

aktiv.



Storgata 2, 3611 KONGSBERG

**Attraktiv og nyoppusset
selveierleilighet midt i Kongsberg
sentrum - Heis, parkering og bod i
kjeller.**



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Omkostn.: Kr 58 340,-
Total ink omk.: Kr 2 348 340,-
Felleskostn.: Kr 2 063,-
Selger: Thomas Skjoldhorne
Stine Skjoldhorne

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 40/45 kvm
Tomtstr.: 1685 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 7791, bnr. 1
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1305260004

Velkommen til Storgata 2

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet midt i hjertet av Kongsberg sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter med gågate, et bredt utvalg av butikker, Stortorvet, kaféer, restauranter og servicetilbud rett utenfor døren. Boligen ligger i byggets 3. etasje med heisadkomst, noe som gir enkel tilgjengelighet kombinert med en luftig og skjermet plassering. Fra leiligheten er det fin utsikt mot gågata. Nybrua og den vakre fossen ligger som nærmeste nabo og om du er student eller ansatt i Teknologiparken har du gangavstand til skole/jobb.

Verdt å bemerke:

- Egen parkeringsplass i bakgård
- Nytt kjøkken 2026
- Nye overflater 2026
- Oppgradert el-anlegg 2026
- Nye vinduer 2020
- Bod i kjeller

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	36
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	57
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 45 kvm

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen. BRA-e gjelder bod i felles kjeller.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1685 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles festetomt.

Grunneier: Imago Group AS

Grunneier opplyser at det ikke betales festeavgift og at det heller ikke er planlagt noe regulering av festeavgiften.

Festkontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Festetid

50 år

Regulering av festeavgift

Ingen planlagt regulering

Festekontrakt datert

13.11.1990.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet midt i hjertet av Kongsberg sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter med gågate, et bredt utvalg av butikker, Stortorvet, kaféer, restauranter og servicetilbud rett utenfor døren. Boligen ligger i byggets 3. etasje med heisadkomst, noe som gir enkel tilgjengelighet kombinert med en luftig og skjermet plassering. Fra leiligheten er det fin utsikt mot gågata. Nybrua og den vakre fossen ligger som nærmeste nabo og om du er student eller ansatt i Teknologiparken har du gangavstand til skole/jobb.

Dette er en ideell beliggenhet for deg som ønsker en lettvinthverdag med kort vei til alt Kongsberg sentrum har å by på.

Adkomst

Se kartskisse. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse og forretninger.

Offentlig kommunikasjon

Buss:

Nærmeste bussstopp i Thornes vei (4 min) med totalt 9 ulike linjer.

Tog:

Kongsberg stasjon (8 min) med alle sørlandsbanens destinasjoner. Tog R12 Kongsberg-Eidsvoll har avgang hver time.

Bygningssakkyndig

Rua Bygg & Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Bygningen er en blokk oppført i 1964. Veggene har murkonstruksjon og er utvendig forblendet med murstein og pusset mur. Takkonstruksjonen er en flat konstruksjon som ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hvor kun vinduene i leiligheten er vurdert. Hovedytterdøren er en malt dør. Innvendig er det en betongtrapp, som er en del av sameiets ansvar.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik:

- Ingen registrerte.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Våtrom - Overflater Gulv

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

- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran er over 20 år. Eldre membran har større fare for at det oppstår lekkasjer.

- Kjøkken - Overflater og innredning

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

- Vannledninger

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

- Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør fra byggeår.

- Varmtvannstank

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

Tilstandsgrad IU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig - Innvendige trapper
- Våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 2 400 000

Innhold

Leiligheten inneholder: Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom. Det medfølger og egen parkeringsplass i bakgård og bod i felles kjeller.

Standard

Leiligheten er nyoppusset i 2026 og holder en gjennomgående fin standard. Innvendig er det gulv av laminat, veggene har malte plater og betong og innvendige tak har malte plater og malt mur. De innvendige overflatene er malt i lyse og delikate farger som sammen med god takhøyde gir leiligheten en romslig følelse. Det har blitt satt inn nytt Epoq kjøkken i 2026 (ubrukt). Kjøkkenet har innredning med lyse glatte fronter og en lys benkeplate i laminat. Kjøkkeninnredningen har integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator. Alle integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Badet er fra 2005 med flislagt gulv med varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Nytt toalett i 2025.

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.

Medfølger: Alt fastmontert følger med, også vaskemaskin på badet.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene (utgjør 750,- i måneden).

Parkering

Det medfølger egen parkeringsplass i felles bakgård.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 17234834

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 290 000

Omkostninger kjøper

2 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

58 340 (Omkostninger totalt)

70 240 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 348 340 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 360 240 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 363 040 (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 4 395 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer gebyrer for vann, avløp og renovasjon. Oppgitt beløp er fakturert beløp for 2025. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi primærbolig

Kr 513 844 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 055 376 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker:

- TV og internett
- Vaktmester
- Renhold i fellesarealene
- Snørydding
- Vann/kloakk
- Oppvarming i fellesarealer
- Alarmanlegg
- Drift heis
- Diverse vedlikehold
- Felles bygningsforsikring
- Revisjon/regnskap/administrasjon

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 063

Fellesgjeld pr. dato

23.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld. Forretningsfører opplyser om at det kan være forventet en økning i felleskost pr. mnd med ca. 300-375 kr.

Det har kommet pålegg om bytte av heis. Sameiet har bygget opp en god saldo på beredsskapskonto til dette formål.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nybrugården

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

I henhold til opplysningene fra forretningsfører så er ikke dyrehold tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Imago Group AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7791, bruksnummer 1, seksjonsnummer 5 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:

Heftelser i festeretten:

13.11.1990 - Dokumentnr: 6398 - Pantsettelseserklæring

Sameiet har panterettsforbehold med kr 20.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgiftene. Denne panterett skal ha prioritet etter et beløp tilsvarende første tinglyste kjøpesum og senere etter godkjent lånetakst.

Seksjon nr 4 -17 har adkomstrett til sine seksjoner og til sportsboder i kjelleren gjennom seksjon nr. 1 - 3.

13.11.1990 - Dokumentnr: 6399 - Festekontrakt

GJELDER FESTE

Festetid: 50 år

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

MED FLERE BESTEMMELSER

Grunndata:

13.11.1990 - Dokumentnr: 6398 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 46/2637

Eiendommens rettigheter:

19.11.1990 - Dokumentnr: 6501 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:7791 Bnr:1 Snr:1

Gjelder sportsboder

11.04.2023 - Dokumentnr: 363538 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:7797 Bnr:1 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:7797 Bnr:1 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:7797 Bnr:1 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:7797 Bnr:1 Snr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.2023 - Dokumentnr: 493902 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:7798 Bnr:1
gjelder til opparbeide parkering og oppstillingsplasser

02.06.2023 - Dokumentnr: 568280 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:7796 Bnr:1

De tinglyste dokumentene kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.03.1991.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger godkjente byggetegninger. Tegninger og midlertidig brukstillatelse kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til sentrumsformål.

Kommuneplan:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2022-2030

Vedtatt: 22.06.2022

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til:

- Flomfare: 394,14 m²
- Fysisk utforming av anlegg: 1684,66 m²
- Gul sone iht. T-1442 (støy): 1559,48 m²
- Rød sone iht. T-1442 (støy): 125,18 m²
- Krav om felles planlegging: 1684,5 m²
- Sentrumsformål: 1683,2 m²

Reguleringsplan:

Plannavn: Sentrumsplanen

PlanID: 380R

Vedtatt: 23.03.2011

Formål:

- Sentrumsformål: 1517,25 m²
- Torg: 45,33 m²
- Gang-/sykkelveg: 120,52 m²

Planbestemmelser og plankart kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.03.2026























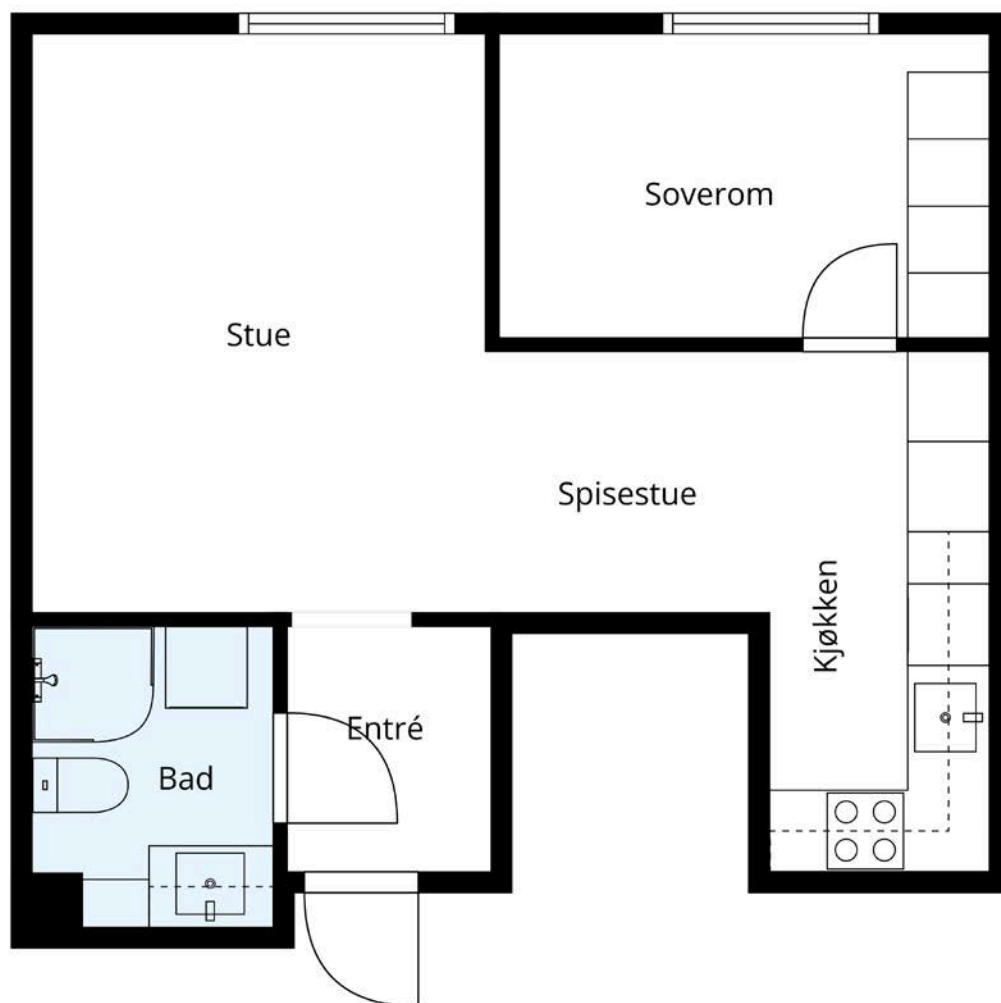












Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning

Vedlegg

Nabolagsprofil

Storgata 2 - Nabolaget Nymoen sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Thornes vei	4 min	🚶
Totalt 9 ulike linjer		
🚶 Kongsberg stasjon	8 min	🚶
Linje F5, R12, R13		
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 18 min	✈
✈ Oslo Gardermoen	1 t 40 min	✈

Skoler

Kongsberg International School (1-10 kl.)	12 min	🚶
187 elever, 10 klasser		
Raumyr skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
394 elever, 20 klasser		
Wennergsg skole (1-7 kl.)	24 min	🚶
192 elever, 10 klasser		
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	🚶
397 elever, 33 klasser		
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	🚶
373 elever, 26 klasser		
Kongsberg vgs - Tinius Olsen	4 min	🚶
850 elever, 31 klasser		
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	6 min	🚶

«Trivelig nabolag med gammel bebyggelse, veldig sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

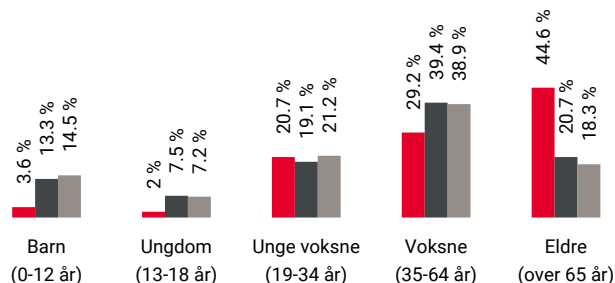
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nymoen sentrum	1 010	740
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sølvstufsen barnehage (0-5 år)	7 min	🚶
39 barn		
Risteigen barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
35 barn		
Dampsaga barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
74 barn		

Dagligvare

Coop Extra Kongsberg Sentrum	3 min	🚶
Meny Stortorvet	3 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 77/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 76/100



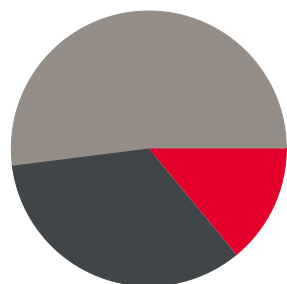
Vedlikehold veier

Godt velholdt 75/100

Sport

⚽	Kølabånn, flerbruksflate	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Flåtalandet sandvolleyballbaner	7 min	🚶
	Sandvolleyball	0.6 km	
🚴	EVO Kongsberg	7 min	🚶
🚴	Kongsberg Idretts- og svømmehall	9 min	🚶

Boligmasse



14% enebolig
34% blokk
52% annet

Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

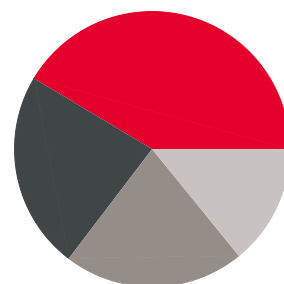
3 min



Apotek 1 Stortorvet Kongsberg

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder
23% 6-12 år
21% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



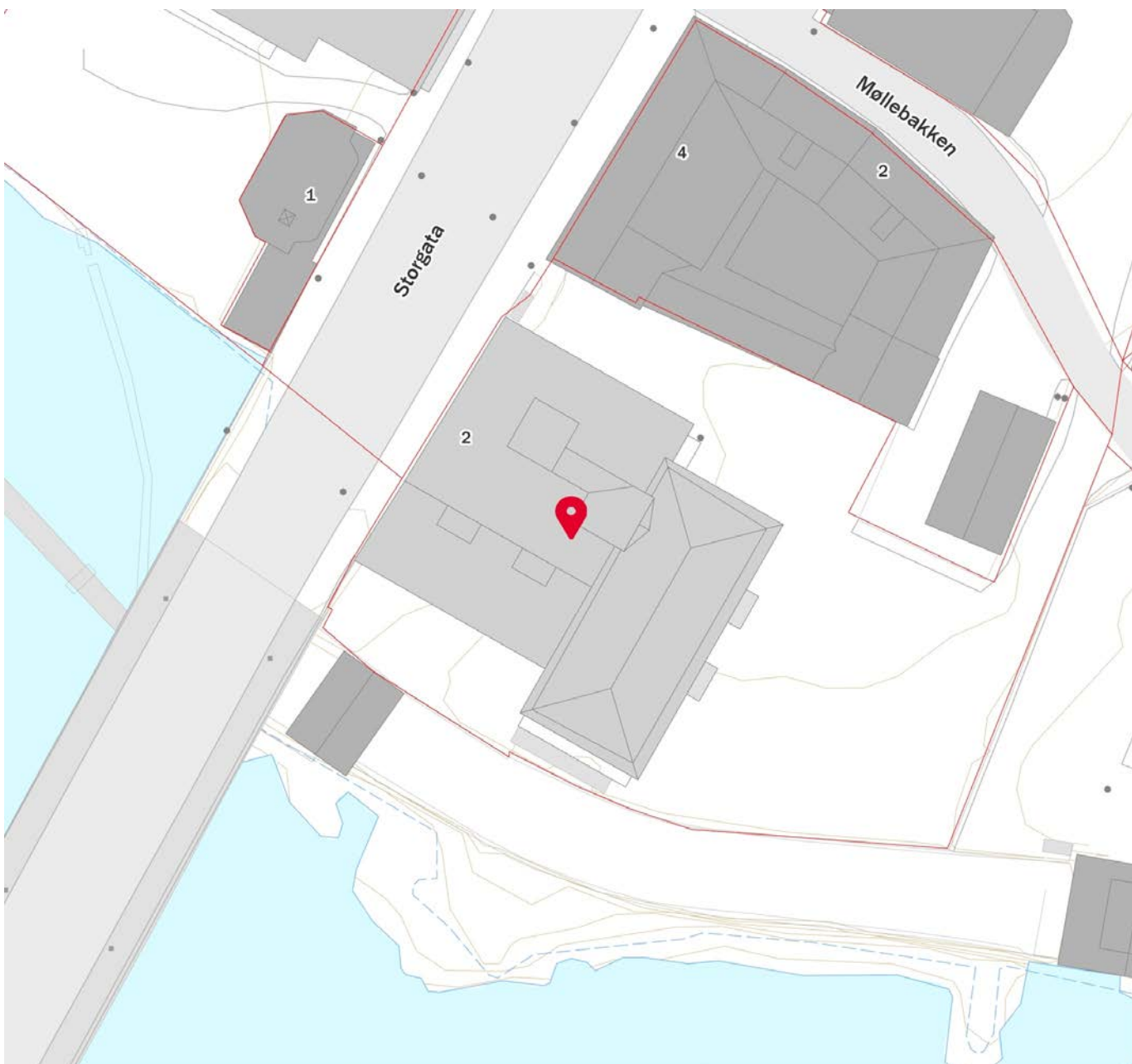
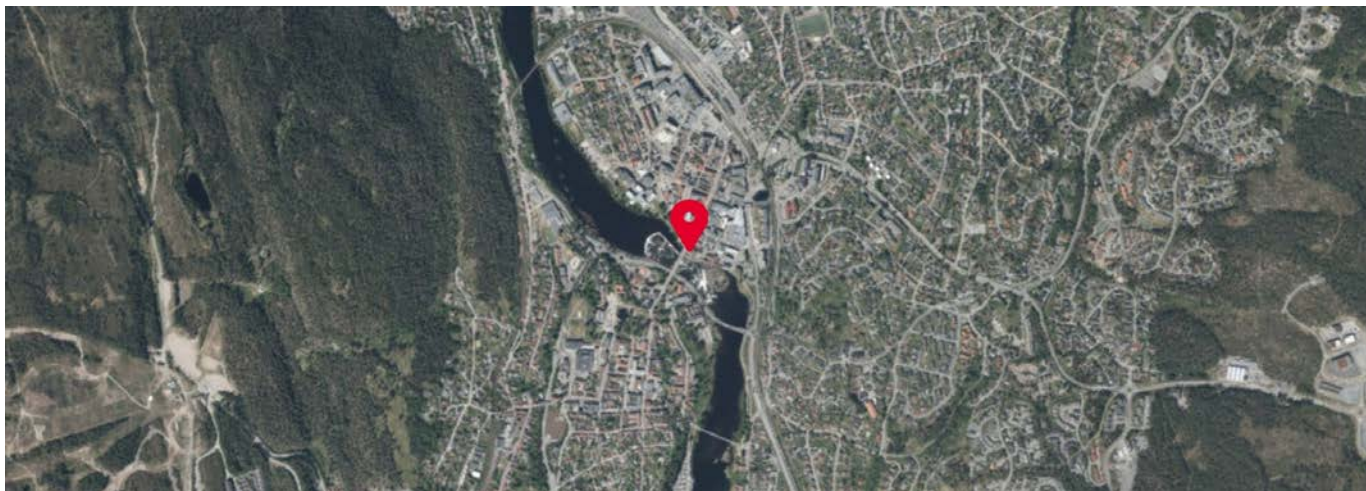
0%

65%

Nymoen sentrum
Kongsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	15%	4%



Tilstandsrapport



Blokk



Storgata 2 , 3611 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 7791, bnr. 1, snr. 5

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 20197-1950

Eiendomsverdi ref nr: QQ8495

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Thomas
Skjoldhorne



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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etg i Storgata 2.
Leiligheten fremstår godt vedlikeholdt og er pusset opp i 2026.

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

Blokk - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har murkonstruksjon. Utvendig forblendet med murstein og pusset mur.
Utvendige overflater er ikke vurdert på tilstandsnivå.
Flat takkonstruksjon.
Konstruksjonen er ikke tilgjengelig og ikke vurdert på tilstandsnivå.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er kun vinduer i leiligheten som er vurdert.
Bygningen har malt hovedytterdør.
B-30 med DB-38 kvalitet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og malt mur.
Overflater i leiligheten er renovert i 2026. Enkelte overflater er fra byggeår men er nymalte.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har betongtrapp.
Trappen er ikke vurdert på tilstandsnivå da den ligger under sameiets ansvar.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.
Oppkant ved dørterskel er bestående av en elastisk fuge.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Nytt toalett i 2025.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Veggene rundt bad er bestående av Ytong og hulltaking er ikke mulig å foreta.
Fuktsøk med Protimeter er ikke gjennomført da det grunnet material (Ytong) ikke er mulig å måle/søke etter fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran i kjøkkenbenk.
Det er avløpsrør av plast.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er avløpsrør inne i leiligheten som er vurdert. Fellesanlegg i bygget er ikke vurdert.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap i gang.
Nytt skap og ledningsnett, brytere og kontakter i 2022-2026. Unntak for en liten del av el-anlegg på kjøkken.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	45 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	45 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

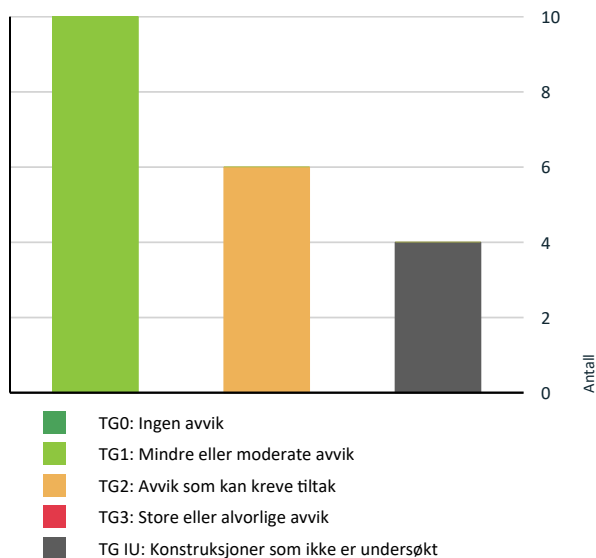
Blokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Mottatte tegninger stemmer med dagens bruk.

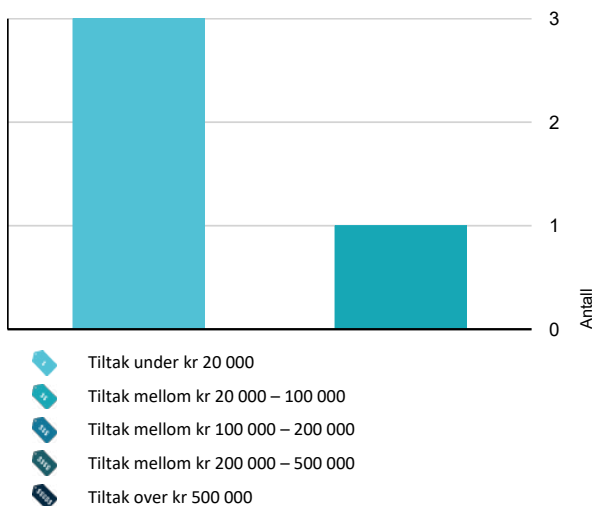
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede har ikke vurdert bygningsdeler som ligger under borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar i rapporten. Her henvises det til gjeldende vedlikeholdsplan for borettslaget/sameiet. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon. 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.

Blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BLOKK

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeår er opplyst i Eiendomsverdi.
Avvik må påregnes.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget (leiligheten) er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Ombygging	Bygget er dels ombygget fra hotell til leiligheter.
2005	Modernisering	Renovert bad.
2020	Modernisering	Nye vinduer.
2026	Modernisering	Leiligheten er totalrenovert innvendig med nye overflater og nytt kjøkken samt nye dører.

UTVENDIG

TG IIJ Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Utvendig forblendet med murstein og pusset mur.
Utvendige overflater er ikke vurdert på tilstandsnivå.

TG IIJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon.
Konstruksjonen er ikke tilgjengelig og ikke vurdert på tilstandsnivå.

TG I Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er kun vinduer i leiligheten som er vurdert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG I Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.
B-30 med DB.38 kvalitet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

INNENDIG

TG I Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong.
Innvendige tak har malte plater og malt mur.
Overflater i leiligheten er renovert i 2026. Enkelte overflater er fra byggeår men er nymalte.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG I Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG IIJ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har betongtrapp.
Trappen er ikke vurdert på tilstandsnivå da den ligger under sameiets ansvar.

TG I Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG I Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Oppkant ved dørterskel er bestående av en elastisk fuge.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

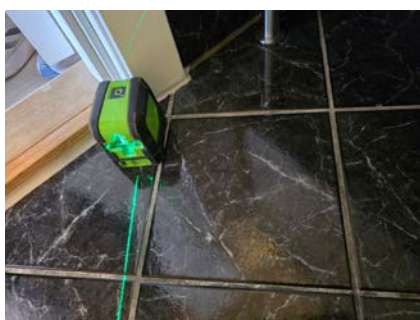
Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- 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.

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Når rommet skal renoveres, påse at det er tilstrekkelig fall på gulvet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Membran er over 20 år. Eldre membran har større fare for at det oppstår lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Nytt toalett i 2025.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Veggene rundt bad er bestående av Ytong og hulltaking er ikke mulig å foreta.
Fuktsøk med Protimeter er ikke gjennomført da det grunnnet material (Ytong) ikke er mulig å måle/søke etter fukt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Fuktsøk med Protimeter er ikke gjennomført da det grunnnet material (Ytong) ikke er mulig å måle/søke etter fukt.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Et kjøkken uten lekkasjedeteksjon, gir fare for at evt lekkasjevann gir vannskader i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

For å lukke avviket bør det monteres lekkasjedeteksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger med ukjent alder. Kan være fra byggeår i 1964. Eldre vannrør har større fare for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnet alder på vannrør må det påregnes løpende vedlikehold av vannrør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er avløpsrør inne i leiligheten som er vurdert. Fellesanlegg i bygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør fra byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er avløpsrør inne i leiligheten som er vurdert. Fellesanlegg i bygget er ikke vurdert.

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.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Grunnet alder må det påregnes løpende vedlikehold av avløpsrør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstank er tilknyttet el-nett via stikk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er en bedre og sikrere løsning og koble varmtvannstank direkte til strøm-nettet.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i gang.

Nytt skap og ledningsnett, brytere og kontakter i 2022-2026. Unntak for en liten del av el-anlegg på kjøkken.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer på arbeidet foreligger.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Sikringsskap i gang.

Nytt skap og ledningsnett, brytere og kontakter i 2022-2026. Unntak for en liten del av el-anlegg på kjøkken.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

45 m²/40 m²

Blokk: Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 450 000

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

2 400 000

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

Markedsvurdering

Leilighet i sentrum som er renoveret i 2026.

Gangavstand til alle byens fasiliteter.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sildetomta 6 ,3612 KONGSBERG 42 m² 2021 1 sov		3 100 000	3 150 000		3 150 000	75 000
2 Storgata 2 ,3611 KONGSBERG 39 m² 1900 1 sov	12-11-2025	1 990 000	2 210 000		2 210 000	56 667
3 Kongens gate 10 ,3611 KONGSBERG 52 m² 1985 1 sov	03-12-2025	2 550 000	2 900 000	4 139	2 904 139	54 795
4 Storgata 2 ,3611 KONGSBERG 56 m² 1964 2 sov	29-08-2023	2 950 000	3 020 000		3 020 000	53 929
5 Skolegata 2 ,3611 KONGSBERG 52 m² 1992 1 sov	30-08-2023	2 500 000	2 500 000		2 500 000	48 077
6 Kongens gate 10 ,3611 KONGSBERG 53 m² 1985 1 sov	17-09-2025	2 350 000	2 600 000		2 600 000	47 273
7 Kongens gate 10 ,3611 KONGSBERG 52 m² 1985 1 sov	21-11-2023	2 400 000	2 350 000		2 350 000	45 192

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 korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader jfr sameiets vedtekter.	Kr.	15 756
Eiendommen er belagt med eiendomsskatt og har kommunale avgifter etter gjeldende satser.	Kr.	2 500
Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Blokk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Blokk	Kr.	2 100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 100 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

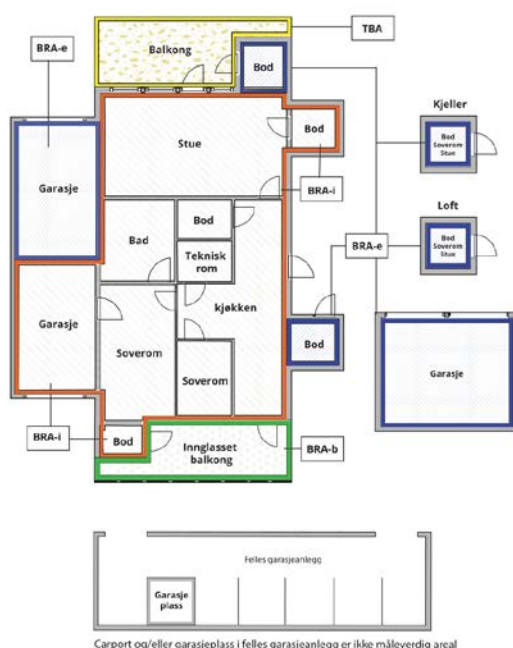
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Blokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	40	5		45	
SUM	40	5			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom	Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.
BRA-e gjelder bod i felles kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mottatte tegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Renoverert leiligheten i 2026.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Sigbjørn Rua	Takstingeniør
	Thomas Skjoldhorne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7791	1		5	1685 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Storgata 2

Hjemmelshaver

Skjoldhorne Stine, Skjoldhorne Thomas, Imago
Group AS

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i Kongsberg sentrum ved Lågen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten er felles for alle enhetene i sameiet/borettslaget og hver enhet disponerer det arealet som naturlig tilfaller enheten.
Tomten er i all hovedsak opparbeidet med asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen. Bygningsdeler som ligger under borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar er ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er kun beskrevet byggemetode.
For mer informasjon henvises det til gjeldende vedlikeholdsplan.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

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 funksjonssprøving 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

Stine Skjoldhorne

Thomas Skjoldhorne

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Storgata 2

3611 Kongsberg

3303-7791/1/0/5



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?:** 2005

Firmanavn: Usikker, informasjon fra tidligere eier

Beskrivelse av arbeidet: I.flg tidligere eier ble badet totalrenovert i 2005

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

♦ **Ja**

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

I.flg tidligere eier ble badet totalrenovert i 2005

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Felles avløpsledning tettet seg i februar 2026, leiligheten var da under oppussing og ubebodd. Tilbakeslag i leilighet. Skader er utbedret. Sameiet bestilte og utførte rørspyling. Forsikringssak ble opprettet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Selger

Beskrivelse av arbeidet: Fuktskade i benkeskap og noe på gulv. Alt er fjernet og erstattet med nytt. Fukt er fjernet med avfukter og byggtørker, kontrollmålt med fuktmeter (protimeter) før nye deler ble montert. Berørt undergulv ble desinfisert. Selger har fagbrev som snekker, bachelor i byggingeniør-faget og jobbet i 32 år i byggebransjen. Er nå ansatt som avdelingsleder i driftsavdelingen til Øvre Eiker kommunale eiendom KF

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Trygg rør og totalbad AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny varmtvannsbereder koblet til blandebatteri kjøkken, oppvaskum og oppvaskmaskin.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Arro Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap. Byttet lysbrytere og stikkontakter. Montert komfyrvakt. Nye synlige kabler.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Selger

Beskrivelse av arbeidet: Leiligheten er totalrenovert, utenom bad. Nye gulv, dører, listverk, overflatebehandling og nytt kjøkken med integrerte hvitevarer.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

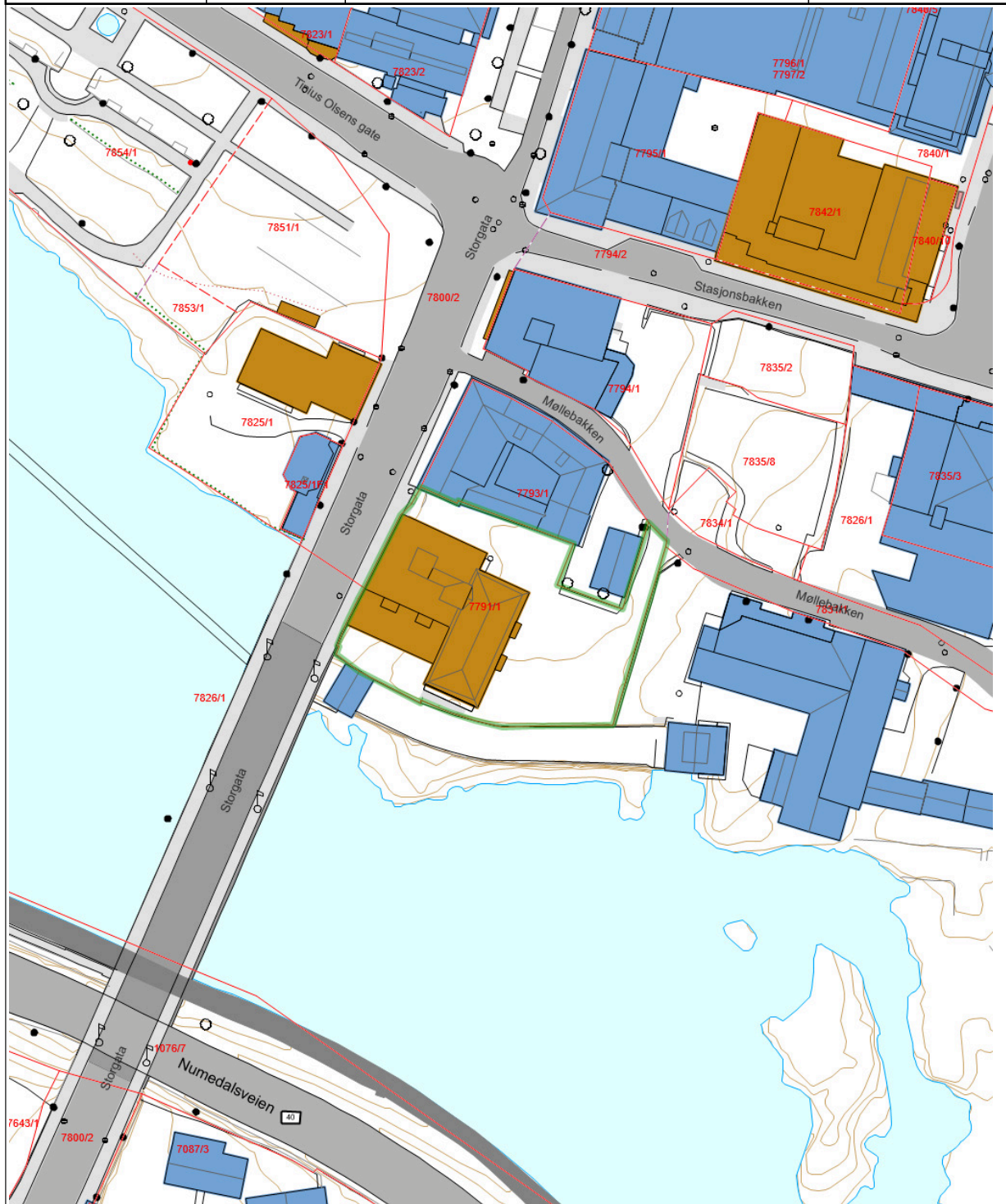
32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

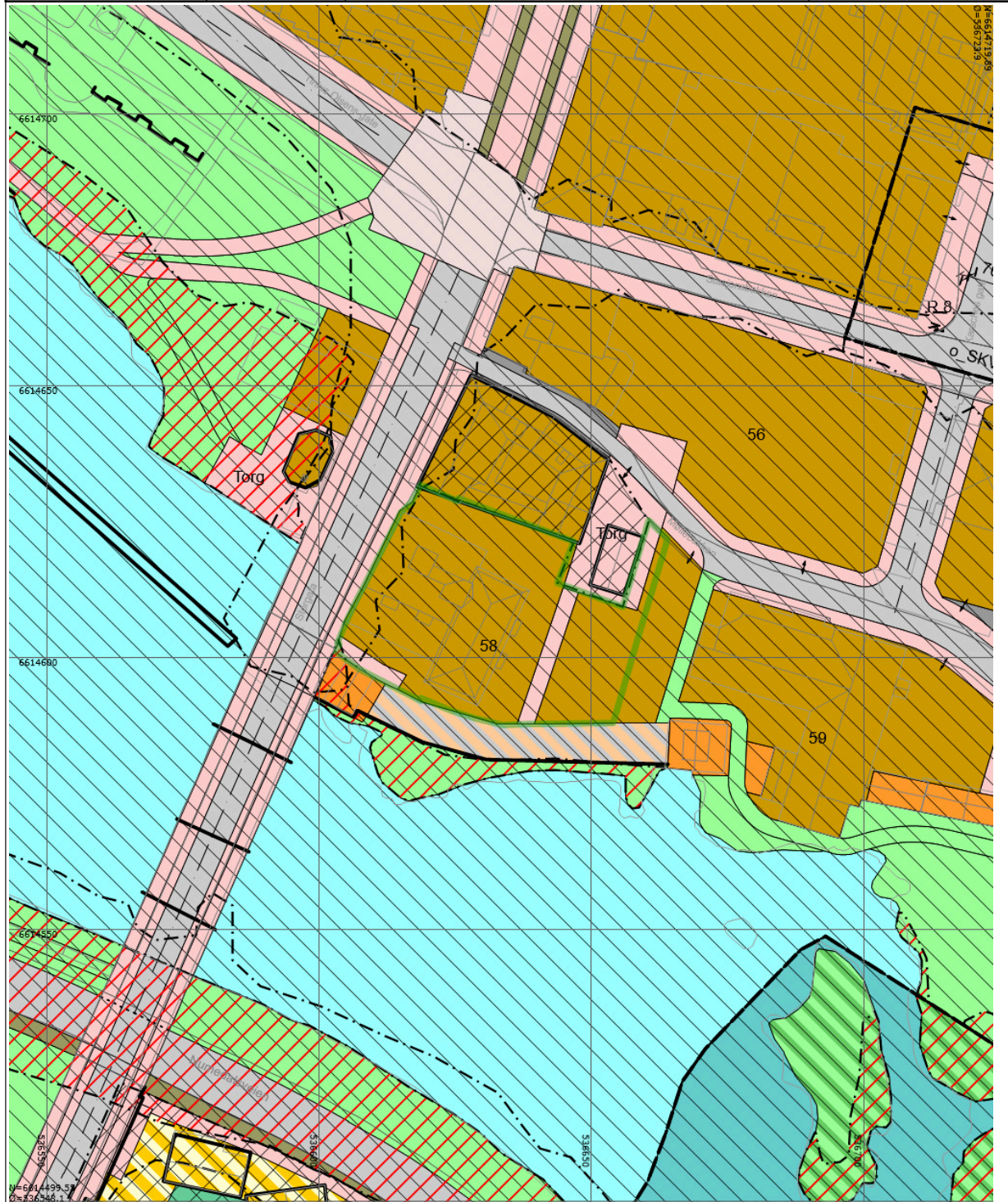
 Kongsberg kommune	KARTUTSNITT				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 7791	Bnr: 1	Fnr: 0		Snr: 5
	Adresse:	Storgata 2 3611 KONGSBERG				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker
	Eiendomsteig		Sluk	•	Gatelys (belysningspunkt)
	Kumlokk		Mast	•	Skap
	Innmålt tre		Hekk		Flaggstang
	Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Vegdekkekan på bru		Sti
	Elveterskel		Trapp		Skrå forstøtningsmur
	Godkjente byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Gang- og sykkelveg		Gang- og sykkelveg på bru		Veg på bru
	Veg		Bru		Elvekant
	Innsjøkant		Elv		Innsjø
	Høydekurve Kongsberg		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn.
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		

 Kongsberg kommune	Reguleringsplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 7791	Bnr: 1	Fnr: 0		Snr: 5
	Adresse:	Storgata 2 3611 KONGSBERG				
	Annen info:	Sentrumsplanen				



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Veg		Bru
	Elv		Innsjø		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpStøyGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Regulert senterlinje
	Tunnel		Måle- og avstandslinje		Bevaring kulturmiljø
	Flomfare		Rød sone iht. T-1442		Gul sone iht. T-1442
	Sentrumsformål		Energianlegg		Gårdsplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Kjøreveg		Fortau
	Torg		Gatetun		Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate		Sykkelanlegg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål		Naturområde
	Turveg		Park		Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
	Naturområde i sjø og vassdrag		Idrett og vannsport		Fylkesveg gatenavn_
	Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_		



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 14.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7791	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Storgata 2, 3611 KONGSBERG								

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	1 257,98 kr
Renovasjon	2 304,48 kr
Vann	832,20 kr
Sum	4 394,66 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fellesrenova pr liter	25%	660 liter	24.00	1/14	0 %	1 131,42 kr
660 l rest ukestømm	25%	1 stk	16422.00	1/14	0 %	1 173,00 kr
Målerleie	15%	1 stk	598.00	1/17	0 %	35,18 kr
					Sum	2 339,60 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.

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

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

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:



HUSREGLER



HUSORDENSREGLER:

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Husreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at det også skal sikre seksjonseierne orden, ro og hygge i hjemmet.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

Ingen må sette fra seg sykler, ski, spark, barnevogn eller annet i trappeoppgang eller korridorer, men bruke anvist plass. Parkering av biler ute må skje på anvist plass. Seksjonseierne skal verne om plener og beplantninger. Ballkonger og vinduer må ikke brukes til risting av tepper, tøy eller sengeklær. Utlufting av leiligheter må ikke foregå mot felles korridor så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene. Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser, antenner og lignende må ikke settes opp uten styrets godkjenning, herunder også maling av ballkonger som bryter med byggets opprinnelige fasade. Dyr må ikke holdes i leilighetene uten styrets godkjenning. Fuglebrett må ikke settes opp på ballkongen, og det må ikke legges ut mat til duer.

La aldri små barn være alene i kjelleren, bodene eller i heisen.

Påse at barn og ungdom som kommer på besøk ikke gjør skadeverk, blant annet ved skriving i heis og på dører.

Hoveddør skal alltid være låst, vinduer i trappoppgang og korridor skal være lukket om natten og ved regn, snø og vind.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE:

Mellom klokken 2300 og klokken 0700 må det vises særlig hensyn ovenfor naboer ved å unngå støy i leilighetene.

Korridorer, trappeoppganger, branntrepp eller heis skal ikke benyttes som lekeplass for barn.

Sang eller bruk av musikkinstrument er ikke tillatt mellom klokken 2300 og klokken 0700 dersom dette sjenerer andre seksjonseiere. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke av de øvrige seksjonseiere. Radio/stereo og TV må nytes hensynsfullt og avdempet.

Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjeller og boder.

SØPPEL OG RENHOLD:

Søppelavfall skal kun tømmes i søppelstativ på gårdsplassen. Det skal ikke settes søppel i kjelleren, hvis dette blir gjort blir det fjernet på seksjonseier bekostning. Alle har et felles ansvar for å holde rent og ryddig rundt søppelstativene. Snørydding og renhold av fellesanlegg settes bort til firma og fordeles på seksjonseierne. Unngå tørk av tøy på ballkong som er synlig utenfra.

VEDTEKTER

F O R

SAMEIET NYBRUGARDEN PA GNR. 7791, BNR. 1 I

KONGSBERG KOMMUNE



PK EIENDOM AS

1. Sameiets formål er ivaretagelse av alle fellesfunksjoner vedr. det bygg som utgjør Sameiet Nybrugården, å sikre seksjonseiernes fellesinteresser i overensstemmelser med disse vedtekter.

Sameiet skal ikke ha andre formål enn de som følger av vedtektene.

2. Eierforhold.

Sameiet Nybrugården består av 17 selveierseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons bruttoareal. Hjemmel til grunneiendommen Gnr. 7791, Bnr. 1 innehas av ANS Nybrugården.

Seksjonseierne punktfester tomterett til seksjonene. Festeretten gjelder for 50 år med deretter rett til for festerne å kreve forlengelse for 10 år ad gangen. Det opprettes festekontrakt for eiendommen.

Seksjonseierne har adkomstrekk til bygningen. Videre har seksjonseierne følgende spesielle bruksrettigheter/disposisjonsrett:

Seksjonnr. 4 - 17 har adkomstrekkighet over Gnr. 7791, Bnr. 1 til sin seksjon og til sin parkeringsplass/garasjeplass.

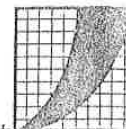
Videre har seksjonene adkomstrekk til sine seksjoner og til sportsboder i kjelleren gjennom seksjonsnr. 1 - 3.

De samme seksjoner har disposisjonsrett til 1 parkeringsplass på eiendommen etter nærmere anvisning. Videre har eierne av seksjon 4 - 17 samlet rett til å oppføre garasje på den tilviste parkeringsplass innenfor et areal på ca. 15 m² etter nærmere avtale med grunneier.

Seksjon nr. 1 - 3. Seksjonene disponerer de øvrige utenomhusarealer.

Samtlige seksjonseiere skal fritt kunne disponere over sin seksjon ved bortleie, salg, eller pantsettelse. Melding må dog sendes forretningsfører når salg eller bortleie finner sted.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett til seksjoner som måtte bli solgt eller overdratt på annen måte.



PK EIENDOM AS

Sameietmøte.

Sameiets øverste organ er Sameietmøte. Medlemmer av Sameietmøte er samtlige seksjonseiere. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på Sameietmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Ordinært Sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april mnd. Det ordinære Sameiemøte skal behandle årsregnskap, budsjett, foreta valg av styre, samt forøvrig behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet. Med innkallingen skal følgen årsregnskap for foregående år og driftsbudsjett for inneværende år.

Ekstraordinært Sameiemøte skal innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom minst 1/10-del av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgi de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært Sameiemøte skal meldes skriftlig med minst 8 og høyest 20 dagers varsel. Innkallingen til ekstraordinært Sameiemøte må skje med minst 3 og høyest 20 dagers varsel.

Styret må på forhånd forelegge Sameiemøte alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av Sameiemøte. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst 1 av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av Sameiemøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

4. Sameiets kompetanse.

Sameietmøte ledes av styreformannen. Hver seksjonseier har 1 stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Seksjonseierne kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftelig fullmakt.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene ved vedtak om:

- a. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdende i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
- b. Endringer av vedtekter.

5. Styret.

- a. Styret velges av Sameiemøte blandt seksjonseierne. Styrets formann velges særskilt.
Styre skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamann. Ett av medlemmene skal være formann. Styremedlem tjenestegjør i et år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære Sameiemøte i det år tjenestetiden utløper. Gjenvalg kan skje.
- b. Det innkalles til styremøte av formannen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.



- c. Styremøte ledes av styreformannen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestformann velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemme. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes fellesannliggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av Sameiemøte.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

6. Forretningsfører/driftsutgifter

Eieren av seksjon 1, 2 eller 3 er til enhver tid forretningsfører for Sameiet Mybrugården. Forretningsfører skal overfor Sameiet Mybrugården fremlegge budsjett, årsregnskap.

Felleskostnader defineres som kostnader vedr. renhold av fellesarealer, elektrisitet i fellesarealer, vann- og kloakkavgift, vaktmesterordning, snørydding, bygningsforsikring, regnskapsføring o.l.

Felleskostnadene fordeles på den enkelte seksjonseier etter sameiebrøken som representerer den enkeltes eierandel. Fellesutgiftene for seksjonene 4 - 17 fordeles etter sameiebrøken med nevner som er sum 4 - 17. Sum nevner 4 - 17 er 729/729.

Liten leilighet 45/729 - 47/729	<u>6,30 %</u> x 10 =	<u>63,0 %</u>
Stor leilighet 66/729 - 69/729	<u>9,25 %</u> x 4 =	<u>37,0 %</u>
		<u>100,0 %</u>

Den enkelte seksjonseier må betale eiendomsskatt og renovasjonsavgift, for sin seksjon, samt andre avgifter og pålegg som offentlige myndighet måtte gi.

7. Panterettsforbehold

Sameiet har panterettsforbehold med kr. 20.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgiftene. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum og senere etter godkjent lånetakst.

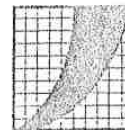
8. Forsikring

Styret påser at det blir tegnet huseierforsikring for eiendommen. Ved brann eller annen skadelegelse skal erstatningssummen nyttes til gjenoppførelse av bebyggelsen på eiendommen og seksjonseierne blir seksjonseiere på samme måte som tidligere.

9. Husordensregler

Enhver seksjonseier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og plikter ved fremleie av leiligheten med parkeringsplass/garasje og gjøre leietaker kjent med disse.

Seksjonseierne har ansvar for innvendig vedlikehold av sin seksjon, inkl. inngangsdør og vinduer i seksjonen.



5. Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983

Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 så langt
loven ikke uttrykkelig og lovlig er fraveket i disse
vedtekter.

Kongsberg, 13.11.90

Ragnar Syvertsen
Styreformann
Ans Nybrugården



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. 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: Storgata 2
3611 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter

Telefon: 975 54 903
E-post: harald.elveseter@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre