



aktiv.

Storhoffs vei 27D, 3610 KONGSBERG

**Lys og pen 4-roms leilighet med
praktisk planløsning og svært
gode solforhold i et attraktivt
boligområde - Carport medfølger**



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 168 380,-
Omkostn.: Kr 86 800,-
Total ink omk.: Kr 3 505 180,-
Felleskostn.: Kr 3 774,-
Selger: Susanne Gustavsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 88/93 kvm
Tomtstr.: 7917.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 8583, bnr. 321
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1305250133

Innbydende 4-roms i et rolig og barnevennlig område

Velkommen til Storhoffs vei 27D!

Leiligheten ligger solrikt og fint til i et etablert og rolig boligområde på Gamlegrendåsen. Her har man kort vei til barnehage og skole, samt til flotte fri- og turområder med blant annet lysløype og mange turstier. Kort vei til matbutikk og apotek. Gangavstand til Teknologiparken. Bussforbindelse til sentrum med busstopp like i nærheten.

Boligen holder en god standard og fremstår vedlikeholdt. Boligen har en god og praktisk planløsning, som gjør at den fremstår både åpen og innbydende. Leiligheten består av entré, gang, stue og kjøkken, 3 soverom, bod og bad. Innvendige overflater har behagelige og nøytrale farger, og består av laminat, fliser og belegg på gulv, vegger med malte plater og tapet, og tak med himlingsplater.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	70
Andre vedlegg	73
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 88 m² Entré, 3 soverom, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom, gang

BRA-e: 5 m² Bod 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

22 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA utgjør veranda utenfor stuen og inngangspartiet.

Arealet foran inngangspartiet er fastsatt noe skjønnsmessig på grunn av trassens utforming.

BRA-e utgjør utvendig bod ved inngangspartiet. Veggarealet mellom BRA-e og BRA-i er lagt til BRA-e, og arealet er beregnet.

Det er etablert gulv på loftet som gir mulighet for lagring. Gulvarealet er ca. 20 m². Arealet er ikke måleverdig.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

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

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

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

Rom utenfor boenheten som eier/rekvirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal)

Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning. Det vil da være en del av boenheten.

Eksklusiv rettighet til bod eller rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7917.3 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet fellestomt med fine fellesarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger solrikt og fint til i et etablert og rolig boligområde på Gamlegrendåsen. Her har man kort vei til barnehage og skole, samt til flotte fri- og turområder med blant annet lysløype og mange turstier. Det er også kort vei til matbutikk og apotek. Gangavstand til Teknologiparken. Bussforbindelse til og fra sentrum med busstopp like i nærheten.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning og boligen vil være merket med salgsplakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leilighetsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Gamlegrendåsen barnehage (1-5 år)

Mormors Have barnehage (0-5 år)

Løvås barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.)

Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

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

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående og liggende bordkledning, samt PVC/plater med betong.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda av tre utenfor inngangsparti. Det er etablert plater under verandaen med vannavrenning til underliggende takrenne.

Balkonger, terrasser - Stue: Veranda av tre utenfor stuen. Det er etablert plater under verandaen med vannavrenning til underliggende takrenne.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

2 ETASJE

Entre :

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Gang:

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

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Kjøkken;

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

Målt høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Stue:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Stort soverom:

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

Målt høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot bad:

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

Soverom mot stue:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

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

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Tilsyn gjennomført 19.10.2022.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Eventuelle utbedringer må avklares med styret før tiltak iverksettes.

Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eventuelle utbedringer må avklares med styret før tiltak iverksettes.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskolder på isolasjonen.

Årsaken kan være kondensering som følge av redusert eller utilstrekkelig lufting på kaldloftet.

Ifølge tidligere salgsoppgaver er det etablert ekstra luftehatt på loftet.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og loftet observeres jevnlig over tid for å avdekke årsaken til fuktskjoldene.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være risiko for fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret før tiltak iverksettes.

Vinduer

Det er påvist at et vindu ikke lar seg åpne. Årsaken kan være at vinduet er overmalt på grunn av utvendig overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak: Vinduet bør utbedres slik at det kan åpnes, for eksempel ved å fjerne overmaling eller justere beslag.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret før tiltak iverksettes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

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

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

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ifølge tilsynsrapporter stikker røykrøret fra ildstedet i stuen for langt inn i skorsteinen.

Tettesnor mellom røykrør og røykrørsinnføring til ildstedet i stuen er slitt og må byttes.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann/skader ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller rengjøring.

Røykrøret fra ildstedet i stuen bør tilpasses slik at det avsluttes jevnt med røykløpets innvendige overflate, for å hindre ødeleggelse av røykrøret ved feiing, og for å bedre trekken til ildstedet.

Tettesnor mellom røykrør og røykrørsinnføring til ildstedet i stuen bør byttes ut, da slitt tettesnor kan føre til lekkasje av røykgass.

Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. 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. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist sprekk i flis ved sluket.

Det er registrert noe motfall ved/mot døren.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må fallforholdet utbedres.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsonen vil ikke ha en naturlig vei til sluket, noe som kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Eventuelle tiltak bør ses i sammenheng med sluk, membran/tettesjikt.

Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist usikker overgang mellom membran/mansjett og klemring. Det er også påvist kabelgjennomføring i våtsonen ved dusjen, samt monterte rørklamre.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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. Den nåværende løsningen forutsetter bruk av tett dusjkabinett. Andre dusjalternativer vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

På grunn av usikker eller mangelfull overgang mellom membran/mansjett og klemring, må det gjennomføres utbedringer for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen. og sluket må kontrolleres og renses regelmessig inntil avvikene er utbedret.

Dersom tiltak ikke gjøres er det risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner dersom vannstanden i sluket stiger, for eksempel ved tett sluk, og vann trenger gjennom utettheter i overgang mellom membran/sluk.

I kostnadsestimatet er det lagt til grunn utskifting av tettesjikt.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er montert vannkran inne i boden. Ved en eventuell lekkasje eller uheldig bruk kan det oppstå vannskader på tilstøtende konstruksjoner, da det ikke er avløp eller sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Vannkranen bør fjernes eller tettes for å unngå risiko for vannskader på tilstøtende konstruksjoner, da det ikke er avløp eller sluk i rommet.

Ut ifra alder på vannledningene kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Avløpsrør

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

Avløpsrøret for utlufting av avløpet på loftet er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Avløpsrørene på loftet bør isoleres for å hindre kondensering, noe som kan medføre økt risiko for kondens og frostskaider i vinterhalvåret.

Ut fra alder på avløpsrørene kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som øke risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret før tiltak iverksettes.

Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Det benyttes plastbeholdere for oppsamling av vann fra utedelen til varmepumpen.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre optimal drift og forlenge levetiden.

Bruk av plastbeholdere for oppsamling av vann fra utedelen bør vurderes erstattet med en mer egnet løsning, for å unngå risiko for frostskaider, oppbygging av issvuller eller andre driftsproblemer.

Manglende service og uegnede oppsamlingsløsninger kan føre til redusert effektivitet, økt energiforbruk og risiko for kostbare reparasjoner.

Elektrisk anlegg

Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere el-materiell. Det foreligger ufullstendig dokumentasjon på utført elektrisk arbeid. Det anbefales derfor en elkontroll av boligen.

Verditakst

Kr 3 250 000

Innhold

Leiligheten består av: Entré, gang, stue og kjøkken, 3 soverom, bod samt bad/vaskerom. Boligen har 2 verandaer, en foran inngangspartiet og en med utgang fra stuen.

Utvendig bod og parkeringsplass i carport medfølger også.

Standard

Boligen holder en god standard og fremstår vedlikeholdt. Boligen har en god og praktisk planløsning, som gjør at den fremstår både åpen og innbydende. Leiligheten tilbyr både en stemningsfull vedovn som gir god varme gjennom vinterhalvåret, samt varmekabler i gulvet i både entré og bad.

Innvendige overflater har behagelige og nøytrale farger, og består av laminat, fliser og belegg på gulv, vegger med malte plater og tapet, og tak med himlingsplater.

Kjøkkenet har innredning i lyse farger, med glatte fronter og benkeplate av laminat.

Kjøkkeninnredningen består blant annet av frys/kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, samt fliser på veggene. Rommet er innredet med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Felles avtale TV og Internett

Parkering

Det medfølger egen parkeringsplass i carport. Sameiet har opplegg for el-bil lader i alle carporter, det er beboer sitt ansvar å bestille lader og oppsetting av dette.

Sameiet har og flere gjesteparkeringer på oppmerkede plasser. Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknader fra seksjonseiere om å etablere ladepunkt for el-bil og ladbar hybrid ihht. vilkår i sameiets vedtekter. Vedtektene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Solforhold

Leiligheten ligger sørvestvendt med gode solforhold.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000753526

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk

Info 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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 250 000

Kommunale avgifter

Kr 8 480

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 1 016

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 729 864

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 919 455

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

90/2672

Felleskostnader inkluderer

Fellekostnader inkludert tilleggsytelser "Felles avtale TV og internett" på kroner 349 per mnd.

Felleskostnader dekker: Renter og avdrag lån, forretningsførsel, styrehonorar, vedlikehold, bygningsforsikring, felles strøm og diverse småutgifter. Det er inngått avtale med Viken Fiber om leveranse av TV og Fiberbredbånd.

Felleskostnader endres 3 824,- inkl TV- og Internett pr 01.01.2026, se eget dokument i salgsoppgaven

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 774

Andel Fellesgjeld

Kr 168 380

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

07.11.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har refinansiert dagens to lån, og tatt opp ytterligere et lån på kr 3.000.000,- Lånet skal dekke kostnader til maling og annet vedlikehold.

Andel fellesformue

Kr 44 504

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Storhoffsvei 23 - 37

Organisasjonsnummer

876945622

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16368441574, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.11.2025: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 223

Saldo per 07.11.2025: 5 028 973

Andel av saldo: 168 381

Første termin/første avdrag: 10.06.2024 (siste termin 10.05.2044)

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8583, bruksnummer 321, seksjonsnummer 12 i Kongsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3303/8583/321/12:

10.11.2025 - Dokumentnr: 1371926 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Elektronisk innsendt

03.07.1992 - Dokumentnr: 3303 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 90/2672

01.01.2020 - Dokumentnr: 574232 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:8583 Bnr:321 Snr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 787730 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:8583 Bnr:321 Snr:12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.06.1996

Godkjente byggetegninger kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.06.1996.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplaner:

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikraftttredelse: 22.06.2022

Delareal 7 917 m2

BestemmelseOmrådenavn: Sone B

Delareal 7 917 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: B

Reguleringsplaner:

Id: 150R

Navn: Gamlegrendsåsen 2

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 17.09.1986

Delareal: 7 902 m2

Formål: Blokkbebyggelse

Feltnavn: C2

Delareal: 14 m2

Formål: Kjørevei

Reguleringsbestemmelser og plankart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000 (Prisantydning)

168 380 (Andel av fellesgjeld)

3 418 380 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

85 450 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

86 800 (Omkostninger totalt)

97 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 505 180 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 516 080 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 518 880 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 800

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 1 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19 884,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, foto, sikring og opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

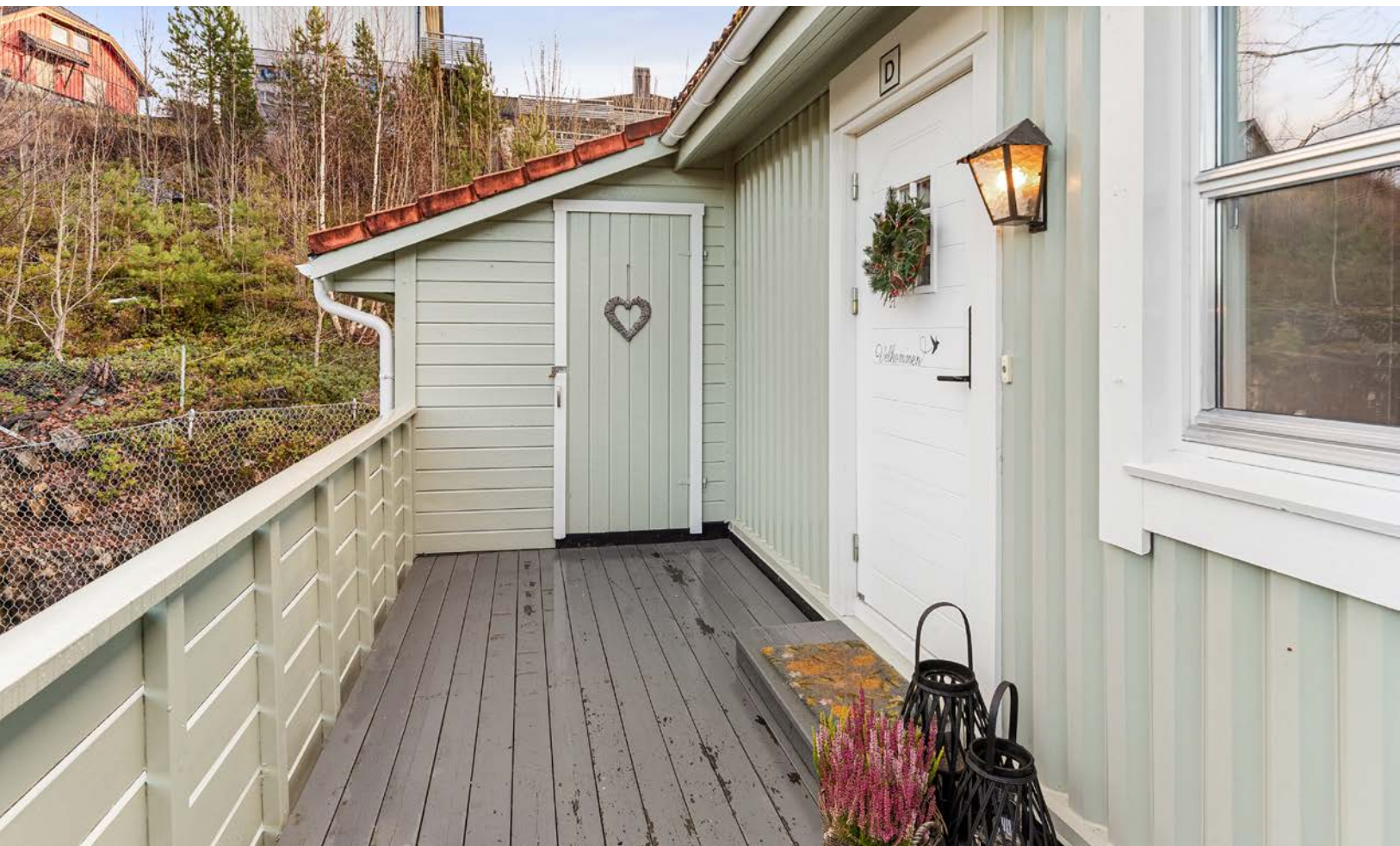
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

01.12.2025

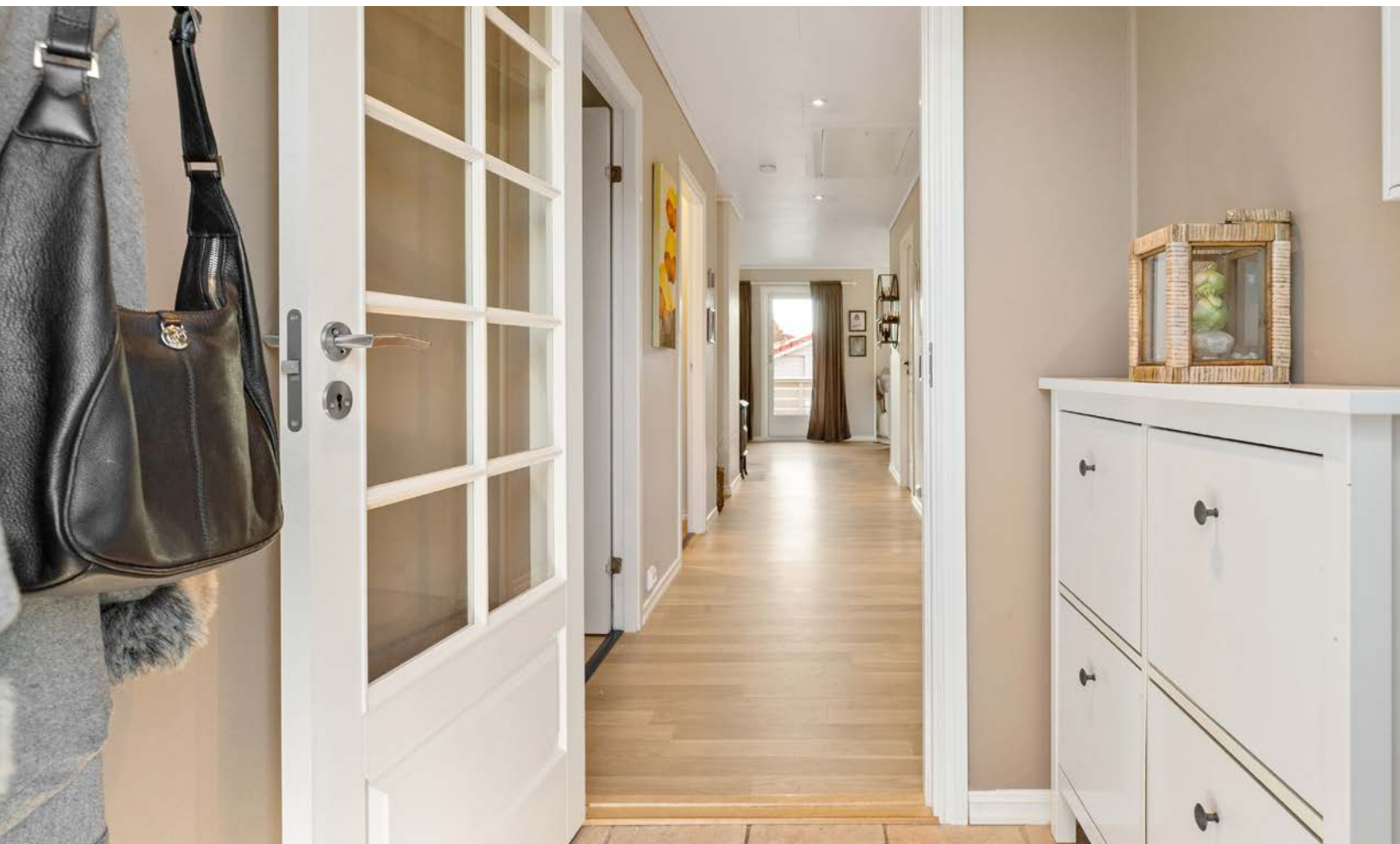




Storhoffs vei 27D (2. etasje)



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

































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Storhoffs vei 27D , 3610 KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 8583, bnr. 321, snr. 12

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 20863-1182

Referansenummer: ZF7619

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Boligen fremstår som jevnt vedlikeholdt for alderen. På loftet er det registrert fuktskjolder som bør følges opp, ett vindu lar seg ikke åpne, og rekkverket ved inngangspartiet er lavere enn dagens krav.

Badet har enkelte forhold knyttet til fall, sluk og tettesjikt, samt en sprekke i gulvflis.

Varmepumpen har ikke hatt service de siste årene, og det elektriske anlegget anbefales kontrollert av fagperson.

Det er etablert gulv på loftet som gir mulighet for lagring. Leiligheten disponerer egen parkering i felles carportrekke.

Bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets vedlikeholdsplikt er ikke vurdert, med mindre det fremkommer av rapporten.

Se teknisk beskrivelse for mer informasjon om konstruksjonene.

Rekkehus - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående og liggende bordkledning, samt PVC/plater med betong. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda av tre utenfor inngangsparti.

Veranda av tre utenfor stuen.

Utvendig trapp til leiligheten har rekkverk av tre, og trappetrinnene er av strekkmetall.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg.

Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Tilsyn gjennomført 19.10.2022.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstallet for badet er usikkert.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Enkelte bruksmerker på innredningen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon i form av ventiler i vinduene, samt avtrekk for bad og kjøkken.

Luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på boden.

Sikringsskapet er plassert i gangen.

Ifølge eier er det varmekabler i entre og på badet. (ikke funksjonstestet)

Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

Et brannslukningsapparat er plassert i boden.

En røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	93 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	93 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

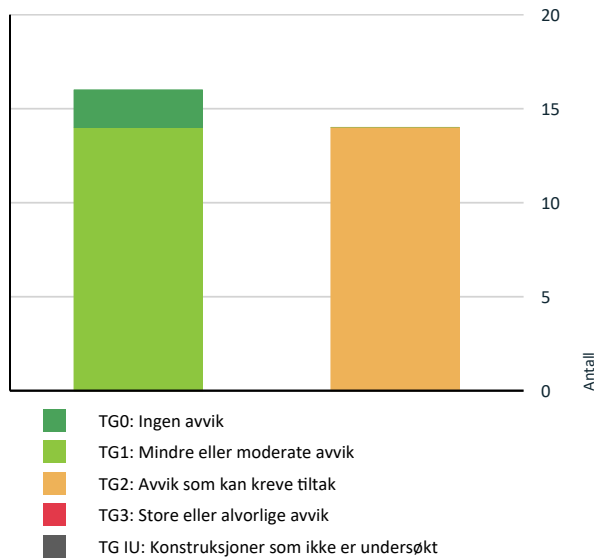
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

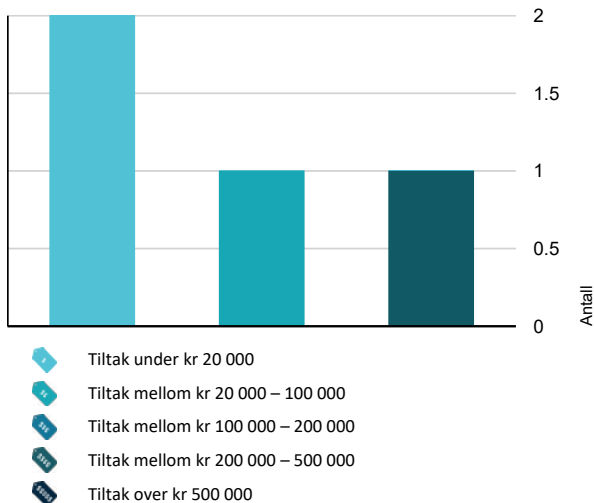
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets vedlikeholdsplikt er ikke vurdert, med mindre det fremkommer av rapporten.

Leiligheten var møblert under befaringen, dette medfører at ikke alle overflaten var tilgjengelig for inspeksjon.

Det oppfordres til å sette seg nøye inn i vedtekter, eventuelle husordensregler, og gjeldene lovverk som gjelder for den aktuelle boligen.

Oppsummering av avvik

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

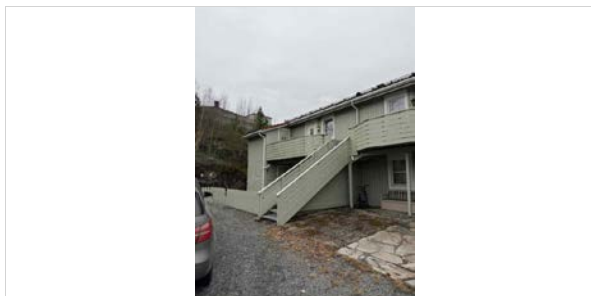
Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret før tiltak iverksettes.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eventuelle utbedringer må avklares med styret før tiltak iverksettes.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående og liggende bordkledning, samt PVC/plater med betong.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fuktskolder på isolasjonen.

Årsaken kan være kondensering som følge av redusert eller utilstrekkelig lufting på kaldloftet. Ifølge tidligere salgsoppgaver er det etablert ekstra luftehatt på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og loftet observeres jevnlig over tid for å avdekke årsaken til fuktskjoldene. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være risiko for fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret før tiltak iverksettes.



Bildet viser fuktskjolder på isolasjonene.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at et vindu ikke lar seg åpne. Årsaken kan være at vinduet er overmalt på grunn av utvendig overflatebehandling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduet bør utbedres slik at det kan åpnes, for eksempel ved å fjerne overmaling eller justere beslag.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret før tiltak iverksettes.

1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda av tre utenfor inngangsparti.

Det er etablert plater under verandaen med vannavrenning til underliggende takrenne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Balkonger, terrasser - Stue

Veranda av tre utenfor stuen.

Det er etablert plater under verandaen med vannavrenning til underliggende takrenne.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp til leiligheten har rekkverk av tre, og trappetrinnene er av strekmetall.

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke mottatt informasjon vedrørende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler.

For mer informasjon anbefales det å kontakte styret i borettslaget/sameiet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

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

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

1 ETASJE

Entre :

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Gang:

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

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Kjøkken;

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

Målt høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Stue:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Stort soverom:

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

Målt høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot bad:

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

Soverom mot stue:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

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

1 TG 2 Radon

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

Boligen ligger i et området med usikker aktsomhet for radon.

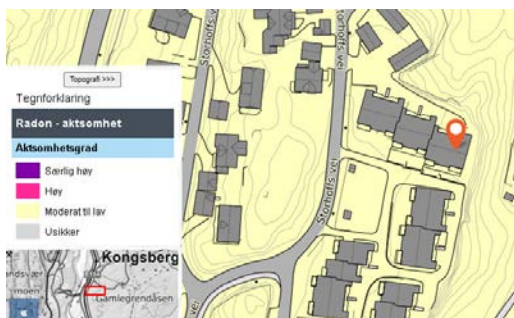
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Tilsyn gjennomført 19.10.2022.

Vurdering av avvik:

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

Ifølge tilsynsrapporter stikker røykrøret fra ildstedet i stuen for langt inn i skorsteinen.
Tettesnor mellom røykrør og røykrørsinnføring til ildstedet i stuen er slitt og må byttes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann/skader ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller rengjøring.

Røykrøret fra ildstedet i stuen bør tilpasses slik at det avsluttes jevnt med røykløpets innvendige overflate, for å hindre ødeleggelse av røykrøret ved feiing, og for å bedre trekken til ildstedet.

Tettesnor mellom røykrør og røykrørsinnføring til ildstedet i stuen bør byttes ut, da slitt tettesnor kan føre til lekkasje av røykgass.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Årstallet for badet er usikkert.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet)
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekk i flis ved sluket.

Det er registrert noe motfall ved/mot døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må fallforholdet utbedres.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsonen vil ikke ha en naturlig vei til sluket, noe som kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Eventuelle tiltak bør ses i sammenheng med sluk, membran/tettesjikt.



Bildet viser sprekk i flis ved sluket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Det er påvist usikker overgang mellom membran/mansjett og klemring. Det er også påvist kabelgjennomføring i våtsonen ved dusjen, samt monterte rørklamre.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

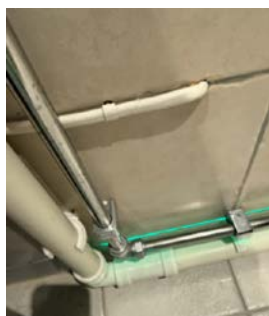
Den nåværende løsningen forutsetter bruk av tett dusjkabinett. Andre dusjalternativer vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

På grunn av usikker eller mangelfull overgang mellom membran/mansjett og klemring, må det gjennomføres utbedringer for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen. og sluket må kontrolleres og renses regelmessig inntil avvikene er utbedret.

Dersom tiltak ikke gjøres er det risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner dersom vannstanden i sluket stiger, for eksempel ved tett sluk, og vann trenger gjennom utettheter i overgang mellom membran/sluk.

I kostnadsestimatet er det lagt til grunn utskifting av tettesjikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser kabelgjennomføring i våtsonen samt innfesting/klammer til vannrør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Enkelte bruksmerker på innredningen.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er montert vannkran inne i boden. Ved en eventuell lekkasje eller uheldig bruk kan det oppstå vannskader på tilstøtende konstruksjoner, da det ikke er avløp eller sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Vannkranen bør fjernes eller tettes for å unngå risiko for vannskader på tilstøtende konstruksjoner, da det ikke er avløp eller sluk i rommet.

Ut ifra alder på vannledningene kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.



Bildet viser vannkran på boden.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrøret for utlufting av avløpet på loftet er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrørene på loftet bør isoleres for å hindre kondensering, noe som kan medføre økt risiko for kondens og frostskafer i vinterhalvåret.

Ut fra alder på avløpsrørene kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret før tiltak iverksettes.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i form av ventiler i vinduene, samt avtrekk for bad og kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det benyttes plastbeholdere for oppsamling av vann fra utedelen til varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre optimal drift og forlenge levetiden.

Bruk av plastbeholdere for oppsamling av vann fra utedelen bør vurderes erstattet med en mer egnet løsning, for å unngå risiko for frostskafer, oppbygging av issvuller eller andre driftsproblemer.

Manglende service og uegnede oppsamlingsløsninger kan føre til redusert effektivitet, økt energiforbruk og risiko for kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser plastbeholder under utedel for oppsamling av vann fra varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på boden.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskapet er plassert i gangen.

Ifølge eier er det varmekabler i entre og på badet. (ikke funksjonstestet)
Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1990 Byggeår

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring for:

Feilsøking av bad og VVB i 2022.

Det er funnet eller fremvist samsvarserklæring for montering av varmpumpe med tilhørende kurs.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere el-materiell. Det foreligger ufullstendig dokumentasjon på utført elektrisk arbeid. Det anbefales derfor en elkontroll av boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Et brannslukningsapparat er plassert i boden.

En røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

93 m²/88 m²

Rekkehus: Entré, 3 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bod, Bad/vaskerom, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 400 000

Tillegg for andel fellesformue	+	44 504
Fradrag for andel felles gjeld	-	172 019

Konklusjon markedsverdi

3 250 000

Markedsvurdering

Endeleilighet med 3 soverom, kort avstand til kollektivtransport, skole, barnehage og dagligvarebutikk. 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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Storhoffs vei 25B ,3610 KONGSBERG 72 m ² 1992 2 sov	28-08-2025	3 000 000	3 500 000	147 204	3 647 204	48 629
2 Storhoffs vei 29D ,3610 KONGSBERG 73 m ² 1992 2 sov	06-02-2025	2 850 000	3 100 000	149 064	3 249 064	42 751
3 Storhoffs vei 29B ,3610 KONGSBERG 76 m ² 1992 2 sov	10-04-2025	3 000 000	3 000 000	148 113	3 148 113	41 423
4 Storhoffs vei 23C ,3610 KONGSBERG 84 m ² 1992 3 sov	02-04-2025	3 200 000	3 150 000	170 899	3 320 899	37 737
5 Storhoffs vei 25C ,3610 KONGSBERG 73 m ² 1992 2 sov	19-06-2024	2 750 000	2 700 000	63 546	2 763 546	36 362
6 Maries vei 23C ,3610 KONGSBERG 70 m ² 1993 2 sov	12-08-2024	2 700 000	2 700 000		2 700 000	35 526
7 Storhoffs vei 37D ,3610 KONGSBERG 85 m ² 1992 3 sov	04-06-2024	2 950 000	2 980 000	73 579	3 053 579	34 700

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	Kr.	45 288
Kommunale gebyrer: vann, avløp, eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	9 500
Vedlikehold (estimert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	63 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 100 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 550 000

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 650 000
--	------------	------------------

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	88	5		93	22
SUM	88	5			22
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom, gang	Bod 2	

Kommentar

TBA utgjør veranda utenfor stuen og inngangspartiet.

Arealet foran inngangspartiet er fastsatt noe skjønnsmessig på grunn av trassens utforming.

BRA-e utgjør utvendig bod ved inngangspartiet. Veggarealet mellom BRA-e og BRA-i er lagt til BRA-e, og arealet er beregnet.

Det er etablert gulv på loftet som gir mulighet for lagring. Gulvarealet er ca. 20 m2. Arealet er ikke måleverdig.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

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

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

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

Rom utenfor boenheten som eier/revirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal). Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning. Det vil da være en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod eller rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	85	8

Kommentar

Rekkehus

S-rom utgjør innvending og utvending bod.

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

Rom utenfor boenheten som eier/rekvirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal)
Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning. Det vil da være en del av boenheten.
Eksklusiv rettighet til bod eller rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Susanne Gustavsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8583	321		12	7917 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Storhoffs vei 27D

Hjemmelshaver

Gustavsen Susanne

Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.
Regnskapet er ikke nærmere vurdert.

Boligselskap

Sameiet Storhoffsvei 23 -
37

Felles formue

Kr. 44 504 31.12.2024

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag

Felles gjeld:

Kr. 172 019 31.12.2024

Organisasjonsnr

87694562

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Gamlegrendåsen i Kongsberg, et etablert og rolig boligområde preget av rekkehus og eneboliger. Beliggenheten er barnevennlig og skjermet med lite gjennomgangstrafikk.

Området har kort avstand til både dagligvarebutikker og skoler, med KIWI Gamlegrendåsen som nærmeste matbutikk og Gamlegrendåsen skole innen gangavstand.

Det er gode bussforbindelser til Kongsberg sentrum og andre nærliggende områder. Kongsberg togstasjon ligger ca. 3 km unna og gir praktiske pendlemuligheter til Oslo og Drammen.

Sentrum av Kongsberg, som ligger omtrent 2–3 kilometer fra eiendommen, tilbyr et bredt spekter av butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud og offentlige tjenester, noe som gir enkel tilgang til det meste man trenger i hverdagen.

For rekreasjon og fritid finnes det gode muligheter i nærområdet.

Gamlegrendåsen er kjent for sine turstier, skiløyper, skogsområder og lekeplasser, som gir et godt tilbud til de som ønsker å benytte seg av friluftslivet.

Den rolige beliggenheten kombinert med nærhet til både natur og sentrale fasiliteter gjør dette området attraktivt for både familier og pendlere.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Formål: Boligbebyggelse

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id:150R

Navn: Gamlegrendåsen 2

Plantype Eldre reguleringsplan

Formål: Blokkbebyggelse

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten er fellesareal for alle enhetene, og er opparbeidet med asfalt og plen/gress, samt noe vegetasjon

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om, eller funnet forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	07.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.11.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	14.11.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.06.1996		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.09.1992		Gjennomgått		Nei
Årsregnskap			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZF7619>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250133	
Selger 1 navn	
Susanne Gustavsen	
Gateadresse	
Storhoffs vei 27D	
Poststed	Postnr
KONGSBERG	3610
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Susanne Gustavsen	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1305250133

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1305250133

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1305250133

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
susanne Gustavsen	5c224bafae7fc05f9d64c4 3c8321eaab28735c57	07.11.2025 10:45:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250133

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

Nabolagsprofil

Storhoffs vei 27D - Nabolaget Thiesmannsåsen/Gomsrud - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Storhoffs vei Linje 401	3 min 0.3 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	8 min 3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 14 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Skoler

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 20 klasser	11 min 0.8 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	8 min 3.5 km
Kongsberg vgs - Maren Handler 180 elever, 10 klasser	8 min 3.7 km

Ladepunkt for el-bil

Bygg 4 - Kongsberg Teknologipark	15 min
Bygg 150 - Kongsberg Teknologipark	18 min

«Lite trafikk, nærhet til naturen og rimelig sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

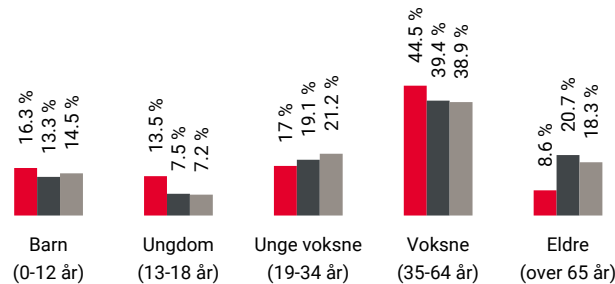
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Thiesmannsåsen/Gomsrud	1 852	746
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gamlegrendåsen barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 0.6 km
Mormors Have barnehage (0-5 år) 87 barn	19 min 1.4 km
Løvås barnehage (1-5 år) 14 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Gomsrud	13 min
Kiwi Sølparken	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



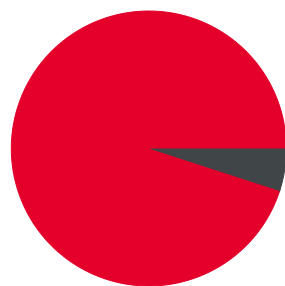
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Gamlegrendåsen skole	11 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.8 km	
	Gamlegrendåsen kunstgress 7er	15 min	
	Fotball	1.3 km	
	EVO Kongsberg	7 min	
	Sense trening og helse	8 min	

Boligmasse



■ 95% enebolig
■ 5% annet

«Stille, trygt, nærhet til skog og mark.
Ikke lang til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

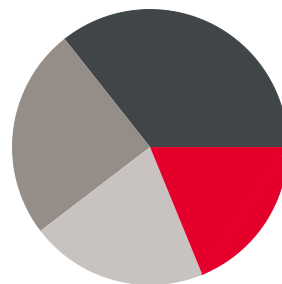
7 min



Vitusapotek Åsen

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 19% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 25% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



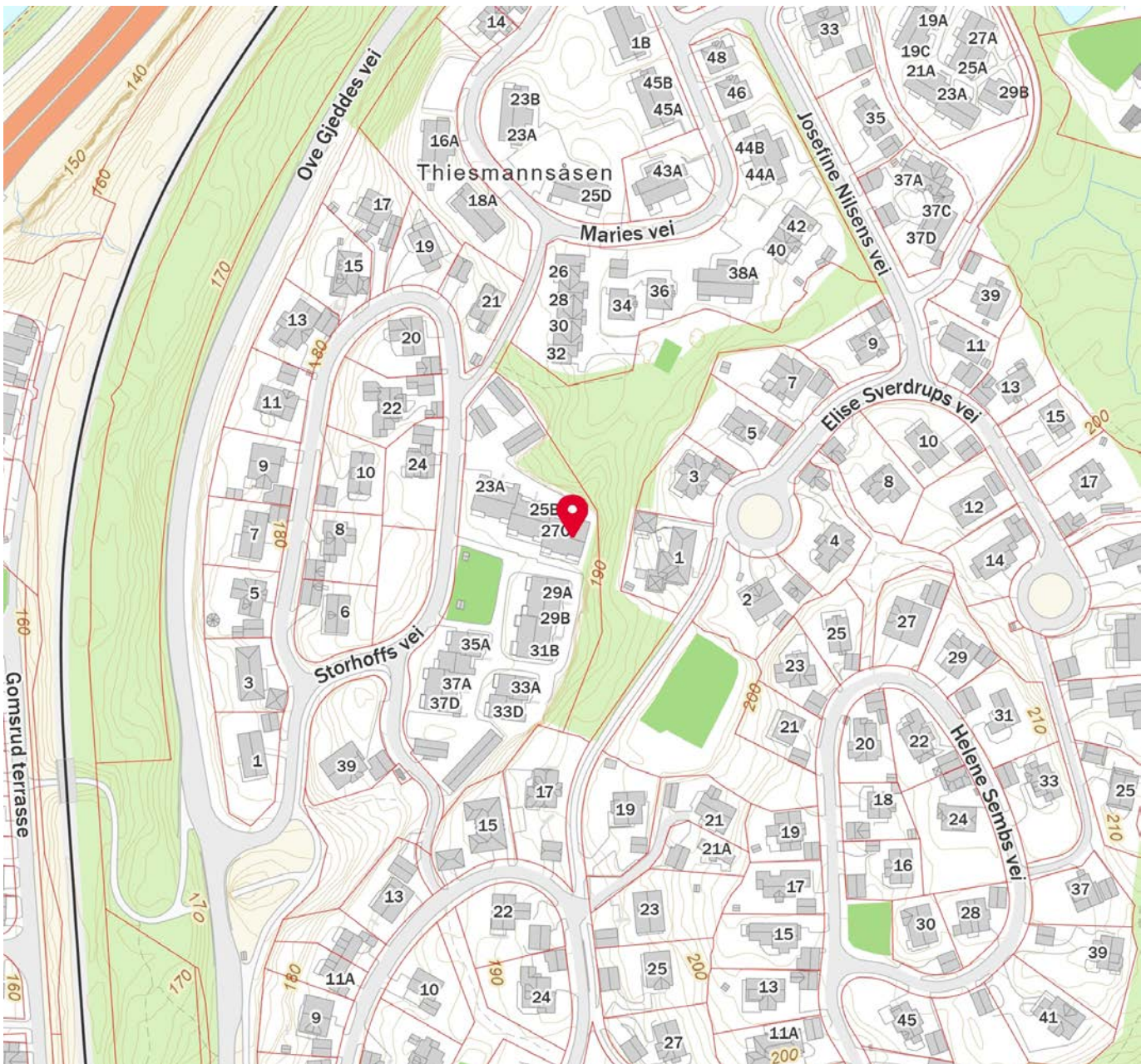
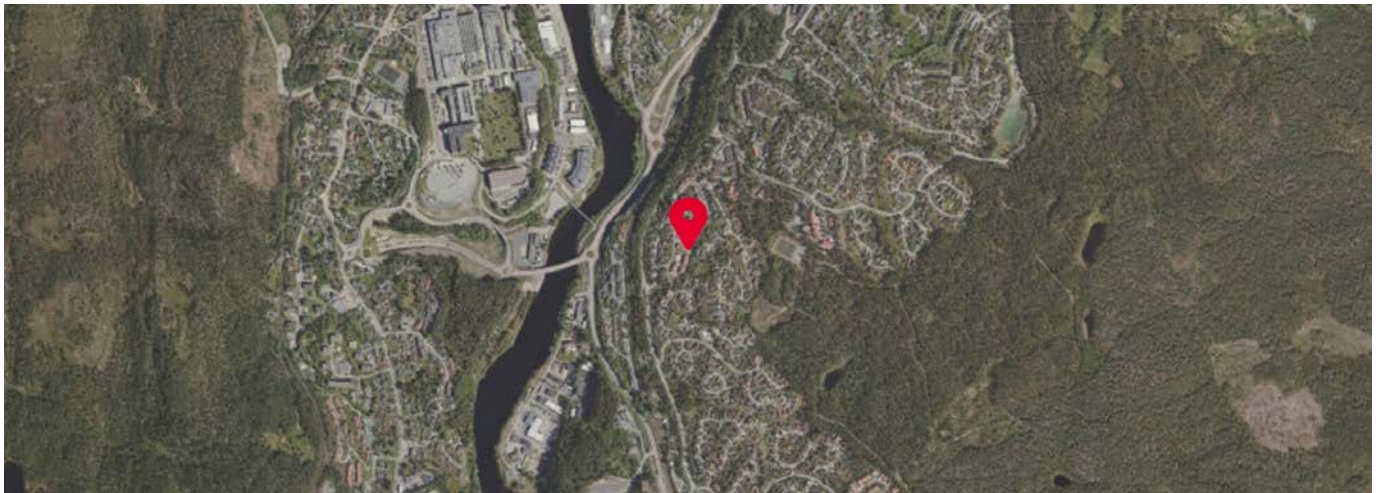
0%

46%

■ Thiesmannsåsen/Gomsrud
■ Kongsberg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





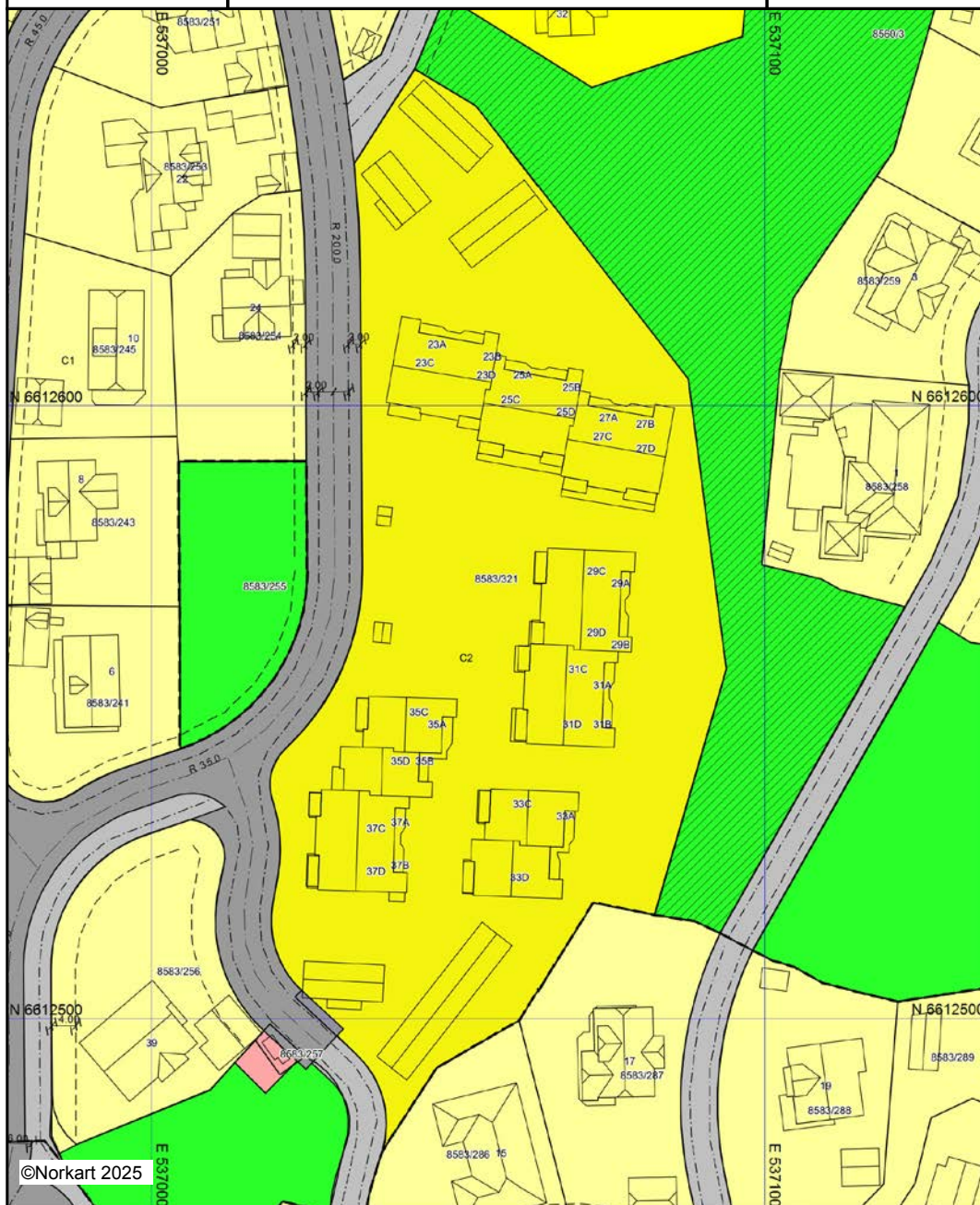
Kongsberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8583/321/0/16
Adresse: Storhoffs vei 29D
Utskriftsdato: 13.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Bussholdeplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Område for anlegg og drift av kommunaltekn

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Trase for jernbane

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abc

Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 13.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8583	Bruksnr.	321	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Storhoffs vei 29D, 3610 KONGSBERG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2020		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	22.06.2022		
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3303/KPLAN2020/Dokumenter/Bestemmelser%20vedtatt%2022-06-2022%20kommuneplan%202022-2030.pdf		
Delarealer	Delareal	7 917 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Sone B	
	KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg	
	Delareal	7 917 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	150R
Navn	Gamlegrendsåsen 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.09.1986
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3303/150R/Dokumenter/150R_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 7 902 m ²
	Formål Blokkbebyggelse
	Feltnavn C2
	Delareal 14 m ²
	Formål Kjørevei

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utført: 07.11.25 Side 1 av 2

Sameiet Storhoffsvei 23 - 37	Vår ref.: 71/12	Fødselsdato eier: 20.11.1968
Storhoffs vei 27 D	Type: SAMEIE	
3610 KONGSBERG	Eiere: Susanne Gustavsen	
Organisasjonsnr: 876 945 622	Seksjonsnr: 12	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	3 774
Felleskostnader:	RENTER FELLESGJELD 988
	FELLESKOSTNADER 2 079
	AVDRAG FELLESGJELD 358
Tilleggsytelser:	Felles avtale TV og Internett 349

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	3 824
Felleskostnader:	RENTER FELLESGJELD		988
	FELLESKOSTNADER		2 079
	AVDRAG FELLESGJELD		358
Tilleggsytelser:	Felles avtale TV og Internett		399

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	168 380	Gjeld siste årsoppg.: 172 019
Klient ajourf. lån:	5 028 972,58	Klient gj. s. årsoppg.: 5 136 979

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368441574, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.11.2025: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 223

Saldo per 07.11.2025: 5 028 973

Andel av saldo: 168 381

Første termin/første avdrag: 10.06.2024 (siste termin 10.05.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Thomas Ganberg

Adresse: Storhoffs vei 35 A

Postnr/-sted: 3610 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 41484704

E-post: storhoffsvei@kongsbergbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.11.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	44 504	Gjeld:	172 019	Andre inntekter:	116
		Utgifter:	9 732		

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 12	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1992
Gårds/bruksnr: 8583/321
Bygningstype: 12-MANNSBOLIG

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 07.11.25 Side 2 av 2

Sameiet Storhoffsvei 23 - 37	Vår ref.:	71/12	Fødselsdato eier:	20.11.1968
Storhoffs vei 27 D	Type:	SAMEIE		
3610 KONGSBERG	Eiere:	Susanne Gustavsen		
Organisasjonsnr: 876 945 622				

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 8000

Antall leiligheter : 32

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring Polisenr: SP0000753526

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.1992	Første innflytting:	01.07.1992
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	EL. MED PIPE
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms

Fasiliteter:

Felleskostnader dekker: Renter og avdrag lån, forretningsførsel, styrehonorar, vedlikehold, bygningsforsikring, felles strøm og diverse småutgifter. Det er inngått avtale med Viken Fiber om leveranse av TV og Fiberbredbånd. Avtalen gjelder alle bortsett fra seksjon 1 og 24.

Sameiet skal avholde eks ord årsmøte fredag 08.08.2025. Sak: Valg av styreleder. Forslag om økt honorar til styreleder.

Borettslaget har refinansiert dagens to lån, og tatt opp ytterligere et lån på kr 3.000.000,- Lånet skal dekke kostnader til maling og annet vedlikehold.

Annen informasjon:

Sameiet Storhoffs vei fra A til Å

Informasjon og Retningslinjer

"Sameiet Storhoffs vei fra A til Å" er et supplement til Sameiets vedtekter.

Notatet inneholder en del praktisk informasjon om sameiet og gir en oversikt over retningslinjer som er vedtatt av sameierne. Hensikten med retningslinjene er å bidra til et godt bomiljø for alle.

Fiber og TV

Hver leilighet i Sameiet har mulighet til å bli koblet opp mot fiber fra Viken Fiber/Altibox. Hver enhet er selv ansvarlig for å kontakte EB Nett ved feil på anlegget. Private parabolantennene er ikke tillatt.

Bad

Vær obs på at den originale krana til vaskemaskinen kan skru seg opp av seg selv om den stenges.

Biltrafikk

Alle som ferdes på sameiets område oppfordres til å kjøre aktsomt, det er mange barn som leker her. På interne grusveier på sameiets område er det ikke tillatt å kjøre fortere enn 10km/t.

Brannsikring

Bygningene er konstruert med brannvegger.

Det kreves at alle sameiere anskaffer pulverapparat og minimum to (2) røykvarslere.

Det anbefales at alle sameiere vurderer anskaffelse av brannteppe.

Bygningsmessige endringer og tillegg

I henhold til vedtektene må det søkes tillatelse fra styret ved endring av bærende konstruksjoner og/eller endringer av tekniske installasjoner.

Diverse felles utgifter

Månedlig betales et fast beløp ihht sameiebrøken. Dette dekker drift, nødvendig vedlikehold og reparasjoner av fellesanlegg, anskaffelse og vedlikehold av hageredskaper og utstyr, hogst og nyplanting på sameiets fellesområde, lekeapparater og andre ting sameiet ønsker å utføre eller anskaffe, kostnader for skifte av lyspærer i utelys osv.

Her vil det også være midler til felles arrangementer, for eksempel sommerfest.

Dugnader

Det arrangeres dugnader for nødvendige arbeider i fellesområdene og for utvendig vedlikehold. Dette kan bl.a. omfatte planering, rydding, hogst, tynning, nyplanting, og vedlikehold av bodene, lekeapparater, sandkasser og felles hagemøbler. Vanligvis avholdes 2 dugnader pr år.

Egen hage

Hver leilighet på bakkenivå har eksklusiv bruksrett og vedlikeholds plikt til grunn fra vegg på hagesiden til vei og fra vegg til vei på inngangssiden. Endeleiligheter disponerer også grunnen fra endevegg til naturlig avgrensning på sin side. Leiligheter i 2. etasje har ikke eksklusiv rett til hage, og må benytte fellesområdene.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for anlegg og vedlikehold innenfor det areal han/hun har eksklusiv bruksrett til, inkl. vinduer og terrasse. Beboere med eksklusiv bruksrett på hage og uteområdet skal holde disse vedlike, slik at de ikke fremstår til sjenanse for naboer, skader bygg masser eller tiltrekker seg skadedyr.

Ved mangelfullt vedlikehold kan seksjonseier bli gjort ansvarlig for sjenanse for andre andelseiere og eventuelle følgeskader på felleseiendom eller naboseksjoner. Ansvarsforholdene er nærmere beskrevet i Vedtektene.

Elektrisitet felles

Inngår i Felleskostnader. Dette dekker strøm til alle fellesarealer og innretninger, dvs. varmekabler på vannledninger, lys i carporter og noen yttervegger.

Maling

Sameiet står for innkjøp av maling ved behov, malingsredskaper står sameier for selv.

Boligmassen ble malt 2024, man antar neste behov for maling for maling blir ~2035.

Det minnes på at sameier selv er ansvarlig for beising av tregulv på balkonger og repoer, dette bør gjøres minimum hvert andre år.

Sameiet vil tegne vedlikeholds avtale med en profesjonell aktør for vask av bygningsmasse hvert 3-5 år.

Fargestandard

- Husvegger, rekkverk, vegger carport
 - 7053 Lærdal
- Takrenner og nedløp
 - Hvit Emalje.
- Hus møner, gelender, detaljer på carport
 - 7053 Lærdal
- Gjerde
 - 7053 Lærdal
- Vinduer
 - 1024 Tidløs
- Dører
 - 1024 Tidløs

All maling som brukes skal være av merke Drywood.

Felleskostnader

Felleskostnadene fordeles pr. boenhet i henhold til eierbrøken i seksjoneringsdokumentet. A konto beløp innbetales til Kongsberg Boligbyggerlag forskuddsvis den 20. i hver måned. Ved forsinket betaling påløper morarente.

Felleskostnadene dekker (for detaljer, se egne punkter):

- Snørydding, sandstrøing og feiing
- Elektrisitet felles
- Innkjøp av felles redskaper til bruk for sameierne
- Maling
- Materialer til utbedring av sameiets felles områder
- Kabel-TV / Internett
- Forsikring
- Diverse kostnader

Sameiermøtet fastsetter a konto beløpets størrelse under behandlingen av budsjettet. Sameiermøtet beslutter også disponeringen av eventuelt overskudd under behandlingen av regnskapet. Dette gjelder også avsetning til vedlikeholdsfondet.

Forsikring

Felles forsikring

Sameiet har tegnet en felles forsikring for alle bygninger. Forsikringens dekning framgår av forsikringsavtalen, som finnes hos IF. Premien inngår i felleskostnader. Ved skade på tak, vegger, dører og yttervinduer ta kontakt med styret for avtale om taksering av skaden.

Styret skal ta seg av kontakt med forsikrings selskapet.

Egen forsikring

Seksjonseierne må selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo, løsøre, ansvar for følgeskader og tilleggsinvesteringer i egen leilighet.

Framleie

Ved framleie står eier hele tiden ansvarlig overfor Sameiet for de plikter som følger leiligheten. Hvis eier selv er forhindret, må eieren sørge for at leietaker eller andre overtar ansvaret for eierens regning. Eier skal sørge for at Vedtekter og retningslinjer gitt i dette notat gjøres kjent for leietaker.

Det vises ellers til vedtektene som sier:

”Seksjonen kan ikke leies ut i mer enn 2 år sammenhengende. Deretter må enheten brukes av sameier i minst 2 år før utleie igjen kan skje.”

Det gis ikke anledning til utleie eller salg til offentlige institusjoner, firmaer eller private organisasjoner.

Det gis anledning til å søke om utvidet leieperiode på særskilte vilkår.

Den som skal leie ut, skal straks melde fra til styret, samtidig som det opplyses om hvem som er leietaker. Leietaker skal godkjennes av styret.”

Hageplan og Beplantning

Følger de generelle retningslinjene i vedtektene.

Hjemmeside

Pr nå eksisterer det ikke en hjemmeside for Sameiet, men behov for dette er under kontinuerlig vurdering av Styret. Styret kan kontaktes elektronisk på;

storphoffsvei@kongsbergbbl.no

Husdyr

Eiere har ansvar for at husdyr ikke er til unødig sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal holdes i bånd inne på fellesområdet/lekeplass. Husk hundepose.

Husorden

Leilighetene må ikke brukes slik at de er til sjenanse andre. Enkle husordensregler skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet.

Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det vises hensyn overfor naboer og øvrige beboere i Sameiet.

Høyrøstet sang, bruk av musikkinstrument, musikkanlegg eller annen støyende aktivitet er ikke tillatt i denne perioden. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 1200. Bruk av radio, fjernsyn og musikkanlegg skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Banking, saging, bruk av gressklipper, trykkspyler, elektrisk verktøy og annet støyende utstyr skal skje før kl 2200. eller etter kl. 0700, med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet. Generelle forbud mot støy på helligdager skal respekteres.

Hvis en på grunn av selskapelighet må regne med at det kan bli mere støy enn vanlig, bør nærmeste naboer underrettes om dette.

Informasjonsperm

Til hver leilighet hører en informasjonsperm. Her finnes vedtekter for Sameiet, informasjon og retningslinjer for Sameiet, møtoreferater, nyhetsoppslag, kart, osv. og oversikt over adresser og kontaktpersoner. Ved framleie eller salg skal informasjonspermen følge leiligheten.

Vedtekter og A til Å befinner seg også online;

<https://kongsberg.bbl.no/minside/mittboligselskap/oppslag>

Informasjonsplikt

Seksjonseierne plikter å informere Sameiestyret om framleie, annonsering av salg og inngåelse av salgskontrakt. Navn på leietakere eller kjøper oppgis. Sameiestyret har behov for å vite hvem som bor i seksjonene og hvilken adresse styret skal bruke for å sende formell informasjon til eier.

Selger skal ved overdragelse av leiligheten overlevere informasjonspermen som følger leiligheten og gi opplysninger om de rettigheter og plikter som følger av Sameiets vedtekter og retningslinjer. Det skal opplyses om husordensregler, siste års beretning, regnskap, budsjett osv. Bruk av megler fritar ikke selgeren for informasjonsplikten.

Kabel-TV

Sameiet har internt kabelfjernsyn. Kostnadene for grunnpakken dekkes av Felleskostnader. Ønsker man flere kanaler skaffer man det via Altibox sine pakker. Disse blir eventuelt direkte fakturert til beboer fra Altibox

Parabolantenner

Se punkt Bygningsmessige endringer og tillegg.

Kommunale avgifter

Eiendomsskatt, vann, avløp, feie- og tilsynsavgift og andel renovasjon faktureres av kommunen direkte til den enkelte seksjonseieren. Alle leiligheter har egen vann- og strømmåler.

Motorvarmer

Det finnes stikkontakt i alle carporter. Strømforbruket belastes Felleskostnader, og beboerne oppfordres til å bruke stikkontakten med omtanke. Det er ikke tillatt å lade el-biler, el-motorsykler o.l. fra disse punktene.

El-Bil Lader

Sameiet har opplegg for el-bil lader i alle carporter, det er beboer sitt ansvar å bestille lader og oppsetting av dette.

Sameiet har avtale med forenede montører for dette arbeidet, de har også informasjon rundt den ladeboksen som skal settes opp.

Alle spørsmål kan rettes til styret på: storhoffsvei@kongsbergbbl.no

Forenede Montører Kongsberg:

Telefon: [32 77 18 18](tel:32771818)

Jarle Popperud: jpo@forenedemontorer.no

Mats Bjaaland: mbj@forenedemontorer.no

Lade Boks: Defa Power

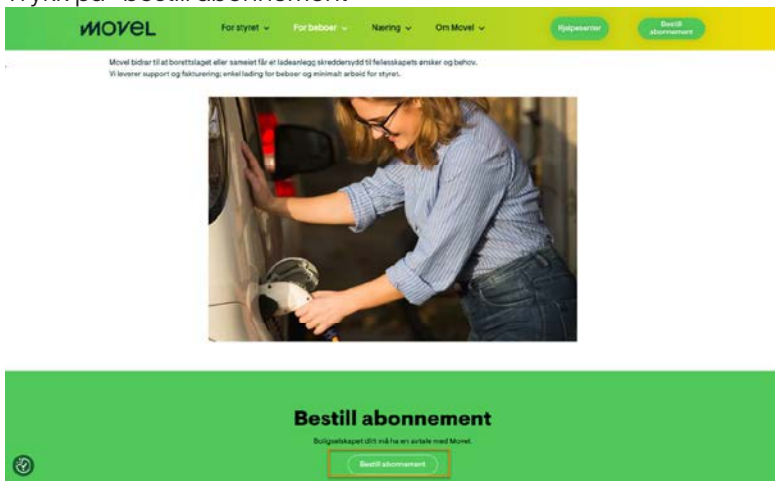
Fremgangsmetode for å sette opp konto hos Movel

Sameiet benytter Movel for å fakturere forbruk på elbil ladere.

1. Gå inn på <https://www.movel.no/>
2. Trykk på «For Beboer»



3. Trykk på «bestill abonnement»



4. Fyll inn nødvendig data

Navn på borettslag, sameie, garasjelag, e.l. (eier av anlegg) *

Navn *

Fornavn

Mellomnavn

Etternavn

☐ Jeg bekrefter at jeg er fylt 18 år og kan inngå juridisk bindende avtaler

Epost *

E-post

Bekreft e-post

Mobilnummer *

 (201) 555-0123

Hva er merke, modell og år på bilen din?

Hvis du ikke er sikker på alle detaljene, fyll i det minste merket.

Parkeringsstype *



Egen ladeplass



Felles ladeplass

Parkeringsplass Nummer *

Din p-plass knytter deg til din egen lader
0 of 100 max characters.

Navn på borettslag, sameie, garasjelag, e.l. (eier av anlegg)

Sameiet Storhoffsvei 23-37

Parkeringsstype

Egen Ladeplass

Parkeringsplass nummer

Legg inn nummer på din garasje fra *Figure 1: Garasje Oversikt Nord* eller *Figure 2: Garasje Oversikt Sør*.

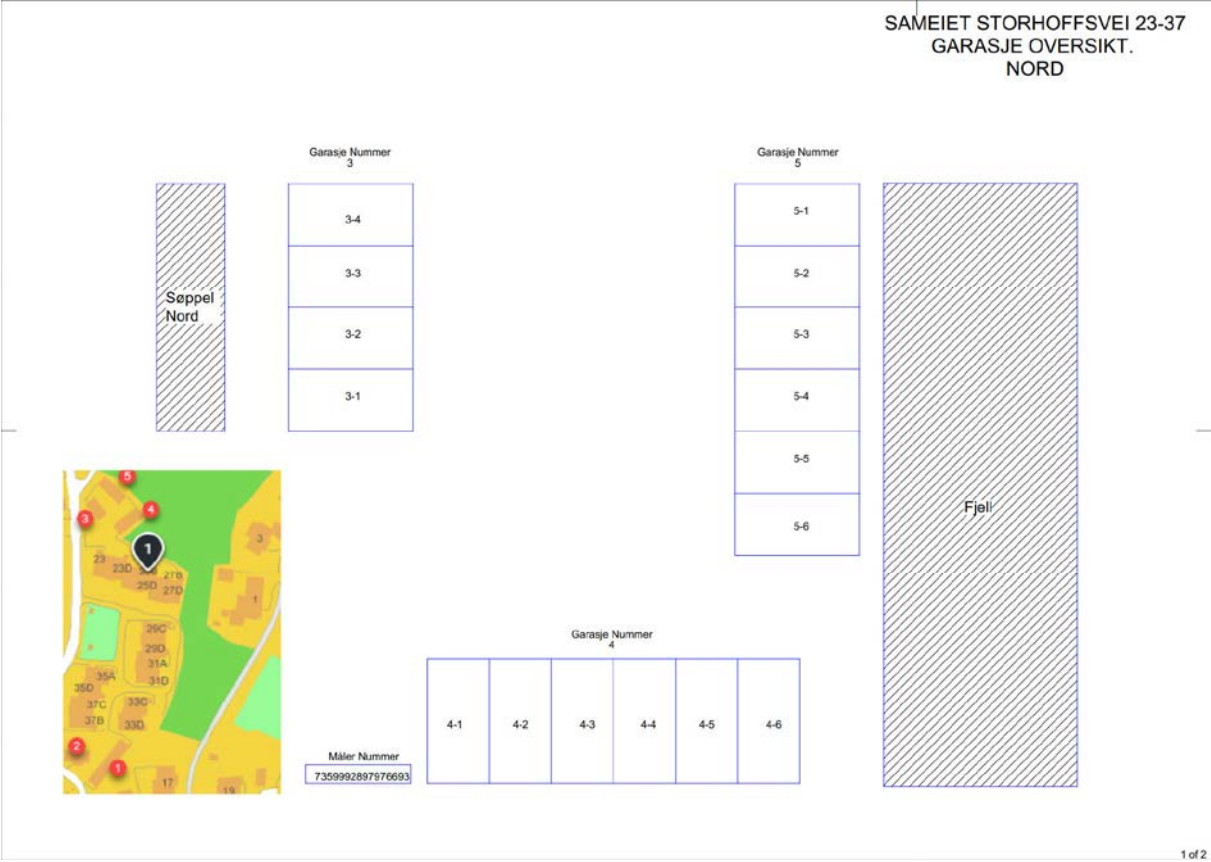


Figure 1: Garasje Oversikt Nord

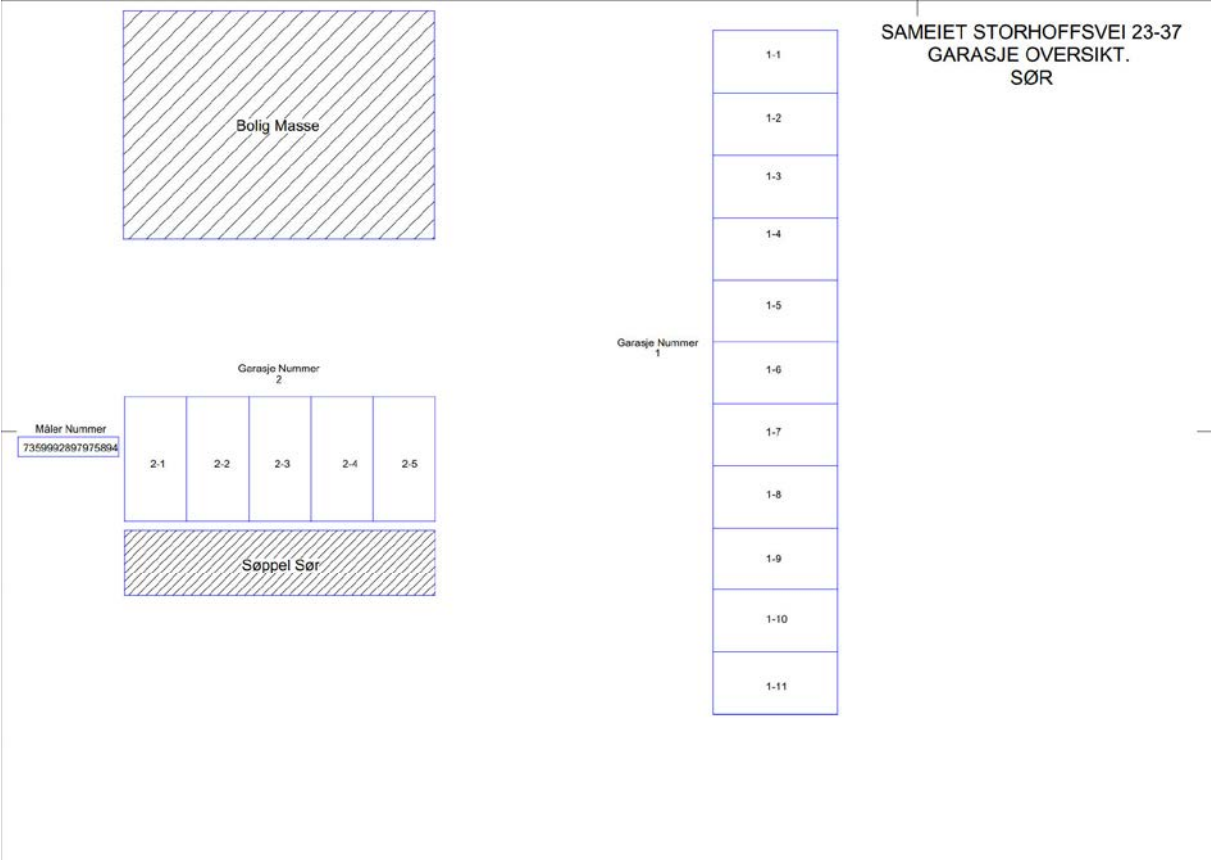


Figure 2: Garasje Oversikt Sør

Deler du lade plass med andre? *

☐ Ja ☒ Nei

Ønsker du ladebrikke? (Hvis du deler lader med andre, må du benytte ladebrikke) *

☒ Ja, jeg trenger en brikke ☐ Jeg har allerede en brikke

☐ Nei takk (gjelder kun for egen lader)

Postadresse *

Gate	
Poststed	Fylke
Postnummer	Norway

Hvem skal faktureres? *

☒ Samme som bruker ☐ Annen enn bruker

Kommentar

Referanse (f.eks. navn, reg.nr e.l.).

0 of 250 max characters.

Deler du lade plass med andre

Nei

Ønsker du lade brikke?

Dette er ikke nødvendig, men dette kan bestilles hvis ønskelig.

5. Send inn skjema

6. Vent på bekreftelse fra Movel.

*Det vil ikke være mulig å lade før disse stegene er gjennomført.

Oppslagstavle

Det er anledning til å sette opp oppslag over postkasser på begge sider av sameiet. Dette skal kun gjøres i samordning med styret.

Ellers oppfordres det til å bruke sameiets Facebook side for felles kommunikasjon.

[Sameiet Storhoffsvei Gruppe](#)

Parkering

Hver enhet har en fastsatt carport som følger leiligheten. Sameier skal parkere i denne. Besøkende og gjester henvises til å parkere på merkede plasser.

Beboere bør informere besøkende og gjester om parkerings forhold.

Feilparkering kan medføre borttauing for eiers regning.

Man kan parkere foran egen inngang ved lossing og lasting, men skal ikke være i veien for annen ferdsel og eventuelle utrykningskjøretøyer og brøytekjøretøyer, dette gjelder hele året.

Postkasser

Postkassene skal merkes tydelig med familienavn i navnevinduet. Det oppfordres til at alle postkassene har navneskilt, bruk standard navneskilt fra Posten. Øvrig informasjon om fornavn, husnummer, ønske om å slippe uadressert post osv. skal plasseres under lokket.

Redskapsbod

Sameiet har en redskaps bod for lagring av utstyr som tåler frost. De redskaper som ikke tåler frost skal lagres i «Tv-boden» i sør.

Flytting av redskap og utstyr mellom boder gjøres på de respektive dugnader.

Renovasjon

Sameiets avfallsdunker tømmes av kommunens renovasjonstjeneste. Kostnadene fordeles likt og kommunen fakturerer den enkelte leilighet direkte.

Kommunens avfallsanlegg ligger på Gomsrud (Røysa).

<https://www.kongsberg.kommune.no/>

For detaljer om Kongsberg kommunes renovasjonsopplegg, henvises det til nettsiden

<https://www.kongsberg.kommune.no/>

Kildesortering

Sameiet har fire avfallsboder, med til sammen

- 2 dunker for matavfall
- 6 dunker for papp/papir
- 4 dunker for restavfall
- 2 dunker for matavfall
- 2 dunker for glass/metall

Denne kapasiteten er god, men til tider kan enkelte dunker bli fulle. Gå da til neste slik at avfallet ikke faller over kanten på dunken.

Har man ekstra mye avfall, f. eks pga at man holder flere aviser, trenger å bli kvitt mye emballasje, eller har ryddet ut av boder og kott osv. bør en ta en tur direkte til avfallsanlegget på Gomsrud.

Matavfall

I mars/april deler kommunen ut bioposer til matavfall. En pakke med to ruller à 70 stk. skal dekke ett års normalt forbruk og er dermed regnet inn i renovasjonsavgiften. Har man behov for det kan ekstra poser kjøpes ved Kundetjenesten på Rådhuset. Kommunen ber om at alle emballasje, plast og andre fremmedlegemer ikke blandes inn i matavfallet.

Papp, papir og drikkekartonger

Papp, papir, aviser, ukeblader, reklamebrosjyrer og drikkekartonger kastes i egen dunk. Pappesker klemmes flate eller rives opp. Med drikkekartonger menes kartongemballasje for melk, juice/soft, desserter og vaskemidler. Drikkekartonger skal pakkes tett (én kartong har kanskje plass til 6-7 flatklemte kartonger) da dette sparer plass i dunken.

Renovatørene har ikke anledning til å ta med sekker som står på utsiden av søppelbodene.

Hageavfall

Sameiet har en berge for oppsamling av hageavfall. Denne er lokalisert ved siden av garasjen i sør, ut mot veien.

Tilfeldig deponering på eller utenfor denne bingen er ikke tillatt.

Plast, bygningsavfall, spesialavfall

Leveres av hver enkelt til avfallsanlegget på Gomsrud.

Klær

Kan leveres i containere bl.a. ved Coop Extra, Josefine Nilsens vei.

**På grunn av lovendring 1.1.25, så er det mulig det kommer en ekstra container på hver side av sameiet til klær.*

Brenning av avfall

Kommunen tillater ikke brenning av avfall.

Juletrær

Beboere er selv ansvarlig for å deponere juletrær ved Gomsrud.

Rengjøring av avfallsboder og dunker

Alle har et ansvar for å holde det rent og ryddig i avfallsbodene.

Avfallsdunkene vaskes inn- og utvendig ved vår- og høstdugnad

Rettigheter og Plikter

Et boligsameie gir enerett til boligen med tilhørende carport.

Boligen har eget seksjonsnummer og blad i grunnboka.

I tillegg eier beboeren en andel av den eiendommen sameierne eier i fellesskap (frieområder, felles parkeringsarealer, felles boder osv).

Beboere plikter å rette seg etter Sameiets Vedtekter og følge vedtatte regler for husorden, vedlikehold o.l. For øvrig reguleres rettigheter og plikter i boligsameiet av Eierseksjonsloven og Sameielova.

Sameiets organisasjon

Alle seksjonseiere er deleiere i Sameiet Storhoffs vei, som har ansvaret for forvaltningen av eiendommen.

Kontakt

Henvendelser til Styret skal skje skriftlig ved bruk av epost til storhoffsvei@kongsbergbbl.no

Sameiermøter

Sameiermøter avholdes hvert år innen utgangen av april. Her behandles vanlige årsmøtesaker som regnskap, budsjett, valg osv., og ellers saker av felles interesse. Seksjonseiere har stemmerett, én stemme for hver seksjon. Stemmeretten kan overdras med skriftlig fullmakt. Ekstraordinære sameiermøter kan holdes etter regler fastsatt i Vedtektene.

Sameiestyret

Sameiestyret har 4 medlemmer med møterett. Medlemmer velges for 2 år i ordinært Sameiermøte. Formannen velges særskilt. For å sikre kontinuitet, er det ønskelig at 2 medlemmer blir sittende, mens de øvrige 2 er på valg hvert år. Styret har det daglige ansvar for driften av Sameiet. Sameiestyret møtes etter behov, vanligvis én gang hver annen måned. Styremedlemmene mottar er årlig godtgjørelse. Godtgjørelsen fastsettes i budsjettet for hvert år.

Vedtekter og retningslinjer

Alle beboere har plikt til å gjøre seg kjent med sameiets Vedtekter og rette seg etter de regler som gjelder for Sameiet.

Skader

Alle skader på eiendommen skal uten unødig opphold meldes til Sameiestyret

Snøbrøyting, sandstrøing og feiing

Det tegnes for hvert år avtale med leverandør om snørydding, sandstrøing og feiing av vegger og plasser, inklusive gangveger. Leverandøren tar seg av:

- Snørydding skal foretas ved 5–8 cm snøfall og ellers etter behov. Ved snøfall om natten skal bilveger og plasser foran carportene være ryddet og farbare innen kl. 0700. Øvrig rydding skal være utført innen kl. 1000 samme dag.
- For de som bor i andre etasje er det viktig at snøen som fjernes fra inngangspartiet ikke havner i inngangspartiet til de under, gjør avtale om hvor snøen skal kastes

- Sandstrøing skal foretas ved behov.
 - Feiing skal foretas 3-4 ganger pr. år eller etter behov. Feiing etter vinteren skal være utført innen 1. mai. Dette gjøres vanligvis ifm dugnader.
- Sameiet har for tiden avtale med et selskap om snørydding, sandstrøing og feiing.

Tørkestativer

Det er ikke anledning til å sette opp tørkestativer ute. Tørking av klær skal skje på egen terrasse eller veranda med flyttbart stativ, eller innendørs.

Vedlikehold

Generelt

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av alle fellesarealer, veier, plasser og bygningene utvendig, unntatt dører og vinduer. Seksjonseierne er ansvarlig for vedlikehold av sin leilighet innvendig, samt dører og vinduer inn til leiligheten.

Beising og maling utvendig

Sameiets styre har et lite lager av maling og beis for utvendige vegger, gerikter og dører. Beising og maling av den enkelte seksjon forutsettes utført av den enkelte seksjonseier.

Ved større arbeider vil styret beslutte om det skal hyres inn profesjonell hjelp til dette.

Sameiet foretar årlig kontroll av takene. Sameiet har et lite lager av takstein, dersom det blir behov for å bytte.

Gulv på terrasser og inngangsplatting

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av terrasse og inngangsplatting. Det anbefales at treet behandles med treolje hvert andre år.

Vedlikeholdsfond

Sameiet har opprettet et vedlikeholdsfond. Sameiermøtet kan ved behandlingen av regnskapet, beslutte å sette av hele eller deler av et overskudd til fondet. Sameiermøtet gir også retningslinjer for bruk av fondets midler.

Vedtekter

Sameiets Vedtekter er delt ut til alle seksjonseiere. Alle plikter å sette seg inn i disse.

OFFENTLIG LOWVERK

Et sameie berøres av en rekke lover og forskrifter. Det vises bl.a. til:

- **Lov om eierseksjoner** (eierseksjonsloven), 1997-05-23 nr. 31. Hele loven finnes på

Internett adresse: [Eierseksjons loven](#)

• **Lov om sameige** (sameigelova), 1965-06-18 nr. 6. Hele loven finnes på Internett adresse: <http://www.lovdatab.no/all/nl-19650618-006.html>.

For at større arbeider kan igangsettes må det være 2/3 flertall i sameiet. Dette betyr at 22 seksjonseiere må være enige. Beslutning om å iverksette vedlikeholdsarbeider er bindende for hele sameiet.

Endringslogg.

2025

1. Byttet adresse til Eierseksjons loven, tidligere referanse er utdatert.
2. Fjernet liste **over inventar i bod.**
3. Fjernet innlegg rundt roder og rode ledere.
4. Fjernet innhold rundt brannslange tilgjengelighet.
5. Fjernet innhold rundt bot for å ikke være med på dugnad.
6. Endret informasjon rundt felles forsikring.
7. Fjernet oppfordring om å ikke anskaffe flere utekatter i sameiet.
8. Fjernet informasjon rundt bruk av motorisert redskap på søndager.
9. Lagt til informasjon om hvor A til Å befinner seg online.
10. Lagt til informasjon rundt lading av elbil fra motorvarmer stikk.
11. Lagt til generell informasjon rundt lading av elbil.
12. Fjernet utdatert informasjon rundt tv og pakker.
13. Endret punkt rundt oppslags tavle.
14. Endret punkt rundt parkering
15. Fjernet punkt på persiennner
16. Endret punkt på redskaps bod
17. Endret punkt rundt hage avfall.
18. Fjernet punkt rundt dugnads henger
19. Endret punkt på rettigheter og plikter. Fjernet rode informasjon.
20. Lagt til seksjon rundt vedlikehold av hage

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Storhoffsvei 23 - 37 onsdag 26.03.2025 kl. 17:00 - Quality Hotel Grand Kongsberg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Jes Rief ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Gro Simlenes Skarre fra Kongsberg Boligbyggelag ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av protokollunderskrivere

Vedtak:

Per Arne Storm Trosdahl ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Kristin Eggen og Grete Hovde ble valgt som tellekorps.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Det var 12 stemmeberettigede og 0 fullmakter.

Totalt 12 stemmer.

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble godkjent.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:

Styret har ikke skrevet årsmelding, men informerte om drift og status på årsmøtet.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble vedtatt for perioden onsdag 10.04.2024 til onsdag 26.03.2025: kr 32.000,-

Styret fordeler godtgjørelsen.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Per Arne Storm Trosdahl ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av 2 styremedlemmer

Vedtak:

Christer Mathisen ble valgt for 2 år.

Kristin Eggen ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlem

Vedtak:

Tone Stenbek ble gjenvalgt for 1 år.

7. Oppussing av parken

Styret foreslår å utbedre parkarealene i sommer på følgende måte:

- Øke arealet med gress på bekostning av sandarealet
- Bytte ut sanden på lekeplassen med mer grovkornet sand. Sanden i parken i Lågenlia er utgangspunktet vårt.
- Plante småtrær/busker
- Legge et fundament for benkene
- Sette opp en ny redskapsbod

Arbeidet vil ikke øke felleskostnadene. Budsjettet som er satt av er på kr 160 000,-. Se vedlagt tegning for detaljer.

Vedtak:

Oppussing av parken godkjennes.

8. Oppussing av TV-bod

Vedtak:

Oppussing av tv-boden godkjennes. Arbeidet utføres i henhold til tilbudet fra Alt i Bygg AS.

9. Radonnivåer

Vedtak:

Radonmålinger gjøres på eget initiativ.

Protokoll for Sameiet Storhoffsvei 23 - 37

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jens Rief (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Per Arne Storm Trosdahl (sign.)	26.03.2025

V E D T E K T E R

for

SAMEIET STORHOFFS VEI 23-37
org. nr. 876 945 622

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet i 1992, sist endret på årsmøtet 27.04.2022.

Innholdsfortegnelse

1. Navn	3
2. Formål	3
3. Rettslig disposisjonsrett	3
4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer	4
5. Parkering	4
6. Vedlikehold	5
7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	7
8. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold	7
9. Styret og dets vedtak	8
10. Årsmøtet	9
11. Forholdet til eierseksjonsloven	11

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Storhoffs Vei 23-37. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst i 1992.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 8583, bnr. 321 i Kongsberg kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Boder
- Atkomstveier
- Parkeringsanlegg
- Lekeplass
- Andre fellesarealer

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Formål

Sameiets formål er som boligsameie å iversette sameierens fellesinteresser ovenfor myndigheter og andre, forvalte og administrere sameiets felles eiendom, samt forestå forsvarlig drift og vedlikehold av felles anlegg og eiendeler.

3. Rettslig disposisjonsrett

3-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven, sameiets vedtekter eller øvrige regler og retningslinjer vedtatt av sameiermøte og gjort kjent gjennom protokoll, skriftlig orientering eller dokumentet «Sameiet Storhoffs vei fra A til Å». Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

4-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, trampoline, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

4-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

5. Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 32 parkeringsplasser samt gjesteparkering på merkede plasser.

5-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

5-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av carportene, herunder vedlikehold av innvendige flater.

5-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av carportene fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiling
- vask av carport
- reparasjon av carport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

5-5 Ladepunkt for el-bil og ladbar hybrid

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknader fra seksjonseiere om å etablere ladepunkt for el-bil og ladbar hybrid på følgende vilkår:

(a) Ladepunkt for el-bil skal monteres i carport som seksjonseier disponerer.

(b) Installasjon av ladepunkt skal fortrinnsvis utføres av sameiets leverandør og type ladeboks skal alltid forhåndsgodkjennes av styret. Dispensasjon fra kravet kan søkes styret og vil kun bli gitt på saklig grunnlag. Ved dispensasjon skal det uansett benyttes et autorisert firma og leverandør skal være sertifisert. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.

(c) Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet fra sameiets felles infrastruktur og fram til og med ladekabel.

(d) Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av ladepunktet.

(e) Direkte og for egne regning betaler seksjonseier:

1. installasjon av ladeboks og nødvendige tiltak frem til sameiets felles infrastruktur
2. energi som benyttes til ladning
3. alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige

(f) Seksjonseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må seksjonseier på egen kostnad besørge eventuell remontering.

(g) Dersom tiltaket fjernes må seksjonseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

(h) Tiltaket eies av seksjonseier.

5-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter, men er ikke begrenset til, følgende

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
 - a. Ved bytte av ytterdør skal kost i forbindelse med innkjøp av ytterdør gjøres av sameiet. Kost i forbindelse med arbeid, installasjon og montering av dør tilfaller seksjonseieren.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt ved utskifting av ytterdør omfatter kun kost knyttet til innkjøp av ytterdør. Kost knyttet til arbeid, installasjon og montering av ytterdør tilfaller seksjonseieren.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

7-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

8-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

8-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

8-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4 medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i minimum to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt, for to år om gangen. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

10-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.1

10-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		714 624	699 792	714 694	850 000
Avdrag fellesgjeld		129 408	125 376	129 248	128 328
Renter fellesgjeld		70 848	69 504	70 915	353 956
Kabel-TV / Parabol-anlegg		129 828	129 828	129 828	129 828
Renter/avdrag fellesgjeld		177 024	0	176 855	0
Sum inntekter		1 221 732	1 024 500	1 221 540	1 462 112
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		10 063	9 313	10 000	10 576
Styre honorar	1	32 000	32 000	32 000	32 000
Forretningsfører honorar		93 102	86 898	86 897	96 494
Andre tjenester		3 719	77 776	15 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		4 512	4 512	4 512	4 512
Andre personalkostnader		270	0	0	0
Vedlikehold	2	2 016 729	995 109	901 925	664 750
P³ kostnader		432 764	56 434	0	0
TV og evt. internett		139 128	129 828	129 828	129 828
Forsikring		109 949	97 995	97 995	124 024
Internkontroll		32 734	16 000	16 000	17 560
Brøyting, feiing		136 938	109 001	106 000	135 000
Energi, strøm		17 882	24 761	24 000	31 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		1 492	2 110	0	1 500
Telefon		5 250	588	0	5 250
Andre driftsutgifter	3	50 125	27 232	19 600	20 000
Bomiljø		8 440	8 271	10 000	10 000
Avskrivninger	4	20 938	0	0	0
Sum driftskostnader		3 116 033	1 677 828	1 453 757	1 332 494
Driftsresultat		-1 894 301	-653 328	-232 217	129 618
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 456	1 452	1 000	0
Andre finanskostnader		2 436	2 213	2 000	2 000
Rentekostnad bolig³ n		259 038	67 306	70 915	353 956
Renter tilleggsl³ n		31 576	20 596	87 662	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		289 594	88 664	159 577	355 956
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Resultat	5	-2 183 896	-741 992	-391 794	-226 338

Balanse pr. 31.12.24

	Note	2024	2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	230 313	0
Sum anleggsmidler		230 313	0
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 978	15 870
Andre leierestanser		315	4 573
Andre fordringer		0	1 933
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ konto		1 405 285	1 146 577
Sum omløpsmidler		1 411 578	1 168 953
SUM EIENDELER		1 641 891	1 168 953

Balanse pr. 31.12.24

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		-1 415 221	-673 230
i rets resultat	5	-2 183 896	-741 992
Sum egenkapital	5	-3 599 117	-1 415 221
<u>Gjeld</u>			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev P ³ n	6	5 136 980	2 270 467
Sum langsiktig gjeld		5 136 980	2 270 467
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 277	0
Leverandørgjeld		74 414	244 715
P ³ Innpne renter		21 769	6 064
Annen kortsiktig gjeld		1 569	62 930
Sum kortsiktig gjeld		104 028	313 708
Sum gjeld		5 241 008	2 584 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 641 891	1 168 953

Kongsberg 31.03.25

KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: _____, dato: _____

Jens Rief
Styreleder

Jan Finrud
Styremedlem

Per Arne Storm Trosdahl
Styremedlem

Svein Erik Bakken
Styremedlem

Disponible midler

I regnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over sameiets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Styrrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrrelsen på innkrevede felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	855 245	490 163
B. Endring disponible midler		
i retts resultat	-2 183 896	-741 992
Tilbakeføring avskrivninger	20 938	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-251 250	0
Opptak langsiktig gjeld	5 208 335	1 250 000
Avdrag langsiktig gjeld	-2 341 822	-142 926
B. i retts endringer i disponible midler	452 305	365 082
C. Disponible midler UB	1 307 550	855 245
Omløpsmidler	1 411 578	1 168 953
Kortsiktig gjeld	-104 028	-313 708
Disponible midler	1 307 550	855 245

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den perioden felleskostnadene forfaller til betaling. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 1 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5330 Styrehonorar	32 000	32 000
Sum	32 000	32 000

Det er ingen ansatte i sameiet. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold	13 000	0
6601 Vedlikehold bygg	1 980 989	186 630
6602 Vedlikehold VVS	0	43 658
6603 Vedlikehold elektro	0	36 719
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	22 740	2 839
6607 Vedlikehold garasjer	0	725 263
Sum	2 016 729	995 109

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	42 975	16 559
7440 Kontingent NBBL	1 384	1 398
7460 Andre kontingenter	5 033	967
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	732	8 309
Sum	50 125	27 232

Note 4 - Andre driftsmidler

	Miljø skap avfallsh ³ ntering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
i rets tilgang :	251 250
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	251 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 938
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	230 313
i rets avskrivninger :	20 938
Anskaffelses ³ r :	2024
Antatt levetid i ³ r :	5

Note 5 - Egenkapital - negativ

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved å neoptak.

I eierseksjonssameier fjres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som på kostning, kostnadsfjres fortløpende i den perioden arbeidene utfjres. Eventuelle verd kn nger som f ljge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det fjres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles    neoptak i sameiet, vil    neoptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Formål:	Refinansiering, maling og annet vedlikehold	Utbedring av carporter og brannskiller	Refinansiering og vedlikehold
L³ nenummer:	16368441574	16367705799	16362194028
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2020
Rentesats:	7.05 %	7.05 %	7.05 %
Beregnet innfridd:	10.05.2044	14.05.2024	14.05.2024
Opprinnelig lånebeløp:	5 208 335	1 250 000	1 488 881
L³ nesaldo 01.01:	0	1 235 089	1 035 378
Avdrag i perioden:	71 356	1 235 089	1 035 378
Opptak i perioden:	5 208 335	0	0
L³ nesaldo 31.12:	5 136 980	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	4 393 535	0	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lå n 16368441574	16	171 997	2 751 952
	16	149 064	2 385 024

Resultat og balanse med noter for Sameiet Storhoffsvei 23 - 37.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Storhoffsvei 23 - 37

Styreleder	Jens Rief (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Jan Finrud (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Per Arne Storm Trosdahl (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Svein Erik Bakken (sign.)	16.03.2025



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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Storhoffs vei 27D
3610 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen

Telefon: 907 06 628
E-post: henning.sorensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre