



aktiv.

Karussestubben 12, 3616 KONGSBERG

**Lekker selveier leilighet ved
Kongsberg skisenter - 5 soverom,
2 bad, badstue, 2 terrasser,
garasjeplass. Ski inn-/out.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Felleskostn.: Kr 3 842,-
Selger: Bygg & Industri Norge AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 138/144 kvm
Tomtstr.: 1350 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 8651, bnr. 136
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1312250026

Lekker selveier leilighet ved Kongsberg skisenter - 5 soverom, 2 bad, badstue, 2 terrasser, garasjeplass.

Velkommen til en romslig og innbydende fritidsleilighet rett ved Kongsberg Skisenter – perfekt for aktive familier, både sommer og vinter. Leiligheten ligger på ett plan og har god plass til storfamilien eller utleie.

5 gode soverom og to bad. Det første soverommet ved gangen kan også fungere som bod. Tre soverom med køyesenger, og to større med dobbeltseng og garderobe, hvorav ett med utgang til terrasse.

I enden av gangen finner du to bad, begge med dusj og toalett – det ene også med badstue. Stuen og kjøkkenet er lyse og åpne, med god plass til både spisebord og sofakrok. Herfra er det også utgang til terrasse med ettermiddagssol. Vedovn er selvfølgelig for vinterhalvåret. Egen garasjeplass i parkeringskjeller.

Alt er klart – det er bare å flytte rett inn.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæringsskjema	31
Nabolagsprofil	62
Reguleringskart	64
Byggetegninger - plan	66
Årsregnskap for sameiet	70
Protokoll sameiermøte	76
Vedtekter	78
Uttalelse fra ledelsen	84
Innkalling til ordinært sameiermøte	86
Ferdigattest	87
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 144 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m²

1. etasje

BRA-i: 138 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i

Bra-i.

Bra-e er bod i kjeller

Tba er terrasse-balkong

Entré - 6m²

Soverom 1 - 9m²

Soverom 2 - 9m²

Soverom 3 - 15m²

Soverom 4 - 14m²

Soverom 5 - 12m²

Gang - 17m²

Bad -wc - 3m²

Bad-wc-vaskerom - 7m²

Badstue - 3m²

Stue/ kjøkken - 40m²
Terrasse ut fra stue - 5m²
Terrasse ut fra soverom - 4m²
Bod - 6m²
Takhøyde - 2,43m

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1350 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat fellestomt rundt bygget, pent opparbeidet med felles arealer-gårdsplass.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt vintersportsområde med umiddelbar nærhet til Kongsberg skisenter. Her kan du nyte flotte slalåmbakker og preparerte langrennsløyper. Skisenteret tilbyr en freestylearena, railpark og en egen barnebakke, som gir gode alternativer for både voksne og barn.

Det er kort vei til fjellet med Knutehytta, som byr på strålende turterreng både sommer og vinter. Eiendommen har adkomst via offentlig vei, og er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett gjennom private stikkledninger.

Tomten rundt bygget er relativt flat og pent opparbeidet med felles arealer og gårdsplass, som gir et innbydende og praktisk uteområde.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Hovedsakelig fritidsbebyggelse og skisenter.

Byggemåte

Bygningen er en fritidsleilighet oppført i 2008, beliggende i umiddelbar nærhet til Kongsberg skisenter. Bygningen består av en boligblokk over tre etasjer med kjeller, hvor bærende konstruksjoner er i betong med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere er av betong/elementdekke, og utvendige fasader er i tre med malte flater/panel. Taket er et saltak av tre, tekket med pappshingel. Renner og nedløp er av stål.

Vinduer er av tre med isolerglass, datostemplet 2008. Inngangsdøren er av tre, brann-

og lydklasse B-30/720, mens verandadøren også er av tre med isolerglass fra 2008. Terrassen ved inngangspartiet består av betongkonstruksjon og heller ytterst, med ubehandlede overflater. Terrasser i andre etasje danner tak over de i første, hvor det er registrert gamle fuktmerker/skjolder, men ingen fukt ble registrert ved befaringsgang.

Grunn og fundamenter består av fjell, stein og jord, gravd/sprenget ut og kultet opp med pukk. Boligen er fundamentert med betongplate/såle på grunn, fuksikret og isolert mot grunn. Gulv i kjeller består av betong.

Tilstandsgrader:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dører: Det er registrert et lite avvik nederst i brannekspansjon på ytterdør.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er mindre retningsavvik i stue/kjøkken, soverom og gang.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Sluk, membran og tettesjikt (Bad-wc-vaskerom): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sanitærutstyr og innredning (Bad-wc-vaskerom): Registrert noe svelling i underkant av skapdører på servantskap.
- Avtrekk (Kjøkken): Registrert dårlig utsug/avtrekk fra kokesonen.
- Overflater og konstruksjon (Badstue): Det er registrert mindre avvik/manglende innfesting og skjevheter på benker.
- Vannledninger: Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes ikke til sluk eller annen kompenserende løsning. Rørkursene er ikke merket.
- Elektrisk anlegg: Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el-kontroll ved eierskifte.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke selv benyttet eiendommen og har dessverre begrenset kunnskap om den.

Egenerklæringen er derfor ikke fylt ut.

Innhold

1.etg.:

Stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, 5 soverom, hvorav ett med utgang til terrasse, to bad, badstue, gang og entre.

Garasjeplass og bod.

Standard

Velkommen til denne store flotte fritidsleiligheten rett ved Kongsberg Skisenter. En ypperlig plassering for aktivitets- og naturglade familier - sommer som vinter. Her får man komfortabel hverdag i lettstelte arealer på en flate, med rikelig plass for storfamilien eller om man skal leie ut i perioder har denne leiligheten rikelig med plass. Ved inngangspartiet er det delvis overbygget slik at man blir skjermet for været når man ankommer leiligheten. Innenfor døren er det en romslig gang med skaplass og fint for å henge fra seg yttertøy og sette slalomstøvler. Herfra er det adkomst til det første soverommet. Dette passer også som lagerrom om man ikke trenger hele 5 soverom. Videre inn er det ennå en romslig gang hvor man kan sette opp mer skaplass og hengeplass. På høyre hånd ligger det tre soverom på rad. To av de er innredet med køyesenger og garderober. Vinduene vender ut i bakkant av bygget og har dermed en skjermet beliggenhet. Det innerste soverommet er noe større og kan derfor ha både dobbeltseng og mer garderobeplass. I tillegg er det utgang til terrasse herfra.

I enden av gangen er det adkomst til begge badene. Begge har toalett, dusj og servant i innredning, mens det største badet har en flott badstue. Deilig å benytte etter en lang dag i bakken.

Stuen og kjøkkenet ligger til venstre i gangen og er svært romslig og lys med alle vindusflatene. Her er det plass til både sittegruppe og spisestue i tilknytning til den åpne kjøkkenløsningen. En sosial samlingsplass for hele familien etter lange dager utendørs. Det er utgang til terrasse også fra stuen. Her er det ettermiddagssol, plass til litt utemøbler og kanskje en grill.

Innenfor stuen/kjøkkenet ligger hovedsoverommet. Stor plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Alt i alt er dette en meget innbydende fritidsleilighet som du kan "flytte rett inn i".

Velkommen til visning!

Beskrivelse hentet fra takstrapport:

Kjøkken:

Kjøkken inneholder behandlet innredning med slette fronter.

Hvitevarer er ikke integrerte, men kjøkkenet inneholder og har opplegg for hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap m/frys.

Laminert benkeplate, med oppvaskkum.

Normalt god tilstand sett ut ifra alder. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader, utover normal bruks og aldringsslitasje.

Det ble heller ikke indikert avvikende fukt ved søk med fuktindikator.

Villavent kjøkkenventilator. Ventilator styrer avtrekket på begge bad, men fungerer dårlig på kjøkkenet.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Flislagt bad fra 2008, dokumentasjon foreligger ikke/ikke forevist.

Bad er 18 år og over halvpart av forventet levetid - brukstid på membranløsning er passert.

Montering av dusjkabinett er noe som reduserer fuktbelastning og anbefales.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Vegger har flis og tak har malte flater.

Mindre overflateavvik kan forekomme og som er normalt ved vanlig bruk. Normal standard på overflater med referanse til alder.

Betonggulv med varme og fliser. Noe saltutslag i fuger. Uviss årsak.

Det er målt 28mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.

Nedsenket gulv i dusj.

Terkskelhøyde 15mm.

Sluk i gulv av plast med ukjent utførelse.

Med ref til alder / byggeår er det membran under flis. Denne er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, men synlig opp under panel på badstuen som er bygget sammen med badet.

Normal bruksslitasje og merker, med referanse til alder.

Avtrekk via ventil montert i himling, via ventilasjonskanal tilknyttet avtrekksvifte på kjøkken.

Luftespalte under dør.

Ingen avvik registrert.

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom.

Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

Innvendige overflater:

Gulver i leilighet har parkett, foruten om i entré og bad hvor det er flis.

Vegger har malte plater/flater.

Tak har malt betongdekke.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utfra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk i parkett, sprekker i gips, sår og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

Overflater- vegg og tak er oppgradert/malt nylig - 2025 ifg rekvisit.

Betongdekke i hele etasjen.

Tekniske installasjoner:

Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelerskap er i vegg over toalett på bad.

Hovedstoppekran er i rør skap.

Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings

dagen.

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.

Det er fra bad og kjøkken avtrekk som styres fra kjøkkenventilator. Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden.

Anlegg fungerte ved befaring.

Videre vedlikehold og service må påregnes.

Oppvarming er av strøm/panelovner og ved.

Det er montert en 187 liter varmtvannsbereder fra byggeår, plassert på hovedbad.

Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av beredere over 1500KW.

Beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Bereder er 18 år og tiltak-vedlikehold er noe som kan påregnes med tiden.

Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.

Anlegg er fra 2008. Åpent anlegg til spotskinner i tak.

Åpent sprinkleranlegg.

Det er montert røykvarsler og det er brannslange i kjøkkenskap.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

En parkeringsplass i garasjeanlegg.

Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

23755758

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er elektrisk med panelovner, varmekabler og vedfyring.

Det ble utført tilsyn på fyringsanlegg 16.12.2016. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 4 288

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer Eiendomsskatt og hytterrenovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 2 222

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2222,-. Det gjøres oppmerksom på at det

kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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

138/3033

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer regnskap/revisjon, internett, brøyting, strøm fellesarealer, forsikring og vedlikehold.

Forfall av felleskostnader er den 10. hver mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 842

Forretningsfører

Forretningsfører

Eierseksjonssameiet Funkelia I

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8651, bruksnummer 136, seksjonsnummer 1 i Kongsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3303/8651/136/1:

03.10.2008 - Dokumentnr: 805337 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:8651 Bnr:133

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3303 Gnr:8651 Bnr:136

Gjelder denne registerenheten med flere

Beskrivelse:

Erklæring om samtykke til videre utbygging av naboeiendommer.

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til eiendommene gnr. 8651 bnr. 136 og bnr. 137 i Kongsberg kommune samtykker med dette i den videre utbygging som skal skje på eiendommen gnr. 8651 bnr. 133 og senere utskilte parseller fra denne eiendommen.

Eiendommene gnr. 8651 bnr. 136 og bnr. 137 skal seksjoneres og denne forpliktelsen skal hvile som en heftelse på samtlige seksjoner etter at seksjoneringen er tinglyst, samtidig som styret og årsmøtet i eierseksjonssameiet anses bundet av denne heftelsen.

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr. 8651 bnr. 136 og bnr. 137 i Kongsberg kommune og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra hjemmelshaver til gnr. 8651 bnr. 133.

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2009/175974-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2009/175917-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2009/175874-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2009/175731-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2009/321527-1/200

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2012/424946-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2015/425966-1/200

18.12.2008 - Dokumentnr: 1020088 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 138/3033

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bygget 21.03.2011

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.03.2011.

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann og avløp.

Det er ikke montert vannmåler på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2022-2030 og er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Reguleringsplan for Funkelia Turistsenter Sør med formål bolig/forretning.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 589 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 592 300 (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 88 600

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2900,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 55000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43
3126 TØNSBERG
Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

07.05.2025







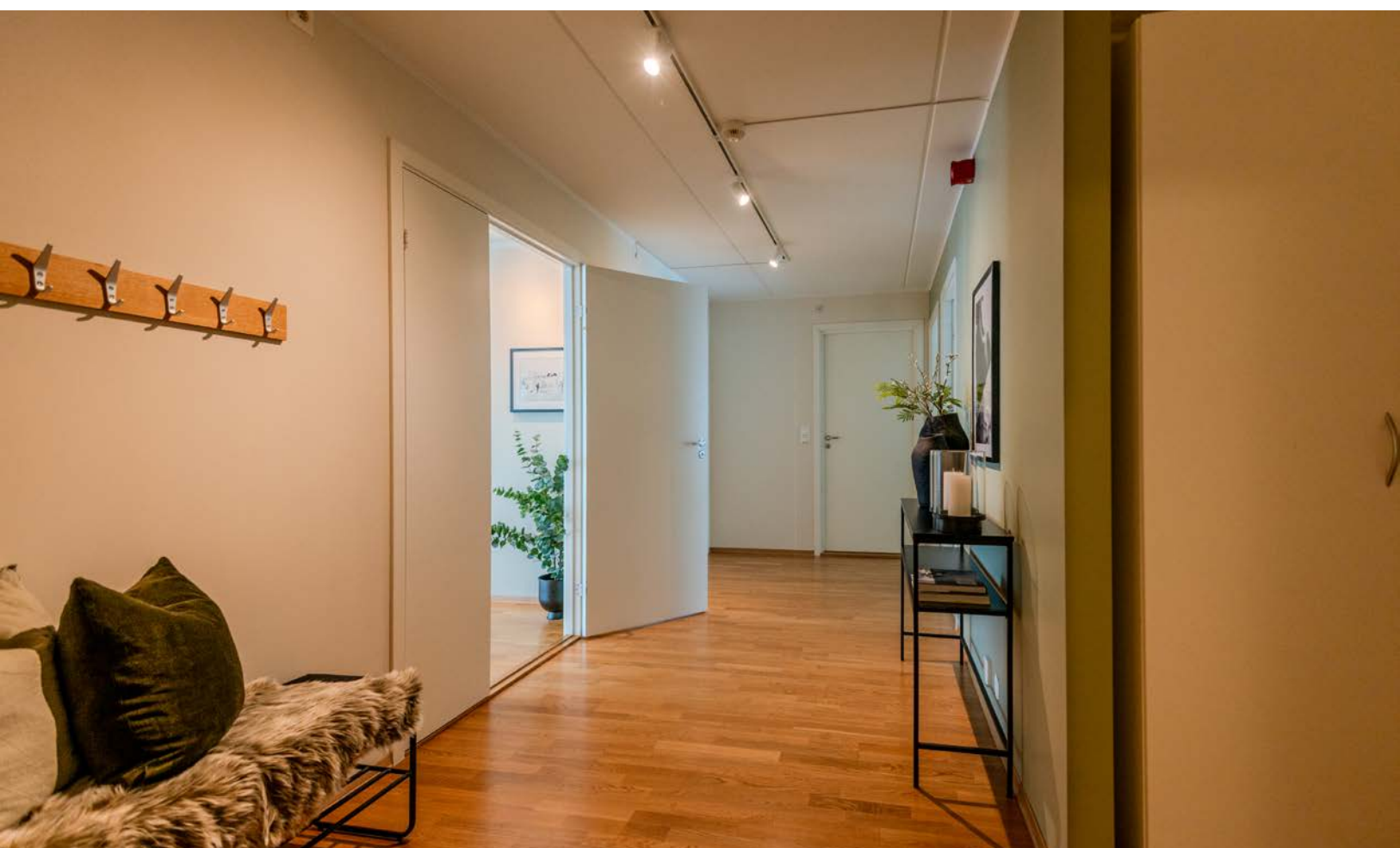


















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV EIENDOM	Oppdragsnr.	1312250026
Adresse	KARUSSESTUBBEN 12		
Postnr.	366	Sted	KONGSBERG
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
BYGG OG INDUSTRI NORGE AS - 1000 - 11			
Når kjøpte du boligen?	21.02.25	Hvor lenge har du bodd i boligen?	___ År ___ Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?			
FREMTID			
Polise/avtalenr.		598450395-1	
Selger 1 Fornavn		Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgav):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

2

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

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

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

Kjenner ikke til eiendommen, nylig tatt i eiendomsbytte

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	25. 3. 2025	Sted	STOKKE
------	-------------	------	--------

Signatur selger 1:

Vidar Rostegården

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Karussestubben 12, 3616 KONGSBERG
 KONGSBERG kommune
 gnr. 8651, bnr. 136, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 22.03.2025

Oppdragsnr.: 18022-120692

Referansenummer: YT1808

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Milkarsen

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]
Gol | Honefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsent AS som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som bygmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode.

Presiserer at vi er uavhengig iht ny lov som tredd i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

jan-erik@drammentakst.no

901 94 501



Drammen[Takstsent AS]
Geitmyrsveien 10
1605 Drammen

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

Fritidsleilighet i umiddelbar nærhet til Kongsberg skisenter. Det medfølger også parkeringsplass på ca 11m², og bod på ca 6m² i felles garasjeanlegg i kjeller. Bygget er fra 2008 er oppført iht byggeforskrifter av 1997.

Boligens tilstand anses som normal med ref til byggeår, det kan allikevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold og noe oppgraderinger med tiden.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningskroppens hovedkonstruksjon er sameiets vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er montert vinduer av tre med isolerglass Vinduer datostemplet 2008.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings, dette kan påregnes med tiden jfr alder -levetid. Det er påregnelig med noe justering og vedlikehold med tiden.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Inngangsdør av tre, brann- og lydklasse B-30/720.
Verandadør av tre med isolerglass fra 2008.

Terrasse på grunn av betong ved inngangsparti / ut fra stue. 5m²
Terrassen på bakside, ut fra soverom er på 4m².
Består av betongkonstruksjon og noe heller ytterst. Ubehandlete overflater.

Terrasser i andre etasje danner tak over de i første, der er det registrert gamle fuktmerker/ skjolder. Ikke registrert fukt ved befarings, må holdes under oppsyn. (Sameiesak)
Boligblokk over 3 etasjer med kjeller med bærendekonstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger.
Etasjeskillere av betong/elementdekke og utvendige fasader i tre med malte flater/panel.
Saltak av tre, utvendig tekket pappshingel.
Renner og nedløp av stål.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom

takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver i leilighet har parkett, foruten om i entré og bad hvor det er flis.
Vegger har malte plater/flater.
Tak har malt betongdekke.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utfra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk i parkett, sprekker i gips, sår og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Overflater- vegg og tak er oppgradert/malt nylig - 2025 ifg rekvirent. Betongdekke i hele etasjen.
Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger.
I henhold til NGU's aktsomhetskart for radon , ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.
Skorsteinen består av element pipe oppført i Leca, med murpuss. Montert vedovn/peisovn i stuen.
Det er observert en liten sprekk i ildstein inne i peisovn. Må holdes under oppsyn.

Det er standard innvendige behandlede lett-dører/huntonitt.
Stedvis mindre hakk og sår.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer / vedlikehold kan påregnes med tiden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad -wc
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Flislagt bad fra 2008, dokumentasjon foreligger ikke/ikke forevist.
Bad er 18 år og over halvpart av forventet levetid - brukstid på membranløsning er passert.
Montering av dusjkabinett er noe som reduserer fuktbelastning og anbefales.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Vegger har flis og tak har malte flater.
Mindre overflateavvik kan forekomme og som er normalt ved vanlig bruk. Normal standard på overflater med referanse til alder.

Betonggulv med varme og fliser. Noe saltutslag i fuger. Uviss årsak.
Det er målt 28mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.
Nedsenket gulv i dusj.
Terkskelhøyde 15mm.
Sluk i gulv av plast med ukjent utførelse.

Med ref til alder / byggeår er det membran under flis. Denne er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, men synlig opp under panel på

Beskrivelse av eiendommen

badstuen som er bygget sammen med badet.

Normal bruksslitasje og merker, med referanse til alder.

Avtrekk via ventil montert i himling, via ventilasjonskanal tilknyttet avtrekksvifte på kjøkken.

Luftespalte under dør.

Ingen avvik registrert.

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom.

Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

Bad-wc-vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Flislagt bad fra 2008, dokumentasjon foreligger ikke/ikke forevist.

Bad er 18 år og over halvpart av forventet levetid - brukstid på membranløsning er passert.

Montering av dusjkabinett er noe som reduserer fuktbelastning og anbefales.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Vegger har flis og tak har malte flater.

Mindre overflateavvik kan forekomme og som er normalt ved vanlig bruk. Normal slitasje med referanse til alder.

Bad har betong med fliser og varmekabel. Noe saltutslag i fuger.

Uviss årsak.

Sluk i gulv av plast med ukjent utførelse.

Med ref til alder / byggeår er det membran under flis. Denne er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel.

Det er behandlet innredning med servanttopp.

Det er montert toalett og dusjvegger.

Opplegg for vaskemaskin.

Det er ventil i tak som er tilkoblet avtrekksanlegget i boligen.

Motorenhet er på kjøkken.

Spalte under dør.

Ingen avvik registrert.

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom.

Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken inneholder behandlet innredning med slette fronter.

Hvitevarer er ikke integrerte, men kjøkkenet inneholder og har opplegg for hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap m/frys.

Laminert benkeplate, med oppvaskkum.

Normalt god tilstand sett ut ifra alder. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader, utover normal bruks og aldringsslitasje.

Det ble heller ikke indikert avvikende fukt ved søk med fuktindikator.

Villavent kjøkkenventilator. Ventilator styrer avtrekket på begge bad, men fungerer dårlig på kjøkkenet.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Gulv er av betong med flis. Badstue er bygd i samsvar med bad.

Synlig membran med oppbrett mot vegg. Vegger og tak er kledd

med trepanel.

Standard glassdør.

Badstue med adkomst fra bad.

Montert elektrisk badstueovn

Ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelingskap er i vegg over toalett på bad. Hovedstoppekran er i rør skap.

Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.

Det er fra bad og kjøkken avtrekk som styres fra kjøkkenventilator.

Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden.

Anlegg fungerte ved befaring.

Videre vedlikehold og service må påregnes.

Oppvarming er av strøm/panelovner og ved.

Det er montert en 187 liter varmtvannsbereder fra byggeår, plassert på hovedbad.

Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av beredere over 1500KW.

Beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget,

men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Bereder er 18 år og tiltak-vedlikehold er noe som kan påregnes med tiden.

Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.

Anlegg er fra 2008. Åpent anlegg til spotskinner i tak.

Åpent sprinkleranlegg.

Det er montert røykvarsler og det er brannslange i kjøkkenskap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrupp består av fjell, stein og jord. Byggegrupp er gravd/sprengt ut og kultet opp med pukk.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Ref til alder - byggemåte, fuktsikret - isolert mot grunn.

Gulv i kjeller består av betong.

Bygningen er oppført på støpte fundamenter.

Bygningens fundamenter og grunnmur er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

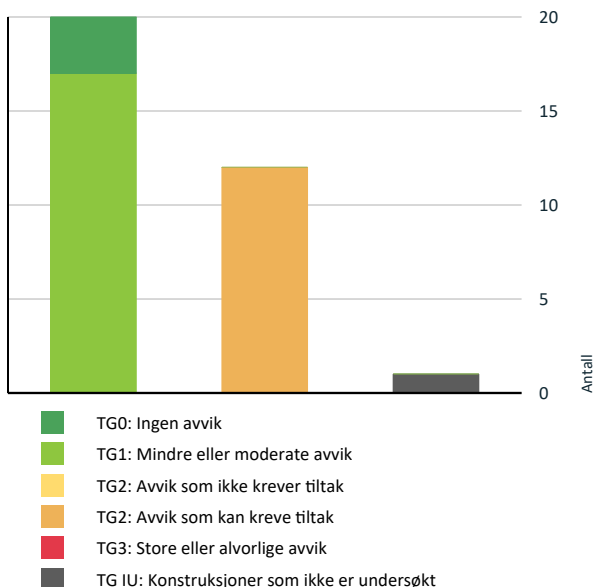
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad -wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad-wc-vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad-wc-vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1.Etasje > Bad-wc-vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata. Eier har eiet boligen/leiligheten siden 2009. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Dører [Gå til side](#)
-  Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

**Byggeår**

2008

Anvendelse

Leilighet på 1 plan

Standard

Boligen har en god planløsning og en normal standard på flater, innredninger og installasjoner, ref til alder.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Hentet fra eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Det er montert vinduer av tre med isolerglass
Vinduer datostemplet 2008.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring, dette kan påregnes med tiden jfr alder -levetid.
Det er påregnelig med noe justering og vedlikehold med tiden.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

TG 2 Dører

Inngangsdør av tre, brann- og lydklasse B-30/720.
Verandadør av tre med isolerglass fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

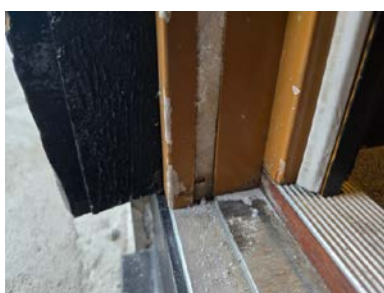
Det er registrert et lite avvik nederst i brannekspansjon, ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer men må påregnes justering/vedlikehold og utbedring av brann ekspansjon i karm.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på grunn av betong ved inngangsparti / ut fra stue. 5m²
Terrassen på bakside, ut fra soverom er på 4m².
Består av betongkonstruksjon og noe heller ytterst. Ubehandlete overflater.

Terrasser i andre etasje danner tak over de i første, der er det registrert gamle fuktmerker/ skjolder. Ikke registrert fukt ved befaring, må holdes under oppsyn. (Sameiesak)

TG 2 Andre utvendige forhold

Boligblokk over 3 etasjer med kjeller med bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger.
Etasjeskillere av betong/elementdekke og utvendige fasader i tre med malte flater/panel.
Saltak av tre, utvendig tekket pappshingel.
Renner og nedløp av stål.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulver i leilighet har parkett, foruten om i entré og bad hvor det er flis.
Vegger har malte plater/flater.
Tak har malt betongdekke.

Tilstandsrapport

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utfra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk i parkett, sprekker i gips, sår og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

Overflater- vegg og tak er oppgradert/malt nylig - 2025 ifg rekvirent.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i hele etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre retningsavvik.

Det er i stue/kjøkken målt retningsavvik på 5-10mm.

Soverom har en differanse på 5-10mm gjennom hele rommet.

Gang har i lengderetning avvik på 5 - 15mm.

Det er i stue registrert en liten glippe mellom parkett og gulvlist, dette er mest sannsynlig fra byggeperioden. Det er ikke registrert tegn til setning eller andre sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Gulv i stue, glippe mellom list og parkett

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger.

I henhold til NGU's aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som ikke er kjent for radonforekomst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved måling og resultat under 100Bq så lukker man avvik.

Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Skorsteinen består av element pipe oppført i Leca, med murpuss.
Montert vedovn/peisovn i stuen.
Det er observert en liten sprekk i ildstein inne i peisovn. Må holdes under oppsyn.



TG 1 Innvendige dører

Det er standard innvendige behandlede lett-dører/huntonitt.
Stedvis mindre hakk og sår.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer / vedlikehold kan påregnes med tiden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD - WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Flislagt bad fra 2008, dokumentasjon foreligger ikke/ikke forevist.
Bad er 18 år og over halvpart av forventet levetid - brukstid på membranløsning er passert.
Montering av dusjkabinett er noe som reduserer fuktbelastning og anbefales.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD - WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har flis og tak har malte flater.
Mindre overflateavvik kan forekomme og som er normalt ved vanlig bruk. Normal standard på overflater med referanse til alder.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD -WC

1 TG 1 Overflater Gulv

Betonggulv med varme og fliser. Noe saltutslag i fuger. Uviss årsak.
Det er målt 28mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.
Nedsenket gulv i dusj.
Terkskelhøyde 15mm.

1. ETASJE > BAD -WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv av plast med ukjent utførelse.

Med ref til alder / byggeår er det membran under flis. Denne er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, men synlig opp under panel på badstuen som er bygget sammen med badet.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD -WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Normal bruksslitasje og merker, med referanse til alder.

1. ETASJE > BAD -WC

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil montert i himling, via ventilasjonskanal tilknyttet avtrekksvifte på kjøkken.
Luftespalte under dør.

1. ETASJE > BAD -WC

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen avvik registrert.
Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Flislagt bad fra 2008, dokumentasjon foreligger ikke/ikke forevist.
Bad er 18 år og over halvpart av forventet levetid - brukstid på membranløsning er passert.
Montering av dusjkabinett er noe som reduserer fuktbelastning og anbefales.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har flis og tak har malte flater.
Mindre overflateavvik kan forekomme og som er normalt ved vanlig bruk. Normal slitasje med referanse til alder.

1. ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Bad har betong med fliser og varmekabel. Noe saltutslag i fuger. Uviss årsak.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 10 - 15mm fall på gulv fra topp flis ved dør til topp sluk. Min krav er 25mm. Det er terskel på 10mm, men det er ikke synlig membran oppbrett ved terskel

Gulvet er stedvis flatt, enkelte steder har mot fall.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det skal nevnes at svakt fall øker risikoen for fuktskader til omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv av plast med ukjent utførelse.

Med ref til alder / byggeår er det membran under flis. Denne er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er behandlet innredning med servantrapp.
Det er montert toalett og dusjvegger.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Registrert noe svelling i underkant av skapdører på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger er påregnelig med tiden.



1. ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er ventil i tak som er tilkoblet avtrekksanlegget i boligen. Motorenhet er på kjøkken.
Spalte under dør.

1. ETASJE > BAD-WC-VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen avvik registrert.

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom.

Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken inneholder behandlet innredning med slette fronter.

Hvitevarer er ikke integrerte, men kjøkkenet inneholder og har opplegg for hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap m/frys.

Laminert benkeplate, med oppvaskkum.

Normalt god tilstand sett ut ifra alder. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader, utover normal bruks og aldringsslitasje.

Det ble heller ikke indikert avvikende fukt ved søk med fuktindikator.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Villavent kjøkkenventilator. Ventilator styrer avtrekket på begge bad, men fungerer dårlig på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Registrert dårlig utsug/avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Anlegg må ettersees.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv er av betong med flis. Badstue er bygd i samsvar med bad. Synlig membran med oppbrett mot vegg. Vegger og tak er kledd med trepanel. Standard glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre avvik/ manglende innfesting og skjevheter på benker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak lukker avvik.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Badstue med adkomst fra bad.
Montert elektrisk badstueovn
Ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelerskap er i vegg over toalett på bad. Hovedstoppekran er i rør skap.
Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørskap har tilfredsstillende avløp ved lekkasje i venstre side av skap. Nede i høyre hjørne av skap er det registrert et hull/utett gjennomføring.
Rør har ikke nummer og anvisning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ved en eventuell lekkasje vil bakenforliggende konstruksjoner være utsatt for fuktskade og tiltak må påregnes. Montere tett pakning og avvik lukkes.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.
Det er fra bad og kjøkken avtrekk som styres fra kjøkkenventilator. Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden.
Anlegg fungerte ved befaring.
Videre vedlikehold og service må påregnes.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming er av strøm/panelovner og ved.

TG 1 Varmtvannstank

Det er montert en 187 liter varmtvannsbereder fra byggeår, plassert på hovedbad.

Bereider er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av beredere over 1500KW.
Bereidere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Bereider er 18 år og tiltak-vedlikehold er noe som kan påregnes med tiden.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.
Anlegg er fra 2008. Åpent anlegg til spotskinner i tak.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Anlegget er fra byggeår.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ikke fremlagt
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte.

Generell kommentar

Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

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

Åpent sprinkleranlegg.

Det er montert røykvarsler og det er brannslange i kjøkkenskap.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrupp består av fjell, stein og jord. Byggegrupp er gravd/sprengt ut og kultet opp med pukk.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Ref til alder - byggemåte, fuktsikret - isolert mot grunn.

Gulv i kjeller består av betong.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført på støpte fundamenter.

Bygningens fundamenter og grunnmur er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

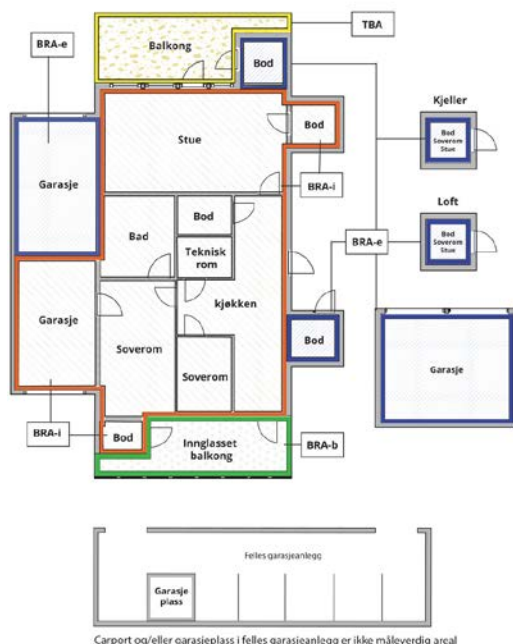
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	138			138	9
Kjeller		6		6	
SUM	138	6			9
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang, Bad -wc, Bad-wc-vaskerom, Badstue, Stue, Kjøkken, Soverom 5		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.

Bra-e er bod i kjeller

Tba er terrasse-balkong

Entré - 6m²

Soverom 1 - 9m²

Soverom 2 - 9m²

Soverom 3 - 15m²

Soverom 4 - 14m²

Soverom 5 - 12m²

Gang - 17m²

Bad -wc - 3m²

Bad-wc-vaskerom - 7m²

Badstue - 3m²

Stue/ kjøkken - 40m²

Terrasse ut fra stue - 5m²

Terrasse ut fra soverom - 4m²

Bod - 6m²

Takhøyde - 2,43m

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Malt opp innvendig

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	138	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Jan-Erik Mikarlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8651	136		1	1350 m ²	EVInfo	Ikke relevant
Adresse							
Karussestubben 12							
Hjemmelshaver							
Sykehuspersonalets Interessekont Sa							
Eierandel							
138 / 3033							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i et vintersportsmekka med flotte slalåmbakker og fine preparerte langrennsløyper. Fra Kongsberg skisenter kan du skii inn og ut av skisenteret som blant annet har freestylearena og railpark, og egen barnebakke slik at også de yngste har et godt alternativ. Det er videre kort vei til fjellet med Knutehytta og strålende turterreng sommer som vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt rundt bygget, pent opparbeidet med felles arealer-gårdsplass

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.03.2025	
2	22.03.2025	
3	22.03.2025	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/YT1808>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Karussestubben 12

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 46 min	🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 21 min	🚗
🚆 Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	10 min	🚗 5.2 km
🚆 Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	10 min	🚗 5.2 km
🚆 Sandsværveien syd Linje 115	23 min	🚶 1.8 km

Avstand til byer

Kongsberg	7 min	🚗
Drammen	42 min	🚗
Oslo	1 t 15 min	🚗
Skien	1 t 23 min	🚗

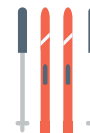
Ladepunkt for el-bil

🚗 Bygg 152 - Kongsberg Teknologipark	5 min	🚗
🚗 Skauløkka Parkeringshus	5 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 583 m
- 208 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kongsberg skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 7



Aktiviteter

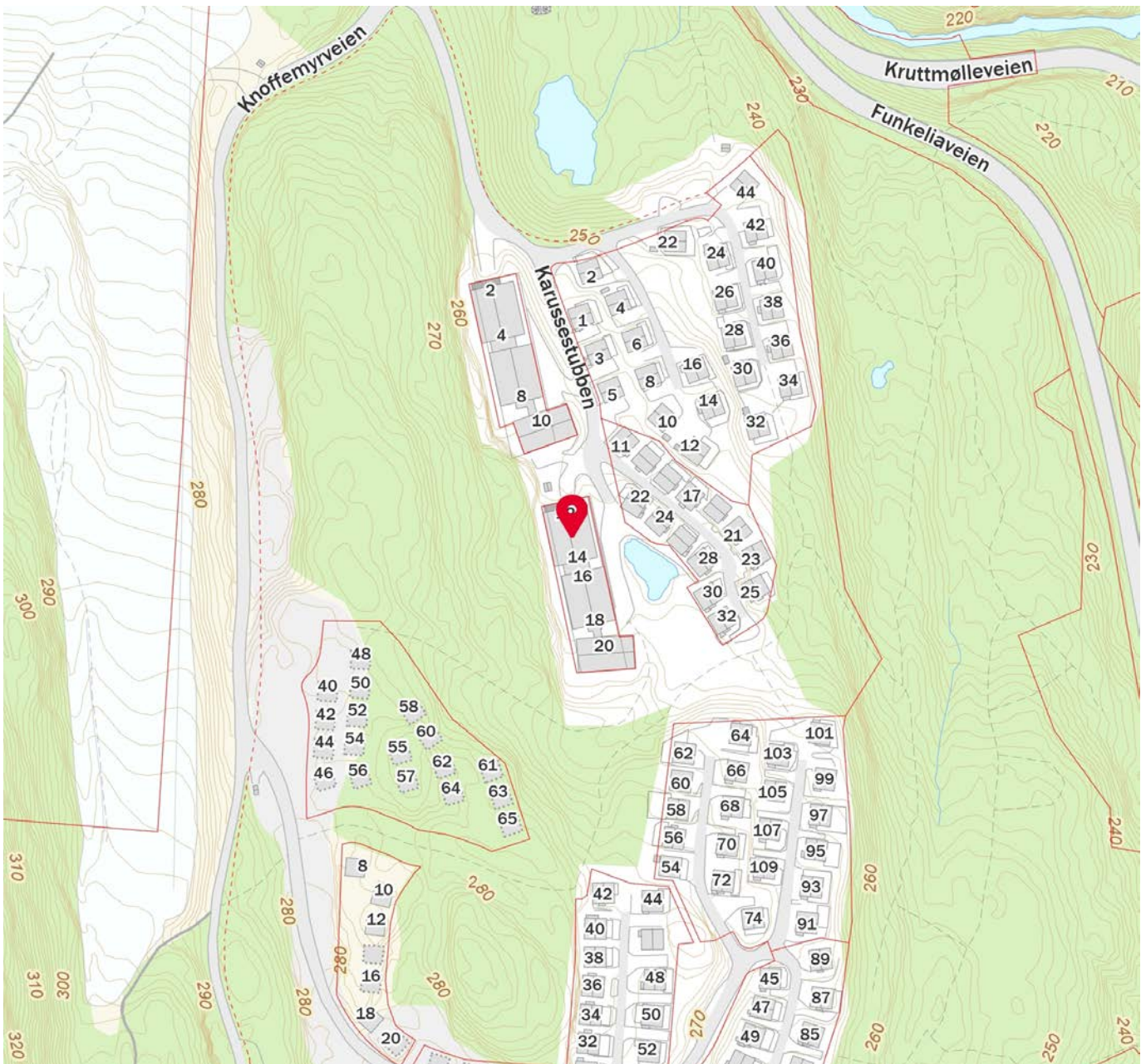
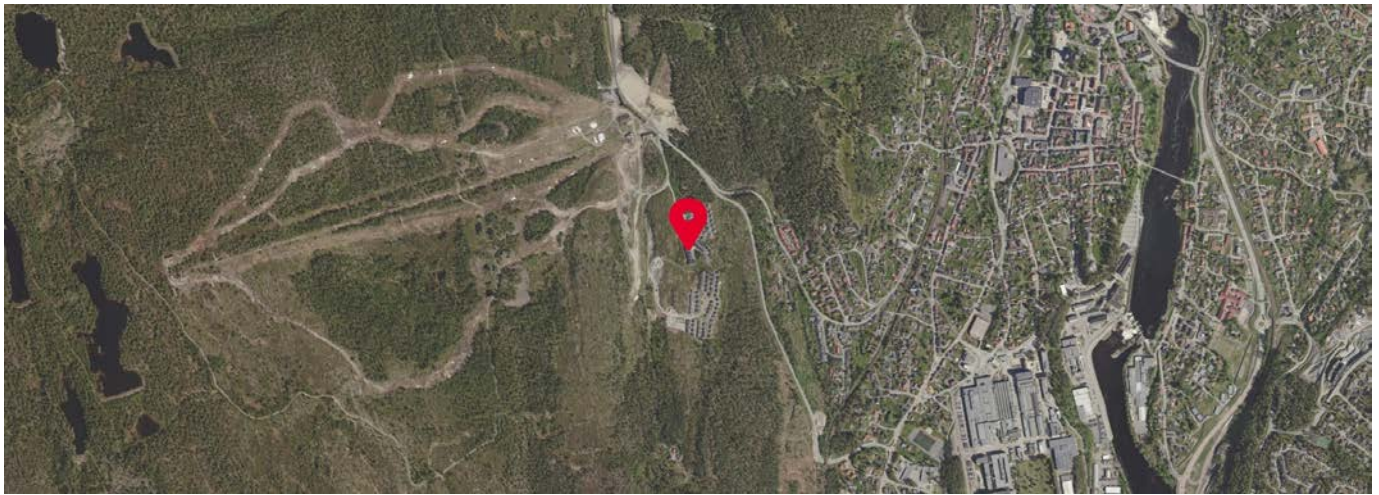
Lucky Bowl Kongsberg	9 min	🚗
Majorplassen Rideanlegg	12 min	🚗
Kongsberg Golfklubb	13 min	🚗
Kirksæthers Rideskole	25 min	🚗

Sport

⚽ Wennersborg skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	25 min	🚶 1.9 km
⚽ Svartås nærmiljøanlegg, ballbaner Ballspill	6 min	🚗 2.8 km
🏊 Sense trening og helse	9 min	🚗
🏊 EVO Kongsberg	10 min	🚗

Dagligvare

Meny Sandsværveien	5 min	🚗
Kiwi Hasbergsveien	6 min	🚗





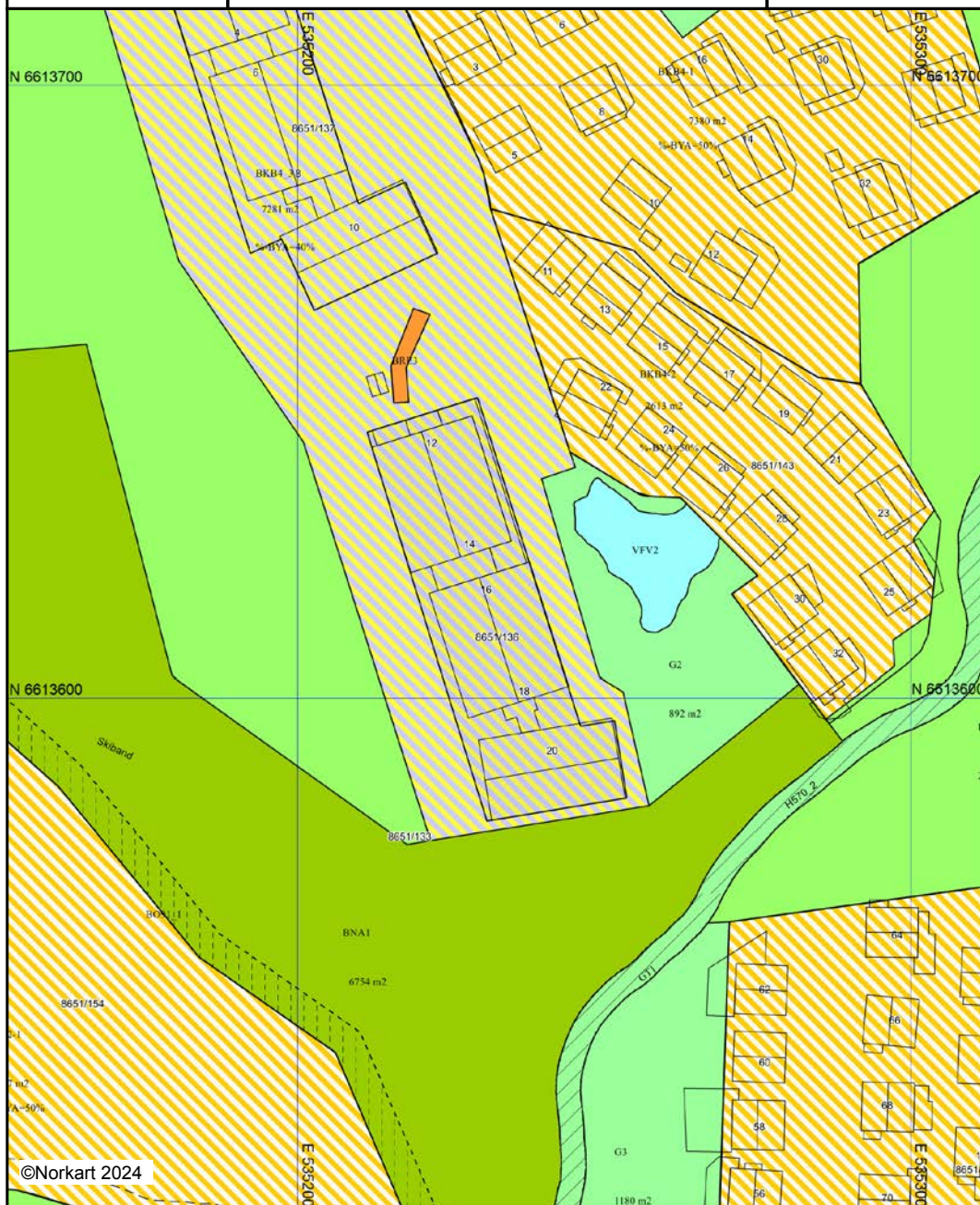
Kongsberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8651/136/0/1
Adresse: Karussestubben 12
Utskriftsdato: 12.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Bevertning
-  Nærmiljøanlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/forretning

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Naturområde
-  Turveg
-  Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  Friluftsmål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL 1985 §11)

-  Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og anlegg

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensynsgrense
-  Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Til generalforsamlingen i Eierseksjonssameiet Funkelia I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Funkelia I sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 70 962 og en positiv egenkapital på NOK 96 456. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av eierseksjonssameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av eierseksjonssameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til eierseksjonssameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandefjord, 20. februar 2024
FGH Revisjon AS

Kay Vidar Thomassen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Årsregnskap for
EIERSEKSJONSSAMEIET FUNKELIA I

993888559

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		863 249	818 410
Sum driftsinntekter		863 249	818 410
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-34 230	-34 230
Annen driftskostnad		-758 430	-702 753
Sum driftskostnader		-792 660	-736 983
Driftsresultat		70 589	81 427
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		373	65
Sum finansinntekter		373	65
Netto finans		373	65
Resultat før skattekostnad		70 962	81 492
Årsresultat		70 962	81 492
Overføringer			
Annen egenkapital		70 962	81 492
Sum overføringer		70 962	81 492

Balanse 31.12

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		17 896	22 293
Sum fordringer		17 896	22 293
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		160 771	118 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		160 771	118 732
Sum omløpsmidler		178 667	141 025
SUM EIENDELER		178 667	141 025

Balanse 31.12

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	96 456	25 494
Sum opptjent egenkapital		96 456	25 494
Sum egenkapital		96 456	25 494
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 981	64 488
Annen kortsiktig gjeld		34 230	51 044
Sum kortsiktig gjeld		82 211	115 532
Sum gjeld		82 211	115 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		178 667	141 025

Roger Rustand
styrets leder

Peer Reidar Viken Bakke
styremedlem

Trine Lauvliid Rustand
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnader inntektsføres månedlig

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmiddelets økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	34 230	34 230

Note 3 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	25 494	25 494
Årsresultat	70 962	70 962
Egenkapital 31.12.2023	96 456	96 456

Protokoll ordinært sameiermøte 2022

Ordinært sameiermøte i Eierseksjonssameiet Funkelia I ble avholdt 27.09.23, kl. 16.10 på Teams med litt problemer i oppstarten.

Årsmøtet hadde følgende deltakere:

Catharina Solberg, leilighet 131

Julie Hellevik, leilighet 311

Per Tore Brunæs, leilighet 312

Roger Rustand, styretsleder, og som styreleder i Kongsberg Booking AS – eier av leilighet 124,211,212, 224 , med fullmakt Svene Pukkverk AS – eier av leilighet 734.

Trine Rustand, styremedlem

Turid Njøs Firing, representant for forretningsfører, referent og møteleder.

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering

A) Turid N Firing ble valgt som møteleder

B) Årsmøtedeltakerne er listet opp ovenfor.

C) Turid N Firing ble valgt til referent og Trine Rustand valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

D) Møteinnkallingen ble godkjent av årsmøtet.

2. Årsberetning for 2022

Årsberetningen for 2022 ble ikke gjennomgått da det manglet i vedlegget til innkallingen, men følger vedlagt.

3. Årsregnskap for 2022

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått og godkjent av årsmøtet.

Årsregnskapet viste et overskudd på kr 81 492,-. Overskuddet blir overført til dekning av udekket tap fra tidligere år.

4. Budsjett 2023

Styrets forslag til budsjett 2023 ble gjennomgått. Det er ingen store endringer i budsjettet som viser et overskudd på kr 27 180,- og ble godkjent av årsmøtet. Budsjettet vedlegges protokollen.

5. Valg av revisor :

Ernst & Young AS har sagt opp avtalen pga stor arbeidsmengde, nye revisor, **FGH Revisjon AS** ble enstemmig valgt av årsmøtet.

6. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet besluttet enstemmig samme godtgjørelse til styret som tidligere år med kr 15 000 til styrets leder og kr 7 500 til hvert styremedlem.

7. **Innkomne forslag**

Styret informerte årsmøtet om følgende :

Låsekasser :

Det er hentet inn tilbud om nye låsekasser siden de eksisterende har begynt å bli vanskelig å få åpnet med kortleser.

Tilbudet ble fremlagt, og vedlegges protokollen.

Årsmøtet ønsket at dette ble tatt opp på et ekstraordinært årsmøte, og at det måtte jobbes litt mer med i styret.

Det må settes av midler til dette med ca kr 6 000,- pr enhet. 29 stk. = 174 000

8. **Valg**

Følgende styremedlemmer og varamedlemmer ble enstemmig valgt.

Styrets leder – Roger Rustand, gjenvalgt styreleder for ett år

Styremedlem – Peer Bakke, gjenvalgt styremedlem for ett år.

Styremedlem – Trine Rustand, gjenvalgt styremedlem for ett år.

Varamedlem – Aino Werp, gjenvalgt for ett år.

Varamedlem – Roar Lauvliid. gjenvalgt for ett år.

Varamedlem – Per Tore Brunæs, gjenvalgt for ett år.

Kongsberg 27.09.2023

Protokollen signeres av:

Turid N Firing (sign)
Møteleder/Referent

Trine Rustand (sign)
Protokollvitne

V E D T E K T E R

for

EIERSEKSJONSSAMEIET FUNKELIA I

av 2.desember 2008.

KAP. 1 NAVN og FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Funkelia I.

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

§ 1-3. Eiendomsbetegnelse og juridiske seksjonseiere

Eierseksjonssameiet beliggende på gnr. 8651 bnr. 136 i Kongsberg kommune, består av 30 næringsseksjoner, benevnt med N i oppdelingsbegjæringen , hvorav 29 er fritidsseksjoner/fritidsseksjoner for utleie og 1 er garasjeseksjon. Oppdelingsbegjæringen er datert 2. desember 2008 og tinglyst den Oppdelingsbegjæringen følger som vedlegg til vedtektene og anses som en del av disse.

Seksjonene kan eies av både fysiske og juridiske personer.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon/bruksenhet (bestående av hoveddel og tilleggsdel i samsvar med det som fremgår av plantegninger som er vedlagt oppdelingsbegjæringen) og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-3.

§ 2-3 Sameiets panterett i den enkelte seksjon.

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Det vises til eierseksjonsloven § 25.

KAP. 3 SAMEIERMØTET

§ 3-1 Ordinært sameiermøte - mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter antall seksjoner, slik at hver seksjon, gir en stemme. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet
3. godtgjørelse til styret og revisor
4. valg
5. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmeregler - ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre, som velges av sameierne med alminnelig flertall på sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av 3 medlemmer og 3 varamedlemmer. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmeregler - ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jf eierseksjonslovens § 26.

Utgifter som vedrører den enkelte seksjon skal så langt det er mulig belastes denne.

§ 5-2 Vedlikehold av fellesarealer

Eierseksjonssameiets fellesarealer – dvs. innvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjonseiere og utvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjoner – fremgår av plantegningene og situasjonsplanen som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

Disse fellesarealene skal vedlikeholdes av sameierne i fellesskap etter den fordeling som fremgår av § 5 – 1 ovenfor.

§ 5-3 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdeler, innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger, situasjonskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler.

§ 5-6 Andre bestemmelser

Erklæring om samtykke til videre utbygging av naboeiendommer er tinglyst 03.10.08 med dagboknummer 805337. Erklæringen hviler som en heftelse på samtlige seksjoner og må også respekteres av styret i sameiet.

§ 5-7 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

FGH Revisjon AS
Attn: Kay Vidar Thomassen

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Eierseksjonssameiet Funkelia I for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at foreningens regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for avleggelse av regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i foreningen som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket foreningen, og som involverer:
 - ledelsen
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket foreningen regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til foreningens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Foreningen har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på foreningens eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Kongsberg,

Roger Rustad
Styrets leder

Innkalling til ordinært sameiermøte 2022

Ordinært sameiermøte i Eierseksjonssameiet Funkelia I avholdes **27.09.2023 kl. 16.00 på Teams.**

Link:

Bli med i møtet på datamaskinen eller mobilappen

Eierseksjonssameie Funkelia I:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_N2YxN2NkZDUtNDUzNi00MTY4LWFiYjEtM2E1MTM1NDUxYjMy%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22029d3bb5-f178-4934-a00b-89d080c06d20%22%2c%22Oid%22%3a%2229dc837a-40da-426b-bfb4-e4faacb958a3%22%7d

Til behandling foreligger:

- 1. Konstituering**
 - A)** Valg av møteleder
 - B)** Opptak av navnefortegnelse
 - C)** Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
 - D)** Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. Årsberetning for 2022.**
- 3. Årsregnskap for 2022.**
- 4. Budsjett 2023 og felleskostnader.**
- 5. Revisor.**
- 6. Godtgjørelse til styret.**
- 7. Innkomne forslag.**
- 8. Valg**

Dersom noen i sameiet ønsker å fremme saker til årsmøtet bes disse sendt skriftlig, **innen 25.09.23** til styreleders e-post adresse: roger@rh-gruppen.no eller til sameiets adresse:

Eierseksjonssameiet Funkelia I
c/o Sparebank1 Regnskapshuset Sørøst-Norge AS
Storgt. 7
3611 Kongsberg

Kongsberg 08.09.2023
Styret i Sameiet Funkelia I

Roger Rustand (sign)

Peer Bakke (sign)

Trine Rustand (sign)



KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN

Vår saksbehandler
Margrete Vaskinn tlf. 32866425

Dato:
21.03.2011
Deres ref.

Arkivsak:
07/4420-40
Arkivkode
MAT 8651/136

Søndergaard Rickfelt AS
O.H. Holtasgt. 29

3678 NOTODDEN

KOPI

Bygningsnr.:

Karussestubben 12 og 14: 300007824

Karussestubben 16 og 18: 300007838

Karussestubben 20: 300007851

Parkeringskjeller: 300007874

NYBYGG - KARUSSESTUBBEN 12, 14, 16, 18 OG 20 - BYGG 1-2-3 - TILTAKSHAVER
KONGSBERG NÆRINGS- OG TURISTUTVIKLING AS

FERDIGATTEST

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon mottatt 11.03.11. Jfr. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 34.

Eventuelle spørsmål rettes til vårt servicekontor, tlf 32 86 64 30. Vennligst oppgi arkivsaknr. ved alle henvendelser.

Med vennlig hilsen

Margrete Vaskinn
saksbehandler

Kopi:

Geodata, her

Brannsjefen, her

Økonomitjenesten v/Mari-Ann, her

Kongsberg Nærings- og turistutvikling as, Postboks 102, 3602 KONGSBERG

Bravida Norge as, Baneveien 32, 3612 KONGSBERG

Brekke og Strand Akustikk, Hovfaret 17, 0275 OSLO

Elden Eiendom as, Fr. Nansens plass 5, 0160 OSLO

Isachsen Entreprenør as, Teglverksveien 100, 3057 SOLBERGELVA

Loe Betongelementer as, Postboks 4, 3301 HOKKSUND

Modul as, 3158 ANDEBU

Moelven Massivtre as, 3535 KRØDEREN

Norconsulent as, Vestfjordgaten 4, 1338 SANDVIKA

Rambøll Norge as, Torgeir Vraas plass 5, 3044 DRAMMEN

Rørsenteret Kongsberg as, Kirkegårdsveien 45, 3616 KONGSBERG

Siv.ing. E. Løkja as, O.h. Holtas gate 27, 3678 NOTODDEN

Veidekke Entreprenør as, Nedre Kilemoen, 3516 HØNEFOSS

VVS Senteret Norge as, Postboks 793, 3002 DRAMMEN

Will Arentz as, Schwenckes gate 11, 3015 DRAMMEN

-----Brev adresseres til Kongsberg kommune, ikke direkte til person.-----

Postadresse:
PB 115
3602 KONGSBERG

Besøksadresse:
Rådhuset Kirkegt. 1

Telefon:
32 866000
e-post postmottak@kongsberg.kommune.no

Telefaks:

Organisasjonsnummer:
NO 942 402 465 MVA
www.kongsberg.kommune.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Karussestubben 12
3616 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Oppdragsnummer:

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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