

aktiv.



Reins gate 6, 3611 KONGSBERG

Pen 3-roms selveierleilighet i 2. etasje. Attraktiv beliggenhet midt i Kongsberg sentrum!



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 550 000,-
Fellesgjeld: Kr 199 632,-
Omkostn.: Kr 69 810,-
Total ink omk.: Kr 2 819 442,-
Felleskostn.: Kr 2 438,-
Selger: Chiya Salman Mohammad
Zana Abdullrahman Ali

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1912
BRA-i/BRA Total 59/59 kvm
Tomtstr.: 238.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7920, bnr. 2
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1305250102

Velkommen til Reins gate 6!

Leiligheten ligger i 2. etasje, i et attraktivt boområde midt i Kongsberg sentrum med tilgang til alt byen har å by på. Dagligvarebutikk og forretninger, samt offentlig tilbud som legekontor, m.m ligger i umiddelbar nærhet. Det er kort avstand til både skoler og barnehage, samt noen få minutters gange til Stortorvet kjøpesenter. Kongsberg knutepunkt ligger like i nærheten og kan tilby gode tog- og bussforbindelser til blant annet Notodden, Drammen og Oslo.

Boligen holder en fin standard og inneholder: Stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	25
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	50
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA totalt: 59 m²

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

238.9 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt som eies sammen med de øvrige seksjonseierne i sameiet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje, i et attraktivt boområde midt i Kongsberg sentrum med tilgang til alt byen har å by på. Dagligvarebutikk og forretninger, samt offentlig tilbud som legekantor, m.m ligger i umiddelbar nærhet. Det er kort avstand til både skoler og barnehage, samt noen få minutters gange til Stortorvet kjøpesenter. Kongsberg knutepunkt ligger like i nærheten og kan tilby gode tog- og bussforbindelser til blant annet Notodden, Drammen og Oslo.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse, forretninger og noen eldre eneboliger.

Bygningssakkyndig

Jon August Reiersrud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Reiersrud Eiendom AS:

Den besiktigede eiendommen er bestående av en selveierleilighet beliggende i 2.etasje av bygning oppført i 1912. Taktekkingen er av betongtakstein. Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes til terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1987. Boligen har inngangsdør av tre, fra 2014. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Vinduer fra 1987 > Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Etasjeskille > Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Innvendige overflater > Det er påvist skader på overflater.

- Radon > Ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Vegger/himling bad > Det er påvist avvik i himling.

- Sluk, membran og tettesjikt > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Kjøkkeninnredning > Det er påvist fuktsvelling på benkeplate.

- Ventilasjon > Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Elektrisk anlegg > Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

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

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

- Gulv bad > Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 2 550 000

Innhold

Leiligheten inneholder: Stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Det er og lagringsmuligheter i felles bod i gang i 2. etg. og felles lagerplass i kjeller.

Standard

Leiligheten holder en fin standard og fremstår godt vedlikeholdt alder tatt i betraktning. Den har en god planløsning med lyse og fine overflater som sammen med flere vindusflater gir mye lys og en god romfølelse til rommene. Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har panelplater og baderomspanel. Innvendige tak har himlingsplater. Bad/vaskerom ble pusset opp i 2019 og rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 med innredning i glatte fronter, laminert benkeplate, vaskekum i stål, nedfelt komfyrtopp, ventilator, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

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

Leiligheten har innlagt fiber.

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det er mulig å søke om beboerparkering, se kommunen sine hjemmesider for nærmere informasjon rundt dette.

Solforhold

Leiligheten ligger sydøst vendt og eiendommen har gode solforhold.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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 2 550 000

Kommunale avgifter

Kr 8 511

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer gebyrer for vann, avløp og renovasjon. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Beløpet er årsprognose for 2025. Leiligheten har ikke vannmåler og vann og kloakk faktureres etter areal.

Formuesverdi primær

Kr 753 904

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 015 616

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

71/262

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker felles bygningsforsikring og renter/avdrag på sameiets fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 438

Andel Fellesgjeld

Kr 199 632

Fellesgjeld pr. dato

01.01.2025

Andel fellesformue

Kr 48 398

Andel fellesformue dato

01.01.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Reins gate 6

Om sameiet

Et mindre og koselig boligsameie bestående av 5 seksjoner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Felleslån hos DNB Bank ASA.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

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 foreligger ikke krav om styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan fås ved henvendelse til megler.

Dyrehold

Det foreligger ingen forbud mot dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligsameie Reins gate 6 v/ Astrid Halderaker

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7920, bruksnummer 2, seksjonsnummer 5 i Kongsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

02.02.1989 - Dokumentnr: 552 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/262

Seksjoneringsbegjæringen kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger noen eldre byggetegninger av fasade og 1. etasje, men ingen tegninger av aktuell leilighet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplanen regulert til bolig/forretning/kontor.

Kommuneplan:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2022-2030

Vedtatt: 22.06.2022

Området er i kommuneplanen avsatt til:

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (233,86m²)
- Bevaring av kulturmiljø (238,85m²)
- Flomfare (238,85m²)
- Fysisk utforming av anlegg (238,85m²)
- Gul hensynsone iht. T-1442 (186,55m²)
- Veg (4,99m²)

Reguleringsplan:

Plannavn: Brydeløkka

PlanID: 395R

Reguleringsformål:

- Bolig/forretning/kontor (231,52m²)
- Bevaring kulturmiljø (238,85m²)

Plannavn: Sentrumsplanen

PlanID: 380R

Reguleringsformål:

- Fortau (5,04m²)
- Rød sone iht. T1442 (5,05m²)

Plankart og planbestemmelser 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

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

2 550 000 (Prisantydning)

199 632 (Andel av fellesgjeld)

2 749 632 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

68 720 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

69 810 (Omkostninger totalt)

80 710 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 510 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 819 442 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 830 342 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 833 142 (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 69 810

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.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

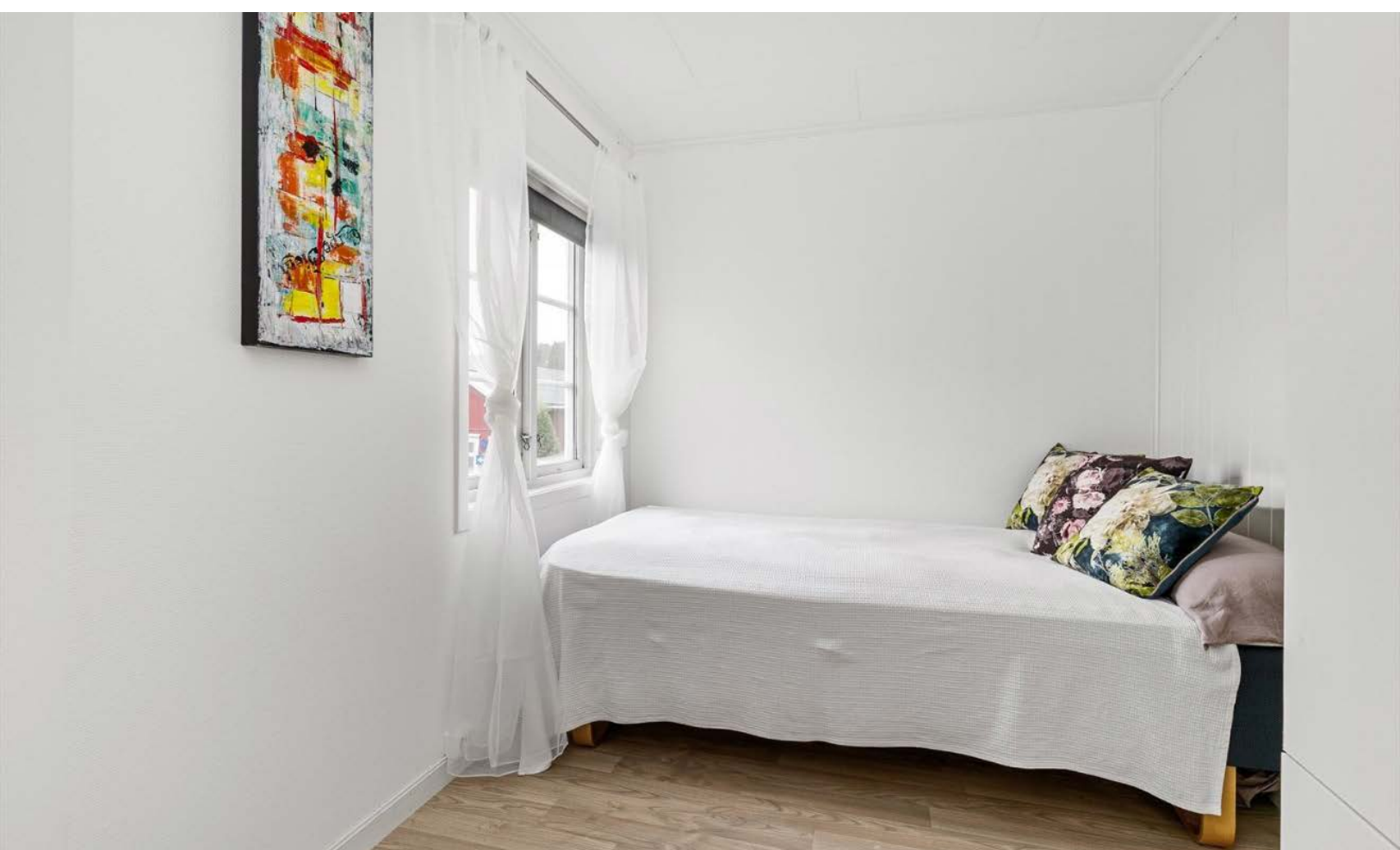
08.01.2026





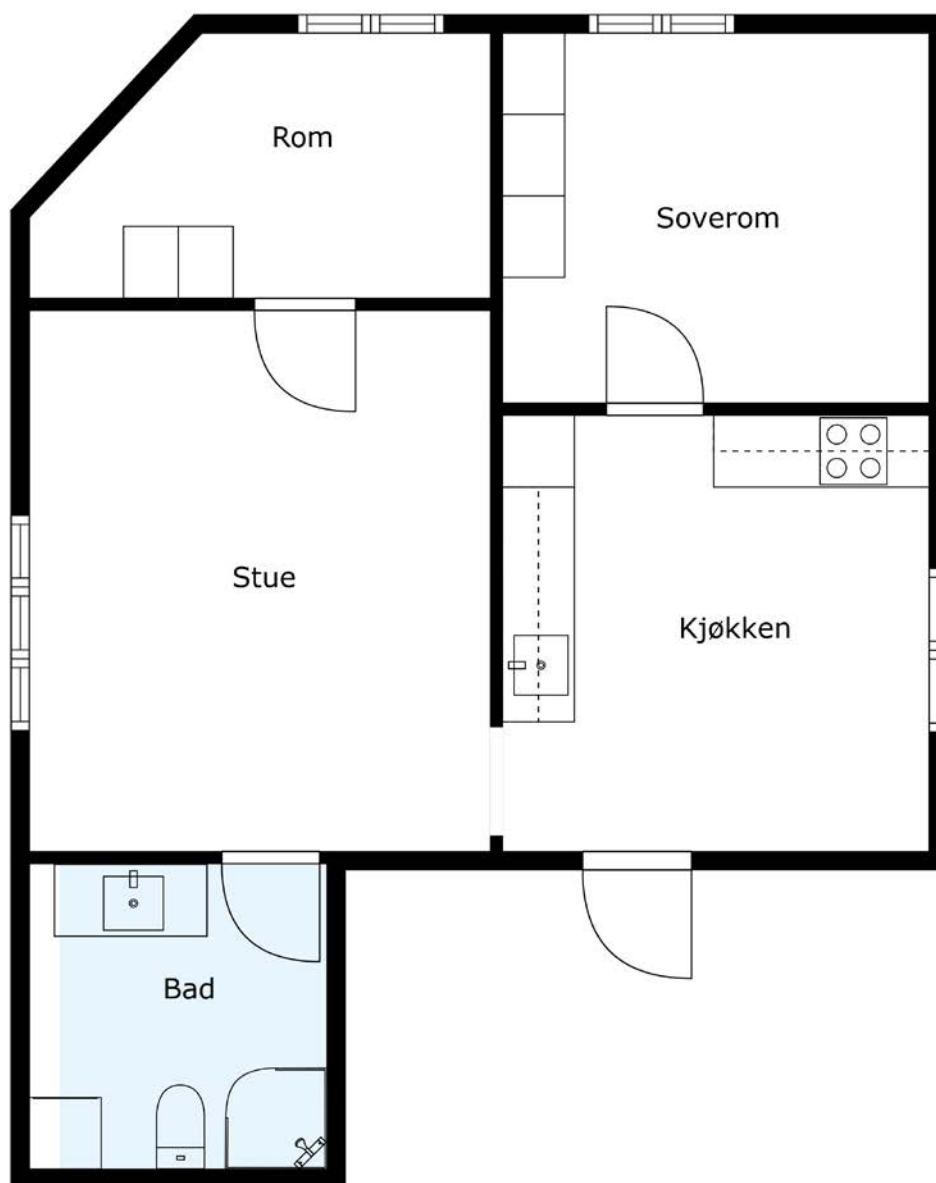












Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning

Vedlegg

Nabolagsprofil

Reins gate 6 - Nabolaget Nymoen sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Kongens gate	3 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.3 km	
Kongsberg stasjon	5 min
Linje F5, R12, R13	
0.5 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 19 min
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

Skoler

Kongsberg International School (1-10 kl.)	5 min
187 elever, 10 klasser	
0.4 km	
Raumyr skole (1-7 kl.)	14 min
394 elever, 20 klasser	
1.2 km	
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
397 elever, 33 klasser	
1 km	
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
373 elever, 26 klasser	
1.8 km	
Kongsberg vgs - Maren Handler	2 min
180 elever, 10 klasser	
0.2 km	
Kongsberg vgs - Maurits Hansen	2 min
400 elever, 14 klasser	
0.2 km	

Ladepunkt for el-bil

Kongsberg VGS avd. Glabak 12 - Bus...	2 min
Berja Senter	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

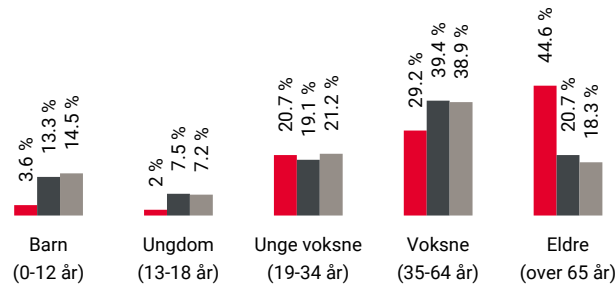
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Dampsaga barnehage (1-5 år)	4 min
74 barn	
0.4 km	
Kongsberg Montessori barnehage (0-5 år)	8 min
31 barn	
0.7 km	
Sølvstuppen barnehage (0-5 år)	13 min
39 barn	
1.1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Sentrum Kongsberg	2 min
Søndagsåpent	
0.2 km	
Coop Mega Berjasenteret	4 min
Post i butikk	
0.3 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 77/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 76/100



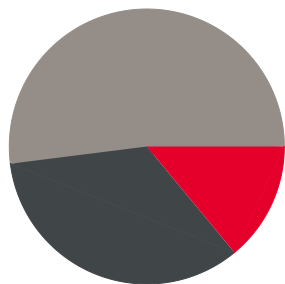
Vedlikehold veier

Godt velholdt 75/100

Sport

	Kongsberg idrettshall	3 min	
	Aktivitetshall	0.3 km	
	Flåtalandet sandvolleyballbaner	3 min	
	Sandvolleyball	0.3 km	
	Sense trening og helse	3 min	
	Kongsberg Idretts- og svømmehall	3 min	

Boligmasse



14% enebolig
34% blokk
52% annet

«Trivelig nabolag med gammel bebyggelse, veldig sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Berja Senter

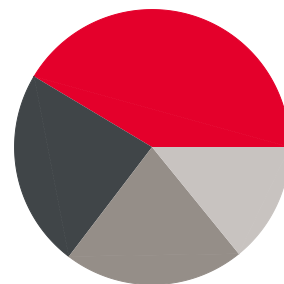
3 min



Vitusapotek Berja Senter

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



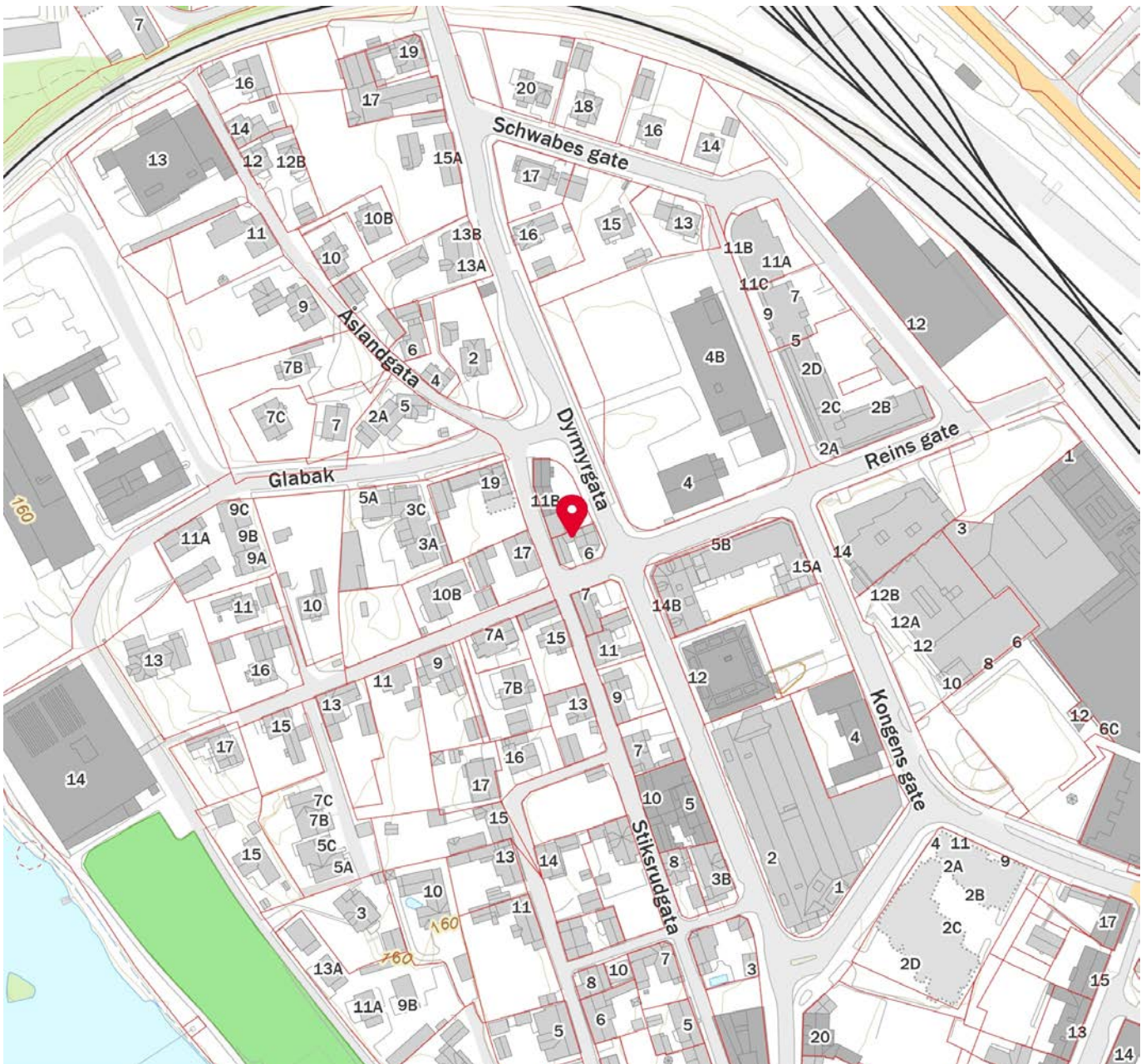
0%

65%

Nymoen sentrum
 Kongsberg
 Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Reins gate 6, 3611 KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 7920, bnr. 2, snr. 5

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 26.08.2025

Oppdragsnr.: 20256-1862

Referansennummer: YO1565

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon August Reiersrud

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Reiersrud Eiendom AS

Reiersrud Eiendom AS har kontor i Øvre Eiker, og har Østlandet som nedslagsfelt.

Vi utfører blant annet:
Bolig-/tomtetaksering
Verdi-/tilstandsrapporter
Skadetaksering
Husinspeksjoner
Bistand ved skader
Ferdigbefaring av nybygg
Arealmåling

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggetekniske forhold.



Rapportansvarlig

Jon August Reiersrud
Uavhengig Takstingeniør
jon@reiersrudeiendom.no
920 59 703



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en selveierleilighet beliggende i 2. etasje av bygning oppført i 1912.

Leiligheten inneholder: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Bygningen er av eldre dato, men er stedvis oppgradert. Leiligheten er oppusset i senere år. Varierende alder/ tilstand på bygningsdeler.

Som følge av bygningens alder er det naturlig at enkelte bygningsdeler har redusert/ begrenset restlevetid. Dette iht. til levetidsbetraktninger i Byggforsk. Det er registrert stedvis avvik. Se rapportens punkter for nærmere beskrivelse. Det bør av den grunn påregnes kostnader til videre utbedringer og vedlikehold. Oppgradering til ønsket tilstand og standard.

Det skal også nevnes at boligen var bebodd og fullt møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Hele rapporten må leses i sammenheng.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1912

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes til terreng.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1987

Boligen har inngangsdør av tre, fra 2014

Tilstandsrapporten omhandler KUN innvendige forhold i leiligheten. Selve bygningens tilstand/ fellesarealer er ikke tilstandsvurdert. Utvendige forhold, og bygningen generelt sett er kun generelt vurdert. Det bør innhentes en tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har panelplater, baderomspanel. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er oppusset i ca 2019.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at gammelt sluk er benyttet. Sluk er plassert under dusjkabinett.

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

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2019.

Himling er belagt med takessplater.
Vegger er belagt med panelplater. Vegg mellom over/underskap er belagt med laminerte plater.
Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskekum i stål, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjølfrys.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Noe eldre rør av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

El-anlegg:
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i felles gang. Det opplyses at det er utført en del El-arbeider som egeninnsats av forrige eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	59 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m ²
Totalpris	2 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 550 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

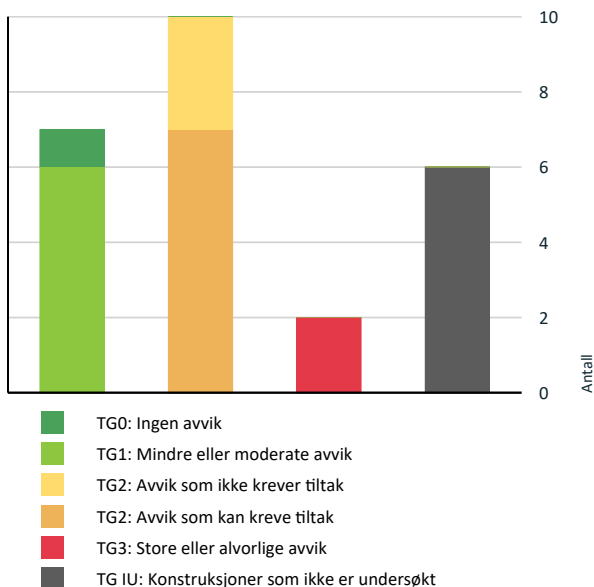
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er ikke fremvist tegninger eller byggesøknader på at bygningen og leiligheten er byggesøkt godkjent slik den fremstår nå. Det er ingen automatikk at ting er/ blir godkjent ved en seksjonering. Dette anbefales nærmere undersøkt.

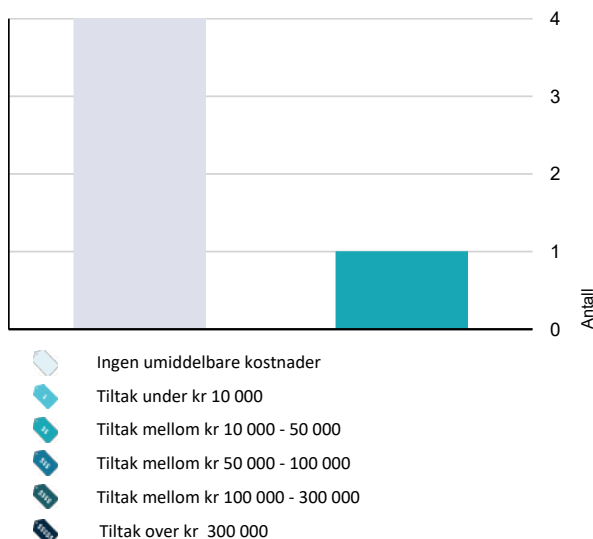
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det legges til grunn for rapporten at søknadspliktige arbeider utover nevnte avvik, er byggesøkt og godkjent av kommunen. Selv om det generelt sett er gitt ferdigattest på en bolig, kan det være endringer på boligen som ikke er fanget opp av denne. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/området, samt kommunens info om eiendommen, og sammenligne disse med faktiske forhold. Det anbefales også alltid å lese eiers egenerklæring.

Det er ikke fremvist tegninger eller byggesøknader på at bygningen og leiligheten er byggesøkt godkjent slik den fremstår nå. Det er ingen automatikk at ting er/ blir godkjent ved en seksjonering. Dette anbefales nærmere undersøkt.

En tilstand på en bygningsdel henger veldig ofte sammen med andre forhold og bygningsdeler. Hele rapporten MÅ derfor leses i sammenheng.

Utvendige konstruksjoner er besiktiget fra bakkenivå, om ikke noe annet er beskrevet.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse grundig mot bruk/ innredning av rom.

Tilstandsrapporten er stikkprøve basert. Benevnede avvik er eksempler. Det kan derfor være avvik som ikke er konkret nevnt, eller avdekket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Estimerte kostnader er kun et svært enkelt anslag, og er ikke et endelig estimat. Ønsket tilstand/standard og omfanget av behovet for utbedringer er avgjørende. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Tilstandsrapporten omhandler kun innvendige forhold i leiligheten. Selve bygningens tilstand/ fellesarealer er ikke tilstandsvurdert. Utvendige forhold, og bygningen generelt sett er kun generelt vurdert. Det bør innhentes en tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

Info fra sameiet/ felleskostnader er ikke fremlagt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 2.etasje. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1912

Kommentar
Byggeår er hentet fra tegninger

Anvendelse
Selveierleilighet

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

Vedlikehold
Bygget er normal vedlikeholdt.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er ikke nærmere tilstandsvurdert.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1987

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG IU Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes til terreng.

Bygningenes takrenner nedløp og beslag er ikke nærmere tilstandsvurdert.

! TG IU Veggkonstruksjon

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

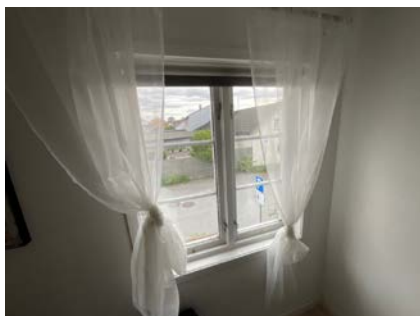
Bygningens veggkonstruksjoner og fasade er ikke nærmere tilstandsvurdert.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking



Tilstandsrapport



! TO 1 Dører

Boligen har inngangsdør av tre, fra 2014

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TO IU Andre utvendige forhold

Tilstandsrapporten omhandler KUN innvendige forhold i leiligheten. Selve bygningens tilstand/ fellesarealer er ikke tilstandsvurdert. Utvendige forhold, og bygningen generelt sett er kun generelt vurdert. Det bør innhentes en tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

INNSENDIG

! TO 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har panelplater, baderomspanel. Innvendige tak har himlingsplater.

Det skal nevnes at boligen var bebodd og fullt møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er opplyst om høy fuktighet på yttervegg på soverom i forrige tilstandsrapport. Uvisst hvor. Yttervegger var vesentlige tildekket av møbler ved befaring.

Fuktighet antas å være kondensering mot yttervegg, nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Når boligen er tømt og ryddet, bør det foretas en helhetlig vurdering av overflatens tilstand/ slitasjegrad. Kostnader til nødvendige utbedring og ønsket standardheving må påregnes.



! TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE. > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er oppusset i ca 2019.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE. > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist avvik i himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må skaden utbedres. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.



2.ETASJE. > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukst til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE. > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at gammelt sluk er benyttet.

Sluk er plassert under dusjkabinett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
 - Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
 - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Dusjkabinett må flyttes når sluket skal renses.



2.ETASJE. > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2.ETASJE. > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

2.ETASJE. > BAD/VASKEROM

TO 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2.ETASJE. > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2019.

Himling er belagt med takessplater.
Vegger er belagt med panelplater. Vegg mellom over/underskap er belagt med laminerte plater.
Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskekum i stål, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøøl/frys.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er påvist fuktsvelling på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.



2.ETASJE. > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

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

Noe eldre rør av kobber.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

! 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.

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i felles gang. Det opplyses at det er utført en del El-arbeider som egeninnsats av forrige eier.

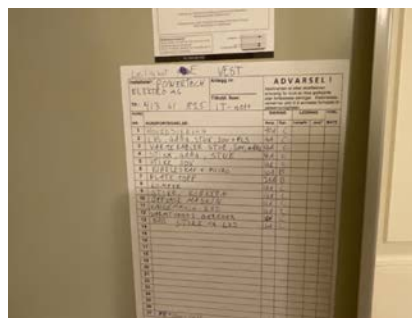
For el-anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det har vært el-sjekk i 2018.

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

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

59 m²/59 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 550 000

Konklusjon markedsverdi

2 550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Avløp	Kr.	3 205
Renovasjon	Kr.	3 518
Vann	Kr.	2 350
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	9 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	950 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	950 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

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

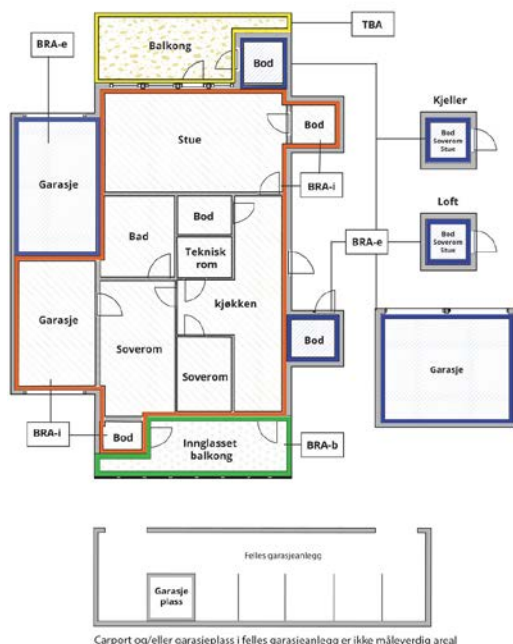
Hva er måleverdig areal?

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje.	59			59	
SUM	59				
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje.	Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom		

Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis IKKE at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er KUN beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger eller byggesøknader på at bygningen og leiligheten er byggesøkt godkjent slik den fremstår nå. Det er ingen automatikk at ting er/ blir godkjent ved en seksjonering. Dette anbefales nærmere undersøkt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde er stikkmålt til 2,33m.

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)
Boligbygg med flere boenheter	59	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Jon August Reiersrud Leietaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7920	2		5	238.9 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Reins gate 6

Hjemmelshaver

Salman Mohammad Chiya, Ali Zana Abdullrahman

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet. Her har man alle fasiliteter som dagligvare, forretninger, restauranter og kino. Det er kort avstand til både skoler og barnehage, og kun et par minutters gåtur til Stortorvet kjøpesenter. Ønsker man seg ut på søndagstur, ligger Magasinparken og en rekke koselige smågater like i nærheten. Kongsberg knutepunkt ligger rett ved, og derfra kan man raskt ta seg med tog eller buss til både Drammen/Oslo, Telemark eller Sørlandet.

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

Reguleringsbestemmelsene kan fremskaffes av megler. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/ område.

Om tomten

Flat felles tomt. Det medfølger ikke parkering.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om, eller hensyntatt heftelser i taksten. Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YO1565>

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.	
1305250102	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Zana Abdullrahman Ali	Chiya Salman Mohammad
Gateadresse	
Reins gate 6	
Poststed	Postnr
KONGSBERG	3611
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1305250102

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

Beskrivelse

Fra forrige eier i salgsoppgaven fra 2023: Total renovering av bad. Arbeid utført av: Bergmanns Bygg AS

Initialer selger: ZAA, CSM

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fra forrige eier i salgsoppgaven fra 2023: Total renovering av bad. Arbeid utført av: Bergmanns Bygg AS

Arbeid utført av

Bergmanns Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført av Bergmanns Bygg AS.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

Beskrivelse

Fra forrige eier i salgsoppgaven for 2023: Tak på hele huset ble totalrenovert i 2021 av faglærte

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fra forrige eier via salgsoppgave fra 2023: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Noe av arbeidet er utført av Elektrisk Produksjon AS, og noe av arbeidet er utført selv som faglært elektriker, under "Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr" §7. Arbeid utført av: Christian Lundheim

Arbeid utført av

Elektrisk Produksjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fra forrige eier via salgsoppgaven for 2023: EI-tilsynet kontrollerte anlegget 3.desember 2018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fra forrige eier via salgsoppgave for 2023: Tak på hele huset ble totalrenovert i 2021 av faglærte

Arbeid utført av

Bergmanns Bygg AS

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

Beskrivelse

Sameie har vedtatt at ytterdører skal skiftes ut i 2026

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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: 1305250102

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zana Ali	efa3ed5f2015e15d3f0f501 ea5c805c4ab330efb	18.08.2025 10:47:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Chiya Salman	aaf795932d7d8b5287a0a 699646399ec1bad7f30	18.08.2025 17:17:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250102

- 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>



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker
	Eiendomsteig		Sluk	•	Gatelys (belysningspunkt)
	Kumlokk		Mast	•	Skap
	Innmålt tre		Hekk		Flaggstang
	Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Trapp
	Godkjente byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Veg		Forskningskurve Kongsberg		Høydekurve Kongsberg
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		

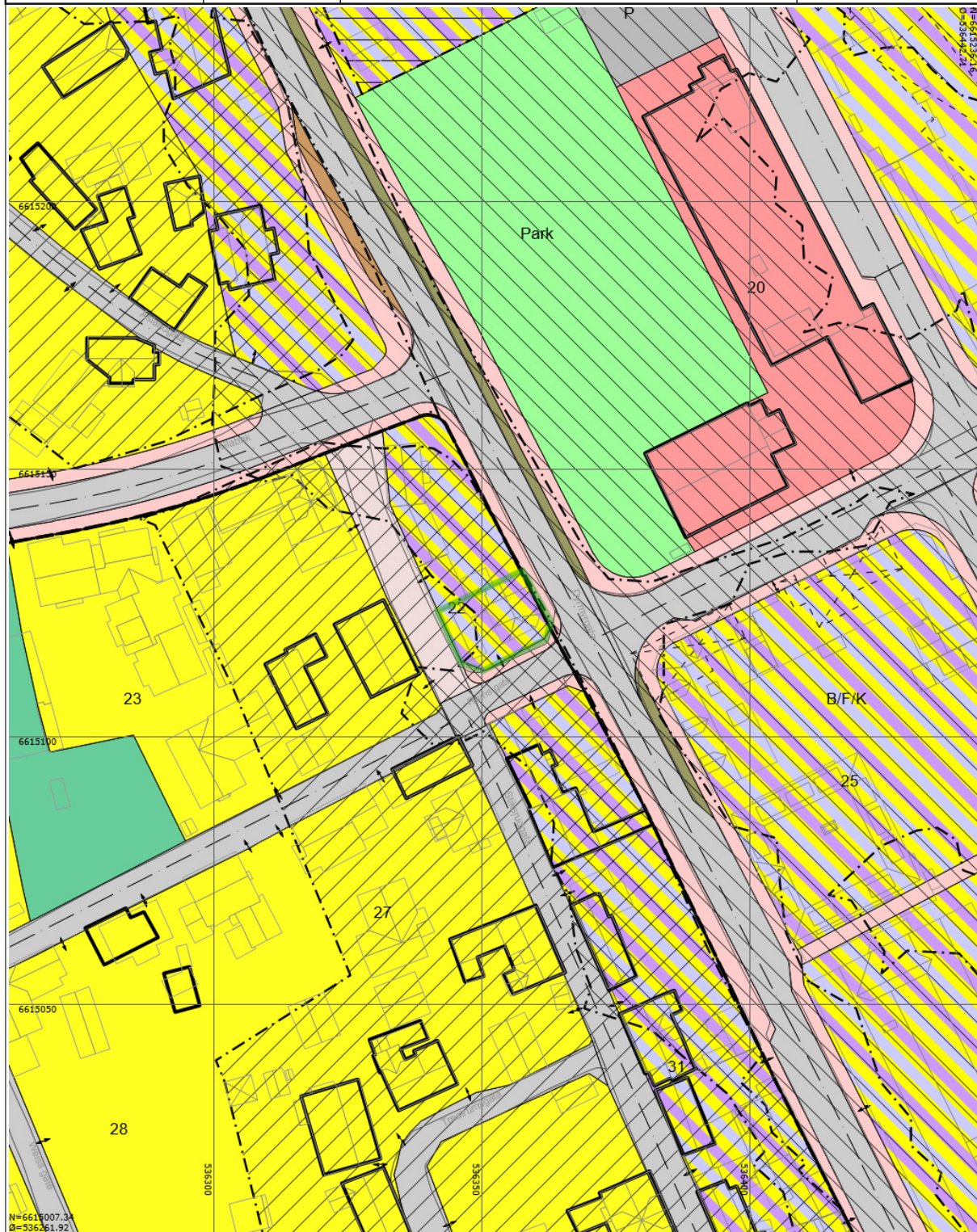
 Kongsberg kommune	Kulturminnekart				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 7920	Bnr: 2	Fnr: 0		Snr: 5
	Adresse:	Reins gate 6 3611 KONGSBERG				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	Arkeologisk minne		Ruin eller fjernet objekt
	Bygning		Meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25
	Kirke		Annet SEFRAC-bygg
	Bergkunst		Freda bygninger
	Fartøy		
	Kulturminne under vann		Fredet kulturmiljø
	Ruin (middelalder)		Kommunalt kulturmiljø
	Teknisk/Industrielt minne		Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse
	Utomhuselement		Regionalt kulturmiljø
	Arkeologisk minne		Verdensarv
	Bebyggelse/infrastruktur		Verneverdig tette trehusmiljøer
	Kirkested		Brannsonneområder
	Sikringsone		
	Lokalitetsgrenser		
	Fredet		
	Verneverdig		
	Listeført		
	Ikke vernet		

 Kongsberg kommune	Reguleringsplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 7920	Bnr: 2	Fnr: 0		Snr: 5
	Adresse:	Reins gate 6 3611 KONGSBERG				
	Annen info:	Sentrumsplanen				



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Veg		RpAngittHensynGrense		RpGrense
	RpStøyGrense		RpDetaljeringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Bevaring kulturmiljø		Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Rød sone iht. T-1442
	Gul sone iht. T-1442		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Lekeplass		Bolig/forretning/kontor		Kjøreveg
	Fortau		Gatetun		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivholdeplass		Parkeringsplasser
	Park		Kommunalveg gatenavn_		Privatveg gatenavn_



Bestemmelser til reguleringsplan 395R Brydeløkka med endringer

Kongsberg kommune	395R Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret	3.12.14
	395R-1 Liten endring på plankartet vedtatt administrativt	7.10.15

1. PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen er en områdeplan og skal legge til rette for at Kongsberg kan få et utvidet bysentrum, et mer kompakt og bymessig sentrum og et bysentrum tilpasset forventet vekst:

- Økt attraktivitet og omdømme for bysentrum og byen som helhet
- Styrket bysentrum som arena for handel, næring, kunnskap, kultur og opplevelser
- Pulserende, levende, mangfoldig byliv med flere folk i bysentrum
- Økt trivsel og livskvalitet for alle brukere av byen. Et bysentrum for alle med særlig vekt på barnefamilier og barn og unge
- Ivaretagelse og framheving av bysentrums kvaliteter og særpreg
- Bærekraftig utvikling i forhold til areal- og energibruk

2. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 3.12.2014 og 7.10.2015. Planen vil erstatte hele gjenværende del av reguleringsplan/byplan 158R Flåtaløkka - Dyrmyrgata – jernbanen, vedtatt 28.6.1989 samt liten del av reguleringsplan 380R Sentrumsplan, vedtatt 23.3.2011.

3. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5 og 12-6:

a) **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)**

- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
- Sentrumsformål
- Lekeplass
- Bolig/forretning/kontor

b) **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)**

- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg

c) **Hensynssoner (PBL § 12-6)**

- Støysoner – rød og gul sone (H210 og H220)
- Flomsone (H320)
- Bevaring av kulturmiljø (H570)

4. FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

4.1. **Rekkefølgebestemmelser**

a) Støyforhold - dokumentasjon

Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er vist med hensynssone for støy på plankartet, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning og teknisk beskrivelse av tiltaket, at støygrensene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2012 blir tilfredsstilt.

Ved søknad om tillatelse til tiltak der boliger inngår i arealer som er vist med hensynssone for støy på plankartet, må romløsning for oppholdsrom dokumenteres i forhold til støykravene nedenfor.

Kommunen kan der det er aktuelt, be om at en ved søknad om nye boenheter dokumenterer at det i soverom kan oppnås tilfredsstillende nattestøynivå samtidig med drift av serveringssteder, konsertlokale, diskoteker/dansesteder.

Se også bestemmelser om støy i punkt 4.12 og 7.1.

- b) Flomsikring - dokumentasjon
Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er vist med hensynssone for flom på plankartet, skal det dokumenteres at det tas hensyn til sikring mot skade ved flom. Om nødvendig må det gjennomføres beregninger av flomvannstand. Se også punkt 7.2.
- c) Godkjenning av veger, vann- og avløpsledninger
Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.
- d) Krav før tillatelse til tiltak
Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak på enkelttomter i byggeområdene må det være gitt brukstillatelse for nødvendige veger, vann- og avløpsanlegg.
- e) Krav før brukstillatelse for tiltak generelt
Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter, må utearealene inkl. uteoppholdsareal og lekeareal (lekeplass ved inngang, nærlekeplasser) og eventuelle støyskjermingstiltak være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet i godkjent utomhusplan. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår. Strøkslekeplasser skal ha tilfredsstillende opparbeidelse.

4.2. Tilgjengelighet

Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen.

I byggeprosjekter som omfatter mer enn 3 nye boenheter, skal minst 33 % av de nye boenheterne ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan og være universelt utformet, slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 10 kap. 12. Unntatt fra dette er nye boenheter i områder regulert til hensynssone bevaring.

4.3. Uteoppholdsarealer og lekeplasser

- a) Uteoppholdsarealer avstands- og arealkrav
Minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet er 25 m². Av disse skal 5 m² være privat uteoppholdsareal i tilknytning til inngang eller til utgang fra oppholdsrom. Større hybelbygg kan likevel ha felles uteoppholdsareal. De øvrige 20 m² uteoppholdsareal skal være innen en avstand på 50 m fra inngang og uten at en må krysse trafikkert gate (ategate eller samlegate på temakart for gatestruktur datert 09.08.10).

Dersom det er felles uteoppholdsareal for flere enn 10 boenheter og en har spesielt gode løsninger for uteoppholdsarealet, kan (MUA) pr boenhet reduseres til 15 m² (5 m² ved inngang og 10 m² felles) for de overskytende boenheterne (fra boenhet nr. 11 og oppover).

For hybelbygg er kravet til uteoppholdsareal MUA = 15 m² pr hybel.

Uteoppholdsarealet kan opparbeides som felles uteareal eller en kan benytte byens friarealer, parker og torg dersom disse er tilstrekkelig opparbeidet.

Ved nyetablering av boliger skal en ved beregning av uteoppholdsarealer inkl. lekearealer, også beregne uteoppholdsarealer for eksisterende boliger.

b) Lekearealer

Alle boenheter skal ha tilgang til gode lekearealer innen rimelig avstand. Lekeplass ved inngang (tilsvarende sandlekeplass i kommunal vedtekt om uteoppholdsarealer m.m.) skal finnes innen en avstand på 50 m fra inngang og uten at en må krysse trafikkert gate (mategate eller samle-gate på temakart for gatestruktur datert 09.08.10). Der det ikke er oppgitt annet i planbestem-melsene skal minste størrelse på lekeplass ved inngang være 50 m². Lekeplass ved inngang kan inngå som en del av minste uteoppholdsareal (MUA) når avstands- og kvalitetskravene er ivarettatt.

Lekeplasser som er vist på plankartet forutsettes benyttet til nærlekeplass. Strøkslekeplasser er friområdene (også i kombinasjon med idrettsområder) langs Lågen og parken ved Lokstallen. Det er oppgitt under hvert enkelt byggeområde hvilket lekeområde byggeområdet sogner til. Krav til opparbeidelse av lekeplasser finnes i planbestemmelsene punkt. 4.1 e).

c) Kvalitetskrav for uteoppholdsarealer og lekeplasser

Støyutsatte arealer over grenseverdiene i retningslinjer fra departementet (55 dBA) eller arealer brattere enn 1:5, regnes ikke som uteoppholdsareal eller lekeareal. Unntaket er at akebakker kan være brattere enn 1:3.

Uteoppholdsareal og lekearealer skal:

- plasseres lett tilgjengelig fra boligene med trygg og trafiksikker adkomst,
- være beskyttet fra biltrafikk,
- ha tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse og deler av anlegget skal ha universell utforming,
- ha tilfredsstillende sol- og lysforhold,
- skal møbleres slik at det er mulighet for variert lek og samvær mellom barn og voksne og for fellesarrangementer,
- ha en størrelse som gjør de egnet til opphold. Arealstriper f.eks. mot veger regnes ikke som oppholdsareal.

På nærlekeplasser skal det opparbeides en flerbruksflate med gress, kunstgress og /eller asfalt. Lekeinnetninger kan utformes slik at de også kan ha andre funksjoner, for eksempel kunne fungere som sittebank, levegg e.l. Gjeldende forskrifter om lekeplassutstyr skal overholdes.

4.4. **Bilparkering**

a) Kvalitetskrav

Biloppstillingsplassene skal dimensjoneres etter vegvesenets vegnormaler. Biloppstillingsplas-sene omfatter også areal for motorsykkelparkering. Areal for varelevering og renovasjon kom-mer i tillegg til biloppstillingsplassene.

I boligområdene skal overflateparkering med plass til mer enn 10 biler deles opp med grønt-struktur med trær/busker. Minst halvparten av biloppstillingsplassene skal legges i anlegg (un-der bakken eller under annen bebyggelse) i prosjekter med mer enn 8 boenheter.

Areal som trengs for inn- og utkjøring fra annen biloppstillingsplass / garasje godkjennes ikke som en del av parkeringsdekningen.

b) Krav til snuplass

Det skal være mulig å snu aktuelt kjøretøy på egen tomt eller på fellesareal avsatt til avkjørsel / parkering dersom et eller flere av følgende kriterier oppfylles:

- mer enn 2 boenheter er knyttet til en avkjørsel,
- mer enn 4 biloppstillingsplasser er knyttet til en avkjørsel,
- avkjørselen er knyttet til hovedveg, samleveg eller gang/sykkelveg.

Unntak fra dette er tiltak i hensynssoner for bevaring av kulturmiljø der snuplass vil forringe kul-turmiljøet. Det samme unntaket gjelder for bygninger regulert til "bygninger som skal bevares".

- c) Biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede
Alle parkeringsanlegg for publikumsbygg, arbeidsbygg og boligbygg med inngang til flere enn 4 boliger skal ha minst 5 % av biloppstillingsplassene tilrettelagt for bevegelseshemmede. Disse plassene skal være tydelig merket og ligge så nær inngangene til bygningene som mulig.

- d) Krav til antall biloppstillingsplasser
Følgende krav til minste antall biloppstillingsplasser skal tilfredsstilles på egen tomt eller på fellesareal avsatt til parkering:

	Minimum	Maksimum
Boliger < 30m2	-	-
Boliger 30-60 m2	1,0	-
Boliger >60 m2	1,0	-
Detaljhandel med inngang direkte fra gate	-	-
Annen detaljhandel (detalj- og volumvare)	1,0 pr 100 m2 *)	
Kontor	0,5 pr 100 m2	1,0 pr 100 m2

*) Felles publikumsarealer og lagerareal/varemottak/senterkontor/publikumstoletter/tekniske rom til forretningene inngår ikke i arealgrunnlaget til parkering.

Sum antall oppstillingsplasser avrundes oppover til nærmeste hele plass.

For servicefunksjoner (institusjoner, idrettsanlegg, forsamlingslokaler, hotell, bevertning osv.) stilles ingen generelle krav om opparbeidelse av parkeringsplasser. Krav til parkering må avgjøres ved skjønn av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Ved slik skjønnsmessig vurdering skal man vektlegge aktuelle brukergrupper, tidspunkt for aktuell bruk, nærhet til kollektivnett og gang- og sykkelvegnett, nærhet til offentlige og private parkeringsanlegg og avstand fra lokalisering av brukergruppe til den aktuelle servicefunksjon.

Ved tinglyst ordning om bildeling, mobilitetsplan e.l. fastsettes endelig antall biloppstillingsplasser ved skjønn.

4.5. Sykkelparkering

- a) Kvalitet
Sykkelparkeringsplassene skal ligge så tett opp til inngangene som mulig. Syklene skal kunne låses til en fast innretning og minst halvparten av syklene skal plasseres under tak.
- b) Krav til antall sykkeloppstillingsplasser
Følgende krav til minste antall sykkeloppstillingsplasser for blokkbebyggelse, næringsbygg, samt offentlige og allmennyttige bygg skal tilfredsstilles på egen tomt eller fellesareal:

	Minimum	Maksimum
Boliger < 30m2	1,0	-
Boliger 30-60 m2	1,0	-
Boliger >60 m2	2,0	-
Detaljhandel	2,0 pr. 100 m2 *)	-
Kontor	2,0 pr. 100 m2	-

*) Felles publikumsarealer og lagerareal/varemottak/senterkontor/publikumstoletter/tekniske rom til forretningene inngår ikke i arealgrunnlaget til sykkeloppstilling.

Sum antall oppstillingsplasser avrundes oppover til nærmeste hele plass.

For servicefunksjoner (institusjoner, idrettsanlegg, forsamlingslokaler, hotell, bevertning osv.) stilles ingen generelle krav om opparbeidelse av parkeringsplasser. Krav til parkering må avgjøres ved skjønn av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Ved slik skjønnsmessig vurdering skal man

vektlegge aktuelle brukergrupper, tidspunkt for aktuell bruk, nærhet til kollektivnett og gang- og sykkelvegnett, nærhet til offentlige og private sykkelparkeringsanlegg og avstand fra lokalisering av brukergruppe til den aktuelle servicefunksjon.

Der kravene tilsier anlegg med mer enn 20 oppstillingsplasser, fastsettes det endelige antallet ved skjønn

4.6. **Husplassering og utforming av bygninger og anlegg**

a) Plassering av bygg

For områder vist som hensynssone for bevaring kulturmiljø og kulturminner merket med "bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" på plankartet gjelder egne bestemmelser.

Ny bebyggelse langs kjøreveger skal, der det ikke er vist annen byggegrense på plankartet, plasseres i formålsgrensen mellom byggeområder for bygg og anlegg og byggeområder for samferdsel og teknisk infrastruktur. Det vil si at formålsgrensen er byggelinjen. Bebyggelsen skal være sammenkjedet mot gata. Dette gjelder likevel ikke områder som er avsatt til rent boligformål.

Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet kan nybygg/tilbygg plasseres i nabogrensen/formålsgrensen jfr. plan- og bygningslovens § 29-4. Unntaket er garasje med innkjøring vin- kelrett på atkomstveg hvor avstanden til garasjen må være minimum 4 m fra formålsgrense / eiendomsgrense mot veg.

Det er vist byggegrenser på plankartet fra den sørligste delen av Treatrumsgata 11 og rett vestover. Hensikten er å opprettholde siktlinja fra Dyrmyrgata mot friområdet ved Lågen.

b) Utforming

Nybygg og anlegg skal utformes med utgangspunkt i byens historiske bebyggelse, men samtidig tilføre bygningsmiljøet nye impulser. Bebyggelse og anlegg skal gis en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

Kontainere og annet anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn som en del av bygningene.

Murer i tilknytning til anleggelse av offentlige veger/trafikkanlegg og større private murer skal forblendes med naturstein som visuelt har samme uttrykk som murene i Hasbertjerndalen vest for Bergseminaret.

c) Oppdeling av bebyggelsen

Alle større fasader skal deles opp i tråd med den tradisjonelle eiendomsstrukturen. Oppdelingen skal være markant med variasjon i byggehøyden og fasadeutforming, slik at fasadene framstår som en fasade sammensatt av flere bygninger.

d) Detaljerings av fasader og takflater

Mot handlegatene (Nymoens torg) og torgene skal fasadene åpne seg mot gata og vinduene til virksomhetene i 1. etasje ha utstillinger eller være åpne for innsyn. Alle virksomhetene i 1. etasje mot gata bør ha kundeinnganger fra fortau/torg/gatetun.

Brannvegger skal utformes slik at de blir minst mulig synlige fra gatene. Brannskillet skal legges flatt i takflatene. Det tillates ikke nedsenkede terrasser i takflatene mot gater og torg.

Der det benyttes skråtak skal hovedmøneretningen legges parallelt med gata, med unntak av hjørnebygninger som kan markeres spesielt i fasaden. Takflater skal markeres/krages ut i sammenhengende gesims for hver bygning. Mansardtak tillates ikke. Med mindre det er åpnet for dette i bestemmelser om byggehøyder, tillates ikke tekniske installasjoner, kanalføringer og rom for disse over takflaten. Vinduer skal generelt være i høydeformat.

Mot gater, fortau og torg gjelder følgende: Arker, takoppløft og arkader, inntrekking av første etasje tillates ikke. Terrasser / balkonger skal begrenses og maksimalt stikke 0,5 m ut fra vegg-

livet. Fri høyde under utstikkende terrasser/balkonger skal være minst 2,5 m.

Inne i byggeområdene/kvartalene gjelder følgende: Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng bør maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og ha et areal på maksimalt 10 m² pr boenhet utenfor vegglivet.

e) Dokumentasjon av forholdet til omgivelser og bygningsmiljø

Perspektivtegninger/fotomontasje som viser nye bygninger i sammenheng med omkringliggende bebyggelse/landskap skal legges fram sammen med fasadeillustrasjon som viser material- og fargebruk.

4.7. **Byggehøyder**

Byggehøyder, gesims- og mønehøyder er oppgitt i meter evt. i kotehøyde og etasje. Gesimshøyde oppgitt i meter skal måles fra fortaus-/bakkenivå utenfor den fasaden den gjelder.

I tillegg til høyeste tillatte møne- og gesimshøyde gjelder:

Alle større byggetiltak skal ha variasjon i byggehøyden slik at minst 30 % av fasadehøyden er minst 1,5 m lavere enn høyden oppgitt som maksimal byggehøyde på plankartet og minst 1 m høyere/lavere enn hoveddelen av bygningen.

Dersom en skal se variasjon i byggehøydene i hele kvartalet/byggeområdet under ett, må dette avklares gjennom avtale med grunneierne. Avtalen må kunne tinglyses. Krav om avtale gjelder ikke i områder avsatt til hensynssone bevaring.

Der bygningene ligger sammenkjedet mot gate/torg skal gesimshøyde mot gate/torg være minst 0,5 m og maksimalt 1,5 m høyere/lavere enn nærmeste nabobygninger langs gateløpet. Der dette vanskelig lar seg gjennomføre, kan disse høydeforskjellene i nødvendig grad fravikes.

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

4.8. **Vegetasjon og beplantning**

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden. Alle byggetiltak, der dette er fysisk mulig, skal ha innslag av beplantning.

4.9. **Kabler og ledninger**

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

4.10. **Plassering av tekniske innretninger som trafo, nodehus o.l.**

Trafoer og andre tekniske innretninger skal så langt det er mulig plasseres inn i bygninger. Bare der dette ikke er mulig, kan trafoer og andre innretninger plasseres som frittstående anlegg. Det skal vektlegges å finne en så diskret plassering som mulig og anlegget skal ikke være til ulempe for allmenn ferdsel eller ligge i frisiktsoner.

4.11. **Gjerde og hekk**

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Det kan likevel ikke settes opp gjerde, hekk e.l. som reduserer tilgjengeligheten til fellesområder og friområder. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 m. Mot friluftsområde, friområde, gangveg og lekeareal skal eiendomsgrense markeres med mur, gjerde, hekk e.l.

4.12. **Støy**

Byggeområdene skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boliger har utomhusarealer som tilfredsstiller kravene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2012 og in-

nendørs forhold som tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

Unntaket fra dette er at det i areal som inngår i hensynssoner for støy kan tillates nye boliger på spesielle vilkår, se bestemmelsene for støysoner punkt 7.1.

Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2012.

Nye tiltak inkl. vifter/ventilasjonsanlegg o.l. skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy over grensene i T-1442/2012.

4.13. Boliger langs gater med mye trafikk

Det tillates ikke etablering av boliger i gateplan langs Dyrmyrgata og Nymoens torg.

4.14. Handlegater

Langs gater/torg merket som handlegate (Nymoens torg), skal virksomheter på gateplan være publikumsrettet virksomhet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

4.15. Mindre virksomheter, håndverksbedrifter m.m.

I byggeområder regulert til boligformål (også i kombinasjon med andre formål) kan det gis tillatelse til mindre håndverksvirksomheter med utvalg, mindre kontorvirksomheter og overnattingsvirksomhet, utleie av rom o.l. Virksomhetene skal være i tilknytning til eksisterende bebyggelse og ikke påføre omboende vesentlig støy eller trafikk.

4.16. Midlertidige innretninger, scener, telt m.m.

På torg, i parker og andre byrom kan det ved spesielle arrangementer, festivaler tillates kortvarig plassering av telt, scener og lignende. Forutsetningen er at innretningene ikke er til hinder for allmenn ferdsel.

4.17. Plasskrevende varer og detaljhandel

Det tillates ikke etablert forretninger der plasskrevende varer utstilles eller utleveres. Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler / hagesentre.

4.18. Parkeringskjellere

Der dette lar seg innpasse i bebyggelse og anlegg, kan det bygges parkeringskjellere under torg, gater og bygninger. Nedkjøringsramper til parkeringskjeller skal legges i fasader i bygg og ikke som åpne hull i gater og byrom.

4.19. Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur, friskt o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 4 m.

4.20. Tilknytning til fjernvarme

a) Tilknytningsplikt

Alle nybygg over 250 m² BRA skal tilknyttes fjernvarmeanlegg, jfr. plan- og bygningslovens § 27-5. Tilknytningsplikten gjelder også alle bygg over 250 m² BRA hvor det gjennomføres hovedombygging og for tiltak (tilbygg, påbygg, underbygg, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift, jfr. plan- og bygningslovens § 31-2) med areal over 250 m² BRA.

Bestemmelsen gjelder også for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter ligger samlet og summen av

rekken/enhetene overskrider ovennevnte arealgrense.

Unntak fra tilknytningsplikt gjelder i de tilfeller fjernvarmekonsesjonær verken kan levere fjernvarme, eller tilby lokal varmforsyning i påvente av utbygging av fjernvarmenettet, eller at det er åpenbart at det ikke er hensiktsmessig å anlegge fjernvarme eller utbygger kan dokumentere en bedre miljømessig energiløsning enn fjernvarme jfr. plan- og bygningslovens § 27-5. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeleverandør før kommunen gir tillatelse til tiltak.

b) Tilrettelegging for fjernvarme

De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget/tiltaket fullt ut kan dekke sitt varmebehov med fjernvarme.

4.21. **Kulturminner som skal bevares**

Bestemmelsene for hensynssone for bevaring av kulturmiljø gjelder tilsvarende for tiltak på kulturminner som er merket som "bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" på plankartet.

4.22. **Varsling om automatisk fredede kulturminner**

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

4.23. **Frisikt**

Der det ikke er i konflikt med bebyggelse som er plassert i byggelinje, skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke-sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

5. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

5.1. **Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse**

a) Område

Områdene 23, 24, 27, 28, 30, 34, 35, 41, 42 og 43 mellom Glabak og Flåtaløkka.

b) Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre småhusbebyggelse for boliger med tilhørende anlegg (rekkehus, atriumshus, sammenkjeda bebyggelse og enebolig og 2 – 4-mannsboliger).

c) Utnyttelse og byggehøyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 50 %.

Det tillates gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 10 m.

d) Lekeplasser

Nærlekeplass for alle boligene er lekeplassen ved Reins gate.

5.2. **Sentrumsformål**

a) **Nymoens torg / «Vesletråkka» i byggeområde 44**

1. Arealbruk

Området kan benyttes til forretninger, bevertning, overnatting, bolig og kontorer. Oppholdsrom i boliger skal vende mot Stiksrudgata eller bakgården.

2. Utnyttelse og høyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 80 %.

Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde mot gate inntil 7 m og mønehøyde inntil 10 m.

3. Lekeplasser

Nærlekeplass for alle boligene er lekeplassen ved Reins gate.

b) **Nymoens torg 9 i byggeområde 51**

1. Arealbruk

Området kan benyttes til forretning, overnatting, kontor, legesenter m.m. og boliger

2. Utnyttelse og byggehøyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 90 %.

Det tillates gesimshøyde inntil kote 168,5 m.o.h. og mønehøyde inntil kote 171,5 m.o.h.

3. Lekeplasser

Nærlekeplass for alle boligene er lekeplassen ved Reins gate.

5.3 **Lekeplass**

Hvordan nærlekeplassen ved Reins gate skal opparbeides er beskrevet i planbestemmelsene punkt 4.3. Lekeplassen skal være offentlig areal.

5.4 **Bolig/forretning/kontor**

a) **Vest for Dyrmyrgata – byggeområde 22, 31, del av 43 og del av 44**

1. Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre kombinert bebyggelse med bolig, forretning og/eller kontor med tilhørende anlegg. Det kan etableres virksomheter som detaljvarehandel, arbeidskraftintensiv næringsvirksomhet, privat tjenesteyting og leiligheter med tilhørende anlegg. Det tillates ikke etablert forretninger der plasskrevende varer utstilles eller utleveres. Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler / hagesentre.

I første etasje mot Dyrmyrgata skal det være publikumsrettet virksomhet som henvender seg mot tilstøtende gater. Det tillates ikke boliger i 1. etasje mot Dyrmyrgata. For hver eiendom skal boligbebyggelsen utgjøre minst 40 % av samlet bruksareal.

2. Utnyttelse, byggehøyder og spesielle krav til utforming

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 80 %.

Det kan tillates gesimshøyde inntil 7,5 m og mønehøyde inntil 10,5 m.

Mot Dyrmyrgata skal bebyggelsen ha skråtak.

3. Uteoppholdsareal og lekeplasser

Nærlekeplass for alle boligene er lekeplassen ved Reins gate.

6. **Samferdsel og teknisk infrastruktur**

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

6.1 **Kjøreveg**

Området skal benyttes til kjøreveg med kantsteinparkering.

Veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

Veger merket med Vp på plankartet skal være privat veg. Øvrige veger skal være offentlige.

All opparbeidelse av veger skal der det er mulig være i samsvar med Statens vegvesens håndbok 100 «Veg og gate utforming» og håndbok 200 «Vegbygging».

Dette gjelder ikke private veger merket Vp på plankartet.

6.2 **Fortau**

Fortau opparbeides med bredde som vist på plankartet og med detaljering i samsvar med Statens vegvesen håndbok 100 for veg og gateutforming.

Det kan plasseres master for skilt og gatelys på fortauet, men ikke slik at disse er til hinder for

blinde og svaksynte.

6.3 Gatetun

Område som skal benyttes av både gående, syklende og biltrafikk er regulert til gatetun og skal være offentlige. De mykeste trafikantene skal gis høyest prioritet ved detaljeringen av gatetunet. Følgende område er regulert til gatetun: Gatetun nord i Stiksrudgata. Dette området skal kun ha innkjøring med bil sørfra.

6.4 Gang-/sykkelveg

Nye gang- og sykkelveger skal være offentlige og opparbeides med fast dekke og maksimal stigning på 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:15.

Stolper og nyplantede trær plasseres minst 0,5 m fra gang- og sykkelbanen.

Gang- og sykkelvegene skal opparbeides med bredder som vist på plankartet. Der dette er mulig skal detaljering være i samsvar med Statens vegvesen håndbok 100 «Veg og gateutforming»

Der det er vist med pil for avkjørsel på plankartet tillates det kjøring til aktuell eiendom.

7. HENSYNSONER

7.1. Støysoner – rød og gul sone (H210 og H220)

Innenfor planområdet gjøres det unntak fra departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Unntaket omfatter områder vist som støysoner på plankartet, hvor følgende krav for nye boenheter gjelder:

- I boliger skal minst 50 % av oppholdsrom og et flertall av soverom i hver boenhet ha minst ett vindu/glassdør i fasade med støybelastning Lden=55 dBA eller lavere.
- Alle disse bygningene skal utstyres med balansert ventilasjon.
- Oppholdsrom som kun har vinduer med støybelastning over Lden=65 dBA, skal ha tilstrekkelig beskyttelse (solbeskyttelse, kjøling, forsert ventilasjon e.l.) slik at innetemperaturen er behagelig ved alle temperatur- og solforhold uten at vinduene åpnes.

Se også planbestemmelsene punkt 4.1 a) om krav til dokumentasjon og punkt 4.12 om generelle støykrav.

7.2. Område med flomfare (H320)

a) Flomnivå

Innenfor fareområdet vist på plankartet er det fare for oversvømmelse / flom ved kraftig nedbør og/eller snøsmelting i fjellet. Det er derfor ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner i området uten at disse er beregnet på slike belastninger. Sonen er beregnet ut i fra 200-års-flomhøyde.

b) Krav til sikring av bygninger, anlegg og konstruksjoner

All ny bebyggelse skal bygges for å tåle belastninger fra 200-års-flom. Anlegg og konstruksjoner som plasseres i flomsonen skal enten konstrueres og bygges for å tåle vannbelastningene eller de skal kunne fjernes ved varsling av flom. Se planbestemmelsene punkt 4.1 b) om krav til dokumentasjon.

7.3. Bevaring kulturmiljø (H570)

a) Bevaring

Kulturminner og kulturmiljøer skal i størst mulig grad bevares, herunder bygninger, eksisterende terreng, bebyggelsesstrukturer, gater, stier, plasser og uteanlegg med hager, vegetasjon, murer, gjerder, porter, trapper, etc.

b) Riving/fjerning

Eksisterende kulturminner som er klassifisert med høy verneverdi (B) eller svært høy verneverdi (A) i bevaringsplan for byområdet, tillates ikke revet/fjernet.

Eksisterende kulturminner som er klassifisert med verneverdi (C) i bevaringsplan for byområdet tillates kun revet/fjernet dersom de er i svært dårlig teknisk forfatning og det anses som urimelig å pålegge eieren istandsetting. Det må dokumenteres at kulturminnet kan erstattes med nybygg som tilfører området kvaliteter på linje med kulturminnet som søkes fjernet/revet.

Et skadet kulturminne eller deler av det, kan nektes revet/fjernet dersom det, etter kommunens skjønn, ikke anses som urimelig å forvente at eieren setter i stand kulturminnet.

c) Vedlikehold og endring

Vedlikehold og istandsetting av kulturminner skal skje med tradisjonelle materialer og metoder i tråd med kulturminnets egenart og på en måte som ikke reduserer bygnings- og kulturhistoriske verdier. Opprinnelige / autentiske bygningsdeler og materialer, herunder vinduer, dører, listverk og andre detaljer, kledning, taktekking og lignende skal bevares og gjenbrukes i sin rette sammenheng såfremt de ikke er vesentlig skadet. Dersom opprinnelige/autentiske bygningsdeler må skiftes ut på grunn av skader, skal de erstattes med eksakte kopier.

For kulturminner klassifisert med svært høy verneverdi (A) eller med høy autentisitet tillates normalt ikke fasadeendring eller andre endringer som endrer kulturminnets verneverdi. Dette gjelder blant annet utskifting av panel, vinduer eller andre bygningsdetaljer.

Ved endring skal kulturminnet beholde sin karakter eller tilbakeføres til opprinnelig eller annen tidligere tilstand. Tilbakeføring kan bare foretas på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom tilbakeføring ikke medfører fjerning av eksisterende bygningselementer med høy bevaringsverdi. Ved søknad om fasadeendring kan kommunen kreve at fasader tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende for den aktuelle bygningen eller til et fasadeuttrykk i samsvar med kulturminnets alder, stiluttrykk eller områdets karakter. Ved tilbakeføring skal det benyttes historisk riktige detaljer og bygningsdeler.

d) Nybygg og tilbygg:

Nybygg og tilbygg skal plasseres i tråd med de historiske bebyggelsesstrukturene lokalt i området. Der den eldre bebyggelsen er sammenkjedet mot gata, skal hovedhusene mot gata sammenkjedes. Sekundærbygninger som garasjer, boder og lignende utformes som uthus og plasseres der uthusene tradisjonelt lå. Dette gjelder også bebyggelse som har andre funksjoner men som i størrelse, form og detaljering har uttrykk som uthus.

Nybygg og tilbygg må innpasses i bygningsmiljøet med tanke på møneretning, utnyttelse, størrelse, høyde, ytre form, proporsjoner, material- og fargebruk. Tilbygg skal på samme måte underordne seg kulturminner. Takoppløft, nedskjæring i takflate, arker, takvinduer og balkonger tiltales ikke på fasade mot gate/torg/park.

Nybygg og tilbygg skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. De kan enten gis en nåtidig utforming slik at det klart går fram hva som er nytt og hva som er gammelt, eller de kan tilpasses omgivelsene med en fasade i samsvar med kulturminnets alder, stiluttrykk eller områdets karakter.



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 18.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7920	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Reins gate 6, 3611 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 18.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7920	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Reins gate 6, 3611 KONGSBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	3 205,32 kr
Renovasjon	3 518,52 kr
Vann	2 350,08 kr
Sum	9 073,92 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fellesrenova pr liter	25%	620 liter	24.00	1/5	0 %	2 976,00 kr
Vann etter areal	15%	47 m2	46.00	1/1	0 %	2 162,00 kr
Kloakk etter areal	15%	47 m2	71.76	1/1	0 %	3 372,72 kr
Vann etter areal	15%	47 m2	46.00	1/1	0 %	2 162,00 kr
Kloakk etter areal	15%	47 m2	71.76	1/1	0 %	3 372,72 kr
					Sum	8 510,72 kr

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

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

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

Sum 8.510,72



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Reins gate 6
3611 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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