr.	105	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hedenstadveien 32, 3619 SKOLLENBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 404,11 kr
Eiendomsskatt	2 669,83 kr
Feiing	729,96 kr
Renovasjon	3 874,92 kr
Vann	3 841,57 kr
Sum	16 520,39 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1967700 Prom	2.00	1/1	0 %	3 935,00 kr	970,27 kr
Standard renovasjon, 140 liters beholdere	25%	1 stk	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr	968,74 kr
Tilsyns- og feieavgift, pr pipe	0%	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr	182,49 kr
Vann Etter Måler	25%	106 m ³	25.00	1/1	0 %	2 650,00 kr	2 650,00 kr
Kloakk Etter Måler	25%	106 m ³	39.00	1/1	0 %	4 134,00 kr	4 134,00 kr
Forskudd vannavgift	15%	208 m ³	23.00	1/1	0 %	4 784,00 kr	1 171,98 kr
Forskudd kloakkavgift	15%	208 m ³	47.36	1/1	0 %	9 850,26 kr	2 413,09 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
-Innbetalt akonto vannavgift	15%	-107.96 m3	23.00	1/1	0 %	-2 483,08 kr	-2 482,98 kr
-Innbetalt akonto kloakkavgift	15%	-107.95 m3	35.88	1/1	0 %	-3 873,25 kr	-3 873,43 kr
Vann etter måler, faktisk forbruk	15%	106 m3	23.00	1/1	0 %	2 438,00 kr	2 438,00 kr
Kloakk etter måler, faktisk forbruk	15%	106 m3	35.88	1/1	0 %	3 803,28 kr	3 803,28 kr
Målerleie, hus	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr	146,49 kr
-Innb. Akonto Vann	25%	-107.96 m ³	25.00	1/1	0 %	-2 699,00 kr	-2 698,89 kr
-Innb. Akonto Kloakk	25%	-107.95 m ³	39.00	1/1	0 %	-4 210,05 kr	-4 210,25 kr
Tilknytningsavgift for vann	15%	0 stk	8280.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	23 532,16 kr	5 612,79 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	113	Bruksnr.	105	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hedenstadveien 32, 3619 SKOLLENBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8EMTB123049721	454	05.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	212

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

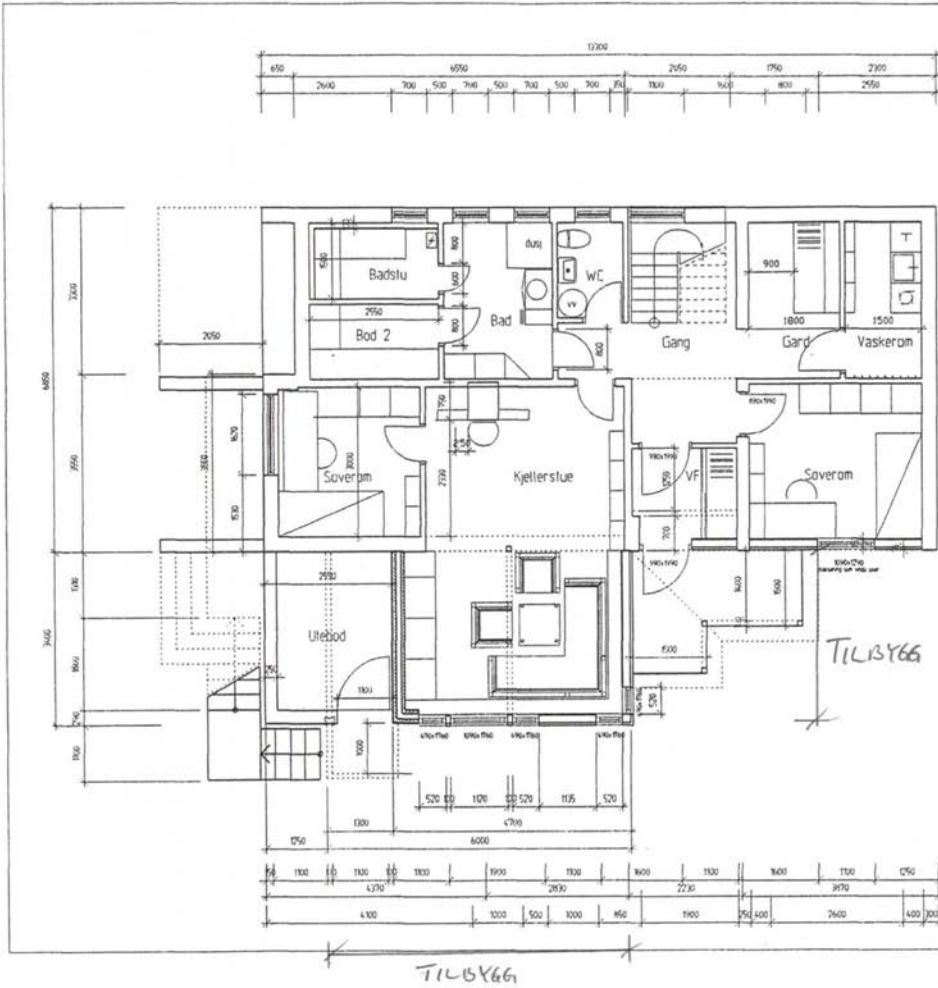
Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

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



E-4

U01 $6,5 \times 3,3 = 21,45$
 $\rightarrow 21 m^2$

02/02/76

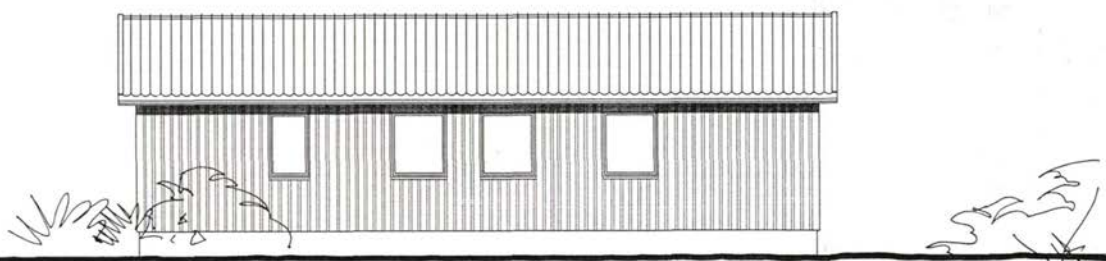
KONGSBERG KOMMUNE
 Plan- og næringstjenesten
 Saksnummer: 02/02/76
 Behandlet av: [Signature]

OMBYGGING AV BOLIG FOR
DAG og TONE BREMNES
 SKOLLENBØRG, KONGSBERG G. nr.
PLAN KJELLER 1:100
KONGSBERG 06.04.2001

ARKITEKTER ANNA APA
LJØTERUD ØDEGÅRD KONGSBERG AS
 OLAVSGATE 31B, 3612 KONGSBERG
 T272295 1 / T2720011 F / 42209502 M / hokasol@apainfo.no

101 10 01
 Høsten 2001 V. 38
 32

E-10



02/02/96	17	Abu
KONGSBERG / DALHOLMEN		
Type og medlemsforhold		
Brevkassa		

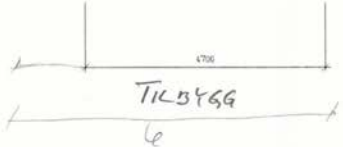
OMBYGGING AV BOLIG FOR
DAG og TONE BREMNES
SKOLLENBORG, KONGSBERG G. nr.

FASADE MOT NORD 1:100
KONGSBERG 30.01.2002


ARKITEKTER MVA, NPA
LJØTERUD ØDEGÅRD KONGSBERG AS
ULAVSGATE 3/9, 3612 KONGSBERG
12712285 T / 12720077 F / 12209582 M / lbarker2@online.no

101 10 08

E-8



02/02/2006

Arkitektfirmaet P. M. A.

Plan og færdigstillelsen

Saksnr.

7.1

M. A.

OMBYGGING AV BOLIG FOR
DAG og TONE BRENNES
SKOLLENBØRG, KONGSBERG G. nr.

FASADE MOT SYD 1:100
KONGSBERG 30.01.2002

ARKITEKTER P. M. A.
LJØTERUD ØDEGÅRD KONGSBERG AS
ØLAVSGATE 37B, 3612 KONGSBERG
32732895 T / 32720011 F / 42209582 M / lbankopf@konse.no

101 10 06

E-11



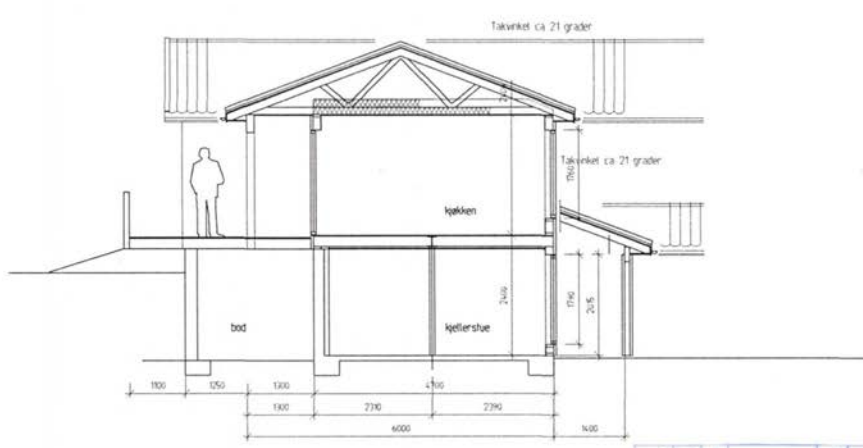
KONGSBERG KOMMUNE	
Plan- og næringstjenesten	
Byg nr.	Saksnummer
	21 / 21
Afsk. nr. P	
Afsk. nr. S	
Ansøjer	Oxforde

OMBYGGING AV BOLIG FOR
DAG og TONE BREMNES
SKOLLENBORG, KONGSBERG G. nr.
FASADE MOT ØST 1:100
KONGSBERG 30.01.2002

ARKITEKTER PIVÅL NPA
LJØTERUD ØDEGÅRD KONGSBERG AS
OLAVSGATE 39B, 3612 KONGSBERG
32732085 1 / 32732085 1 / 92209582 11 / Harkas@Wartene

101 10 07

E-7



Arkitekt	02/0 2476
Arkitekt S	
Bygnings	
Plan- og næringstjenestefirma	
Plan- og næringstjenestefirma	

OMBYGGING AV BOLIG FOR
DAG og TONE BREMNES
SKOLLENBORG, KONGSBERG

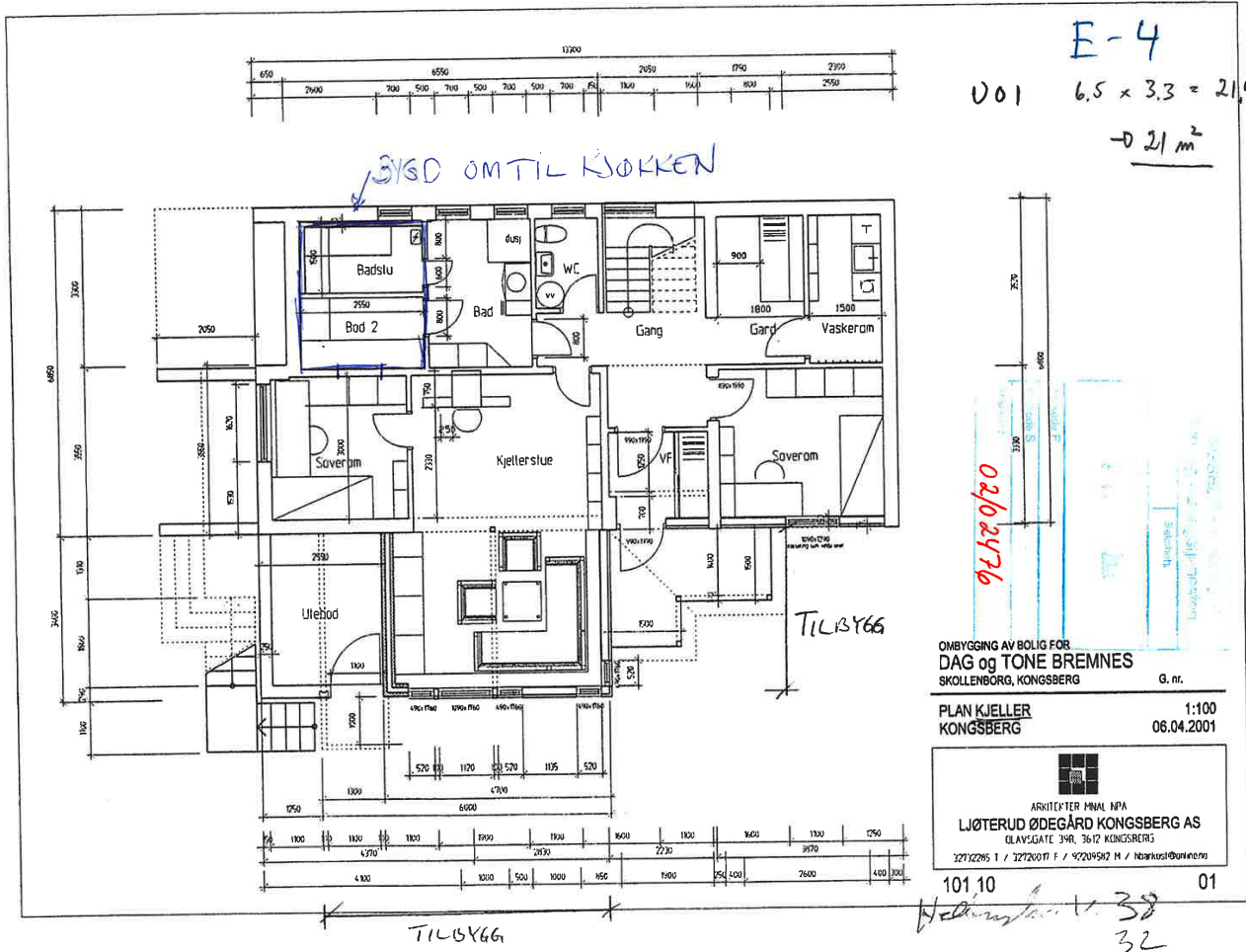
G. nr. 1:100
06.04.2001

SNITT A-A
KONGSBERG

ARKITEKTER MÅL NFA
LJØTERUD ØDEGÅRD KONGSBERG AS
OLAVSGATE 31B, 3612 KONGSBERG
12715285 T / 12720071 F / 42209582 M / ljo@osthork.no

101 10

03





9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hedenstadveien 32
3619 SKOLLENBORG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen**Telefon:** 907 06 628
E-post: henning.sorensen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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