

aktiv.



Dyrgravveien 17H, 3617 KONGSBERG

**Innbydende og praktisk leilighet
med nærhet til det meste - God
bussforbindelse - Perfekt for
førstegangskjøper**



Eiendomsmeglerfullmektig

Cathrine Haraldstad

Mobil 949 82 400

E-post cathrine.haraldstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 166 942,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 1 026 738,-
Felleskostn.: Kr 3 052,-
Selger: Mats Kongsparten

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 31/31 kvm
Tomtstr.: 7606 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 7717, bnr. 193
Andelsnr.: 30
Oppdragsnr.: 1305260027

Tidsriktig og velholdt hybelleilighet med en praktisk planløsning og alt man trenger.

Velkommen til Dyrgravveien 17H!

Leiligheten ligger fint til på Lindbojordet, i et veletablert boligområde, med gangavstand til dagligvare, skole, barnehage, idrettsanlegg og treningssenter. Området byr på umiddelbar nærhet til flotte turstier, samt gang- og sykkelvei med enkel adkomst til både Kongsberg sentrum, Krona og Næringsparken.

Leiligheten fremstår som innbydende og gjennomført, og holder en god standard. Boligen har en praktisk planløsning med åpen sov/stue- kjøkkenløsning som gir rommet et mer åpent uttrykk, samtidig som det er komfortabel plass til både seng og sofagruppe. Innvendig fremstår boligen med et helhetlig og tidsriktig uttrykk, med mørkt laminatgulv kombinert med lyse malte plater på vegger og himling.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	53
Energiattest	86
Nabolagsprofil	91
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 31 kvm

BRA totalt: 31 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 31 kvm Entré, stue/kjøkken/sov, bad/vaskerom, bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7606 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med grøntområder, beplantning og interne gangveier.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til på Lindbojordet, i et veletablert boligområde, med gangavstand til dagligvare, skole, barnehage, idrettsanlegg og treningssenter. Området byr på umiddelbar nærhet til flotte turstier, samt gang- og sykkelvei med enkel adkomst til både Kongsberg sentrum, Krona og Næringsparken.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde primært bestående av leilighetsbyggelse og eneboliger.

Skolekrets

Skavanger skole (1-7 kl.)

Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse fra "Lindbojordet" busstopp, cirka 5 minutters gangavstand fra leiligheten.

Bygningssakkyndig

Jon August Reiersrud

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Taktekkingen er av pappshingel. Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes til rør i grunn/ terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Leiligheten har felles inngangsdør av tre med isolerglass, fra 2012.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Bad/vaskerom - Generell -> Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ikke fuktsikre overflater/ tilfredsstillende membransjikt.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Etasjeskille/gulv mot grunn -> Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

- Innvendig - Rom Under Terreng -> Det skal gjøres oppmerksom på at utforede yttervegger mot terreng defineres som en type risikokonstruksjon. Dvs en type konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens med tanke på fukt og fuktrelaterte skader. Dette blant annet grunnet med at når det isoleres på innersiden av grunnmuren, trekkes kondenspunktet inn i bygget. Dette samt fare for skjulte skader ved sviktende drenering. Det var ikke mulig å foreta hulltaking i vegg mot terreng ved befaring, grunnet mye lagrede gjenstander.

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

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

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

-Kjøkken - Overflater og innredning -> Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet.

Mindre fuktskjolder på innredning.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt (TG IU):

Utvendig:

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

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Garasjeanlegget skal rives og bygges opp igjen i eget borettslag, så tilgang fra nedsiden vil bli begrenset mellom påske 2026 og frem til begynnelsen av juli. Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Leiligheten består av: Entré, soverom/stue og kjøkken, bad/vaskerom og bod.

Standard

Leiligheten fremstår som innbydende og gjennomført, og holder en god standard. Boligen har en praktisk planløsning med åpen sov/stue- kjøkkenløsning som gir rommet et mer åpent uttrykk, samtidig som det er komfortabel plass til både seng og sofagruppe.

Innvendig fremstår boligen med et helhetlig og tidsriktig uttrykk, med mørkt laminatgulv kombinert med lyse malte plater på vegger og himling.

Badet har flislagt gulv og vegger med malte plater. Rommet er utstyrt med toalett, dusjhjørne, servant med underskap samt opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredning og blandebatteri til servant ble oppgradert i 2025.

Innbo og løsøre

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

Oppvaskmaskin og komfyr medfølger. Frys- kjøleskap og mikrobølgeovn kan medfølge etter nærmere avtale med selger.

Hvitevarer

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

Oppvaskmaskin og komfyr medfølger. Frys- kjøleskap og mikrobølgeovn kan medfølge etter nærmere avtale med selger.

Moderniseringer og påkostninger

2026:

-> Montert ny kjøkkenvifte.

-> Byttet ledninger i skjult anlegg og lampe på badrom, samt installert jordfeilbryter.

2025:

-> Montert ny badromsinnredning og blandebatteri til servant.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har inngått kollektiv avtale med Viken Fiber. Altibox Flex Small, 50/50 Internett og 10 poeng til TV-kanaler inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkering medfølger ikke.

Utvendige biloppstillingsplasser. 13 garasjeplasser i rekke totalt. 10 garasjeplasser følger rekkehusleilighetene. De 3 andre lyses ut internt og tildeles av styret. Hybelleil. prioriteres først - ut fra boansiennitet. På fellesområdet finnes det 2 stk ladepunkter som beboere kan få tilgang til ved å ta kontakt med styret.

Solforhold

Gode solforhold fra morgen og utover ettermiddagen.

Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP0000561307

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 850 000

Omkostninger kjøper

850 000 (Prisantydning)

166 942 (Andel av fellesgjeld)

1 016 942 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 026 738 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 035 638 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 038 438 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 194 843 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 779 371 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområdet, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon.

Borettslaget skal gjennomføre rehabilitering av garasjen i 2026, med oppstart på våren. Dette vil føre til økte felleskostnader, som er forespeilet å skje i august.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 052

Andel Fellesgjeld

Kr 166 942

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

22.04.2026

Andel fellesformue

Kr 40 528

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skavanger Borettslag

Organisasjonsnummer

964430861

Andelsnummer

30

Om borettslaget

Skavanger borettslag er et frittstående borettslag bestående av seks bygg, med totalt 10 rekkehusleiligheter og 36 hybelleiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 15161983087, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.04.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 360

Saldo per 22.04.2026: 9 000 000

Andel av saldo: 166 943

Neste termin/avdrag: 01.05.2026 (siste termin 01.04.2056)

Annuitet 30 år

Rehabilitering av garasjeanlegg

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.05.2026 utgjøre ca kr 191,00 per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/ oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

Kun de øvrige andelseierne i dette borettslaget har forkjøpsrett ved salg, og forkjøpsretten utlyses etter at boligen er solgt.

Regnskap/budsjett

Regnskapet viser et overskudd for 2025 på 17 790,-

Borettslaget skal gjennomføre rehabilitering av garasjen i 2026, med oppstart på våren. Dette vil føre til økte felleskostnader, som er forespeilet å skje i august.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet nye husordensregler og vedtekter, disse er godkjent av generalforsamlingen og venter på siste bekreftelse fra Altinn.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7717, bruksnummer 193 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 30 i Skavanger Borettslag med orgnr. 964430861

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/7717/193:

17.04.1978 - Dokumentnr: 1781 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:7717 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 509896 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:7717 Bnr:193

01.01.2024 - Dokumentnr: 425999 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:7717 Bnr:193

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.05.1979.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.05.1979.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Plan: Kommuneplanens arealdel 2022 -2030

Vedtaksdato: 22.06.2022

Avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende

Areal: 7599.63m²

Avsatt til: fysisk utforming av anlegg

Areal: 7601.19m²

KP faresone: Ras- og skredfare

Hensynssonenavn: H310

Areal: 15202.38m²

REGULERINGSPLANER:

Plannavn: Lindbojordet

Planid: 047R

Vedtaksdato: 16.08.1976

Formål: Boliger

Areal: 5931.99m²

Formål: Felles avkjørsel

Areal: 1416.26m²

Formål: Kjørevei

Areal: 138.56m²

Plannavn: Idrettsparken - Blekajordet

Planid: 204R

Vedtaksdato: 09.10.1996

Plannavn: Skavanger skole

Planid: 515R

Vedtaksdato: 15.01.2020

Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Areal: 76.06m²

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 1 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16 465,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, sikring, fotograf og opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.04.2026















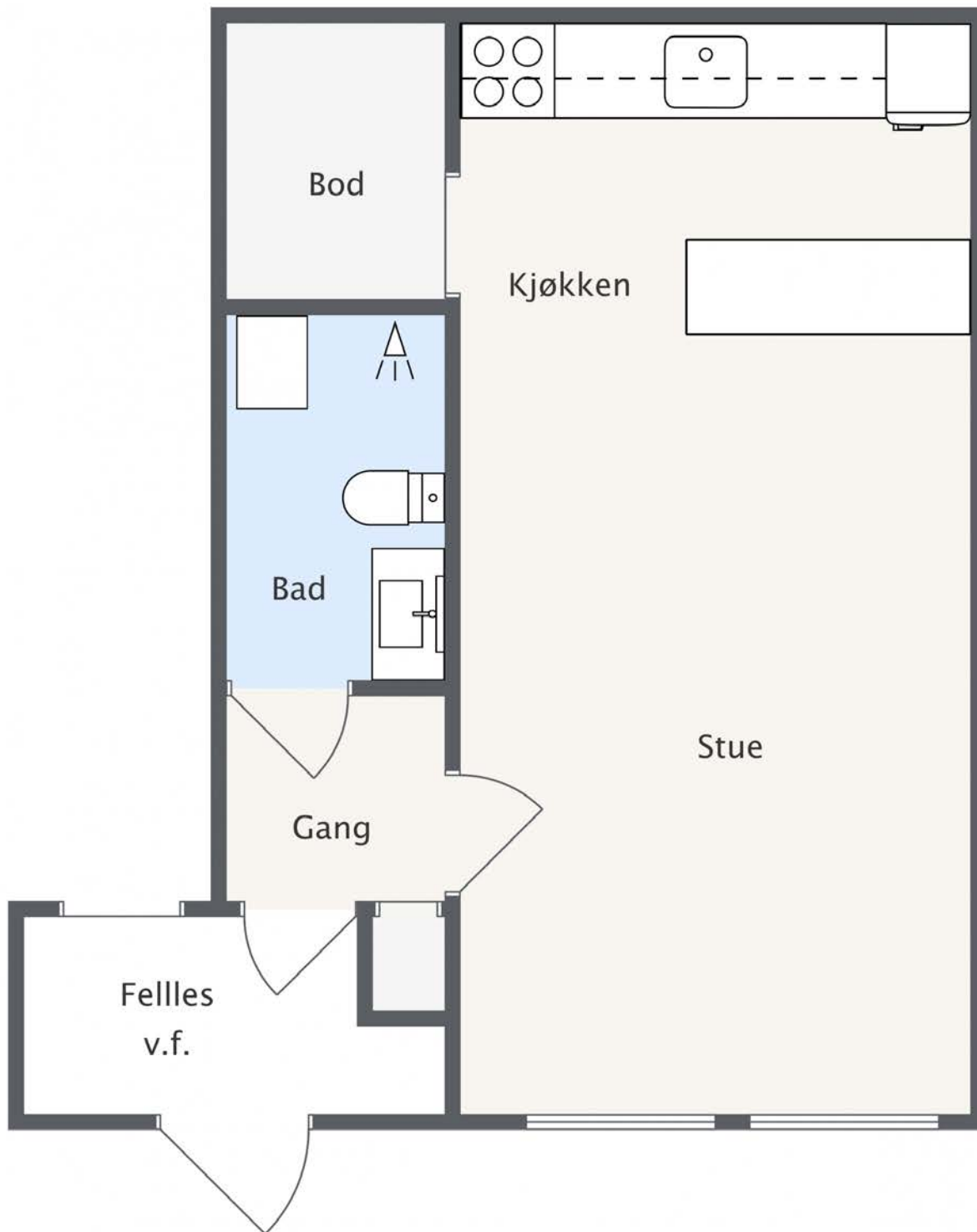








Dyrgravveien 17H (U. etg.)



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



Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Andelsleilighet

📍 Dyrgravveien 17H , 3617 KONGSBERG

📖 KONGSBERG kommune

gnr. 7717, bnr. 193

Andelsnummer 30

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 20256-2037

Eiendomsverdi ref nr: BF1562

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon August Reiersrud



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

Reiersrud Eiendom AS

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

Vi utfører blant annet:

Bolig-/tomtetaksering
Verdi-/tilstandsrapporter
Skadetaksering
Husinspeksjoner
Bistand ved skader
Ferdigbefaring av nybygg
Arealmåling

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



Rapportansvarlig

Jon August Reiersrud

jon@reiersrudeiendom.no

920 59 703

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en andelsleilighet, oppført i 1979.

Leiligheten inneholder: Stue/kjøkken/ soverom, bad/vaskerom, entre, bod.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

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

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

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

Andelsleilighet - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.

Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes til rør i grunn/ terreng.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Leiligheten har felles inngangsdør av tre med isolerglass, fra 2012

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater, panelplater.
Innvendige tak har malte plater, MDF-panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i antatt betong.

Leiligheten har murt grunnmur, med utforede trevegger mot terreng.

Innvendig har leiligheten glatt dør ut til felles entre. Profilert dør inn

til bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er fra byggeår. Det er lagt gulvfliser på eksisterende beleg i ukjent årstall.

Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Badet inneholder: klosett, vask med innredning, opplegg til vaskemaskin, dusjhjørne med dusjgarnityr.

Himling er belagt med malte plater.
Vegger er belagt med malte plater.
Gulvet er belagt med fliser.

Rommet er naturlig ventilert.

Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er av ukjent alder. Åpen løsning.

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

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskesum, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Det er kjøkkenventilator av nyere dato, med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder:

Leiligheten har en nyere varmtvannsbereder plassert på bod.

Fabrikkår: Nyere dato
Volum: 95liter.

El-anlegg:

Leiligheten har et skjult/ åpent el-anlegg med skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i felles entre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen antas å være oppført på støpte fundamenter.

Eiendommen er beliggende i et skrånet terrengforhold.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	31 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	31 m ²
Totalpris	850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	850 000
---------------------------------------	---------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

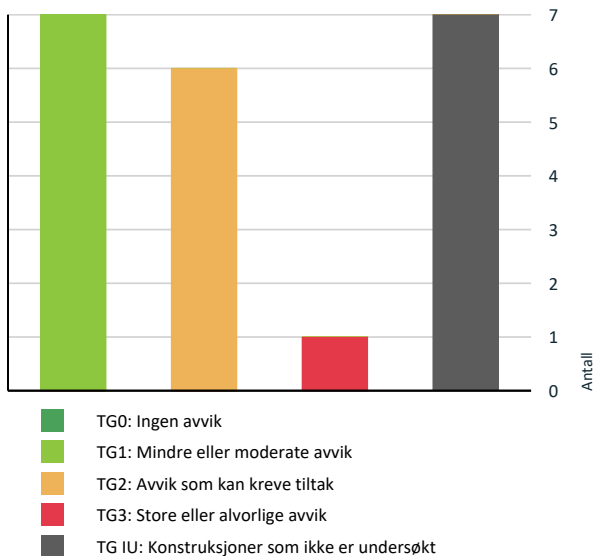
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

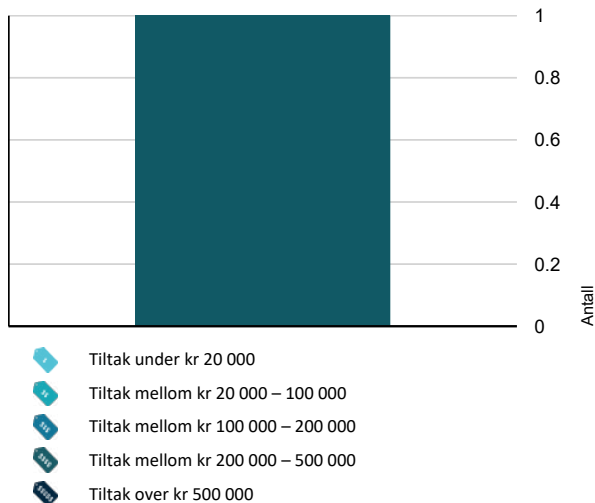
Tegninger er ikke fremlagt. Evt avvik er derfor ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

TC 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken/sov > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er hentet fra boliginfo fra borettslaget

Anvendelse
Andelsleilighet

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Bygningens taktekking er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes til rør i grunn/ terreng.

Bygningens takrenner nedløp og beslag er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Veggkonstruksjon

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

Bygningens veggkonstruksjoner og fasade er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Takkonstruksjonen er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Beskrivelse
Leiligheten har felles inngangsdør av tre med isolerglass, fra 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre utvendige forhold

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

INNVEDIG

Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater, panelplater.
Innvendige tak har malte plater, MDF-panel.

Innvendige overflater fremstår hovedsakelig i normalt god stand med tanke på alder.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i antatt betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Leiligheten har murt grunnmur, med utforede trevegger mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres oppmerksom på at utforede yttervegger mot terreng defineres som en type risikokonstruksjon. Dvs en type konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens med tanke på fukt og fuktrelaterede skader. Dette blant annet grunnet med at når det isoleres på innersiden av grunnmuren, trekkes kondenspunktet inn i bygget. Dette samt fare for skjulte skader ved sviktende drenering.

Det var ikke mulig å foreta hulltaking i vegg mot terreng ved befaringsgrunnet mye lagrede gjenstander.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av vegger mot terreng for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader.

Videre undersøkelser bør gjennomføres dersom det oppdages tegn til fukt, for å unngå skjulte skader og redusere risikoen for omfattende utbedringskostnader. Endelige kostnader vil avhenge av resultatet av slike undersøkelser og eventuelle nødvendige tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten glatt dør ut til felles entre. Profilert dør inn til bad.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Det er lagt gulvfliser på eksisterende belegget i ukjent årstall.

Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Badet inneholder: klosett, vask med innredning, opplegg til vaskemaskin, dusjhjørne med dusjgarnityr.

Himling er belagt med malte plater.

Vegger er belagt med malte plater.

Gulvet er belagt med fliser.

Rommet er naturlig ventilert.

Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke fuktsikre overflater/ tilfredsstillende membransjikt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



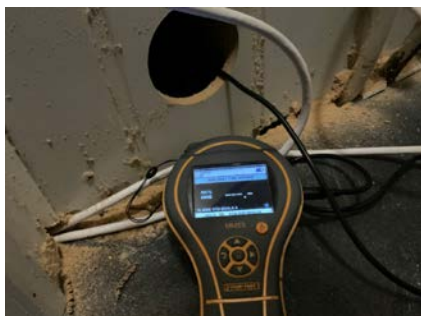
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg mot bad, fra tilstøtende bod. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke avdekket tegn til skader. Målingene viste på befaringsdagen normale fuktverdier.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av ukjent alder. Åpen løsning.

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

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskeum, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin, kjøøl/frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet.

Mindre fuktskjolder på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt bør monteres

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator av nyere dato, med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder:

Leiligheten har en nyere varmtvannsbereder plassert på bod.

Fabrikkår: Nyere dato

Volum: 95liter.

Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell. Fabrikkår vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har et skjult/ åpent el-anlegg med skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i felles entre.

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

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

Inntak og sikringskap

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



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen antas å være oppført på støpte fundamenter.

Bygningens fundamenter og grunnmur er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er beliggende i et skrånet terrengforhold.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

31 m²/31 m²

Andelsleilighet: Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Entré, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		850 000
Tillegg for andel fellesformue	+	64 918
Fradrag for andel felles gjeld	-	40 528
Konklusjon markedsverdi		850 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader - borettslag	Kr.	39 324
------------------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	39 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 500 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.	700 000
--	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	700 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	850 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

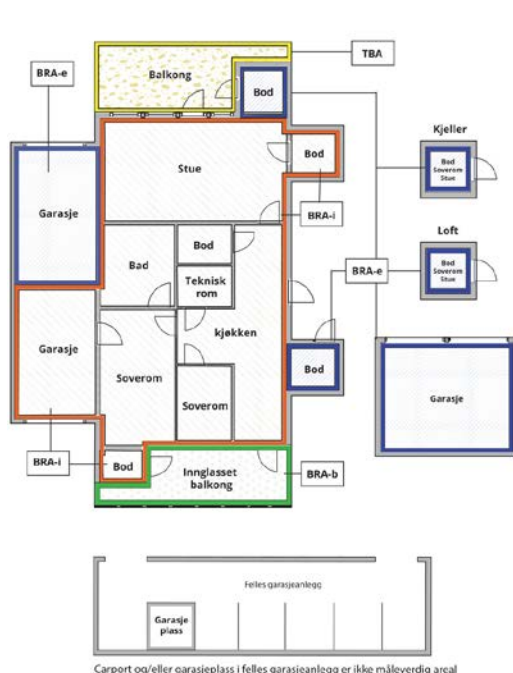
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	31			31	
SUM	31				
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken/sov, bad/vaskerom, entré, bod		

Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Evt avvik er derfor ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Jon August Reiersrud	Takstingeniør
	Mats Kongsparten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7717	193		0	7599.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dyrgravveien 17H

Hjemmelshaver

Skavanger Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
964430861			Kongsparten Mats

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
30	100	30 000	64 918 31.03.2026	40 528 31.03.2026

Kommentar

PARKERING: 13 garasjeplasser i rekke totalt. 10 garasjeplasser følger rekkehusleilighetene. De 3 andre lyses ut internt og tildeles av styret. Hybelleil. prioriteres først - ut fra boansiennitet. Felleskostnader dekker: Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområdet, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon. Styret har inngått avtale med Kongsberg Boligbyggelag om HMS-system. Kabel-TV/Internett: Borettslaget har inngått kollektiv avtale med Viken Fiber. Tv-pakke Altibox Basis Stor, 5/5 Fiberbredbånd og PVR-tjeneste.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Lindbojordet, ca 2 km nord for Kongsberg sentrum, i et attraktivt, etablert og hyggelig boligområde. Kort vei til dagligvare, idrettsplass, skole, Kongsberghallen, treningsstudio, skog/friarealer og buss. Gang- og sykkelvei til Kongsberg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Skrånet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mats Kongsparten

Boligen

Dyrgravveien 17H
3617 KONGSBERG

3303-7717/193/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Admar AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmvannsbreder med Aquaguard og bytte blandebatteri i dusj.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Bademiljø Kongsberg

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny innredning og blandebatteri for vask på bad.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har vært vannlekkasje flere steder i borettslaget, inkludert i min egen andel.
2017 og 2022

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse av arbeidet: Lekkaskje i fra trykk vannledning inn til leiligheten over. Lekkaskje stoppet og utbedret av Polygon på oppdrag fra forsikringsselskapet til borettslaget - IF skadeforsikring

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Drammen Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkaskje fra avløpsrør på kjøkkenet til leiligheten over. Lekkaskje reparert av Drammen Rørservice på oppdrag fra forsikringsselskapet til borettslaget - IF skadeforsikring. Nytt rør lager noe ekspansjonslyder, men fikk beskjed av både takstmann og rørlegger at dette var normalt.

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

♦ Ja

Det har vært tilfeller av skjeggkre i noen av leilighetene i 19 (rekken med leiligheter bak).

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort i regi av styret i borettslaget, ble satt ut gift og feller for å bekjempe skjeggkre.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Kortslutning i kjøkkenvifte.

Oppdaget pga. sikring begynte å gå jevnlig.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Krøderen Elektro AS avd. Kongsberg

Beskrivelse av arbeidet: Feilsøking utført av elektriker grunnet kortslutning på kurs. Elektriker konkluderte med at det både var kortslutning både i lampe på bad, kjøkkenvifte og muligens noen av ledningene i skjulte anlegget. Bytte av ledninger i skjult anlegg og lampe på bad utført av Krøderen Elektro.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenvifte er blitt byttet selv da denne var montert i vanlig stikkontakt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Feilsøking utført av elektriker grunnet kortslutning på kurs.

Elektriker konkluderte med at det både var kortslutning både i lampe på bad, kjøkkenvifte og muligens noen av ledningene i skjulte anlegget.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Krøderen Elektro AS avd. Kongsberg

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av ledninger i skjult anlegg og lampe på bad utført av Krøderen Elektro.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Krøderen Elektro AS avd. Kongsberg

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med bytte av lampe på bad ble det også installert jordfeilbryter, pluss en stikkontakt der det tidligere var en koblingsboks på badet.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Forenede Montører

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til varmtvannsbreder og ny kurs til oppvaskmaskin.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Garasjeanlegget skal rives og bygges opp igjen i eget borettslag, så tilgang fra nedsiden vil bli begrenset mellom påske 2026 og frem til begynnelsen av juli.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Som nevnt tidligere, så skal garasjelegget rives og bygges opp igjen. Dette vil øke fellesgjeld og utgifter fra mai 2026.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



BYGNINGSRÅDET
I KONGSBERG

J.nr. 271/77
Ark.: 511

Ferdigattest

Herved bevitnes at det for .Stiftelsen Kongsberg hybelbygg, Dyrgravveien
17 C - D - E - F - G - H, 3600 KONGSBERG
.....
anmeldte byggerarbeide på H.nr. 717 E.nr. 193 G.nr. B.nr. er utført for-
skriftsmessig og overensstemmende med den av Kongsberg bygningsråd
.....
approberte byggeanmeldelse .13.6.1977.....
.....
.....
Synsforretning ble avholdt den 8.5.1979
.....
av Ole Sørensen.....

Kongsberg bygningsråd, den 15. mai 1979

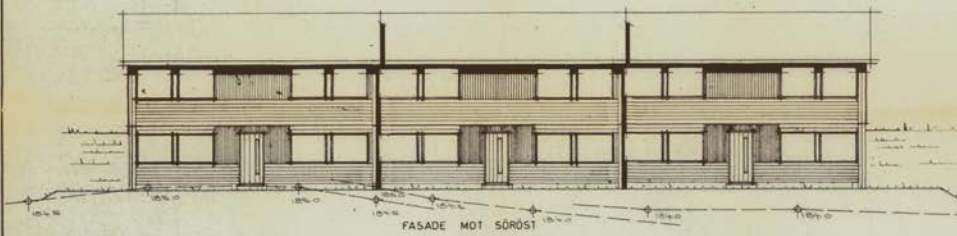
Odd Kahrs
Odd Kahrs
Bygningssjefen

Gebyr betalt kr.

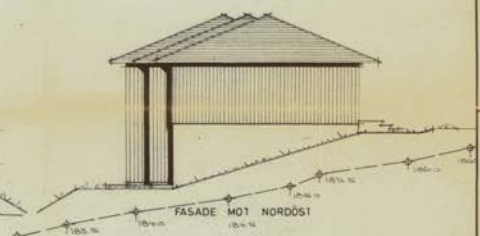
Ole Sørensen
Ole Sørensen
Bygningskontrollen

Kongsberg kemnerkontor, den
.....

Ligningskontoret/folkeregisteret
Brannmesteren/oppsynsman
T. Haugeland

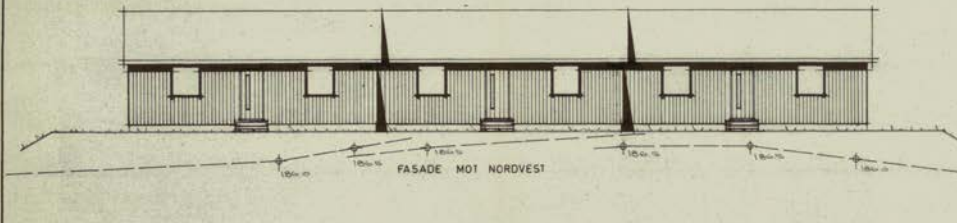


FASADE MOT SÖRÖST

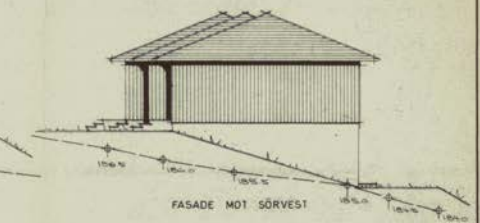


271/77
02.05.77
5/1

FASADE MOT NÖRÖST



FASADE MOT NÖRÖST



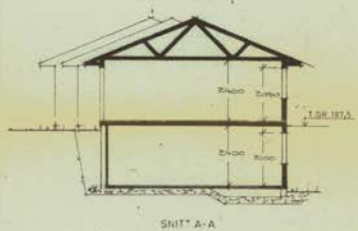
FASADE MOT SÖRÖST

--- NÄV. TERR.
--- END. TERR.

LEILIGHET 100-111

KONGSBERG NYE B.B.L.		TYPE 55	
G.Block Watne as		m. hybler	
TEK. NR.	100-111	TEK. NR.	100-111
DOK. NR.	100-111	DOK. NR.	100-111
DATO	10.12.77	DATO	10.12.77

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
Dansk Scanning AS



27/77
02.05.77
511

SE GRUNNMURSTEGNING NR F-10754

LEILIGHET 100-111

KONOSBERG NYE B.B.L.		BYGGKONTO VEST FOR DYRGRAVVEIEN		TYPE 55	
G.Block Watne as		m. hybler			
TELEFON	BYGGKONTO	BYGGKONTO	BYGGKONTO	BYGGKONTO	BYGGKONTO
TELEFON	BYGGKONTO	BYGGKONTO	BYGGKONTO	BYGGKONTO	BYGGKONTO

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm. Dansk Scanning AS

Velkommen til Skavanger Borettslag

Informasjon om borettslaget

Generelt:

Skavanger er et frittstående borettslag som er underlagt Lov om borettslag og boligbyggelag. Kongsberg Boligbyggelag er forretningsfører for Skavanger Borettslag. Men det er styret i borettslaget som står for den daglige driften. Borettslaget består av 10 rekkehusleiligheter og 36 hybelleiligheter.

I dette heftet er det listet opp viktige retningslinjer for beboerne i borettslaget, vedtatt på årsmøter og styremøter, samt noen praktiske opplysninger. Disse retningslinjene er borettslagets interne husordensregler!

Formålet med husordensreglene er å fremme et trygt og godt bomiljø med god trivsel for alle beboere. Husordensreglene er en del av husleiekontrakten og brudd på disse vil kunne medføre sanksjoner fra styrets side, i ytterst konsekvens føre til oppsigelse. Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt, også av besøkende og framleietakere.

Myndighet og endring:

Endring av husordensreglene er lagt til styret. Innspill fra andelseiere for endring kan legges frem som sak til generalforsamling.

Brudd på husordensreglementet meldes skriftlig til styret. Det anbefales generelt å ta opp problemet med den det gjelder før det sendes melding til styret. Styret velger fremgangsmåte for behandling av saken i det enkelte tilfelle. Den som klager skal alltid bli underrettet om hva styret har foretatt seg.

Husk at vi bor i et bofellesskap med de fordeler og eventuelle ulemper dette medfører. Hovedregelen må være at det skal tas hensyn til naboene. Vi er 46 forskjellige leiligheter som skal fungere sammen på beste måte. Og for å få dette fellesskapet til å fungere, må vi alle følge de retningslinjene som blir gitt.

Innholdsfortegnelse

Informasjon om borettslaget	1
I. Generelt:	1
II. Myndighet og endring:	1
1. Sammensetning av styret og utvalg, jfr. årsmøtet 2018.	3
2. Arealdisposisjoner	3
3. Brøyting og strøing	4
4. Fellesgarasje	4
5. Bilkjøring på borettslagets område	4
6. Bruk av parkeringsarealet, garasjer og motor-/kupevarmer	4
7. Fremleie/utlån av bolig.....	5
8. Ytre vedlikehold	5
9. Indre vedlikehold	5
10. Dyr i borettslaget	6
11. Altibox	6
12. Forsikring	6
13. Sikkerhetsutstyr	7
14. Støyende arbeid.....	7
15. Søppelskur	8
16. Branninstruks – Skavanger Borettslag.....	9

1. Sammensetning av styret og utvalg, jfr. årsmøtet 2025.

Styreleder, valgt for to år:		
Lene Torpengen Vangby (2025-2027)	Dyrgravveien 13A	Tlf: 994 72 841
Styremedlem, valgt for to år:		
Gry-Anita Tollefsen (2025-2027)	Dyrgravveien 11A	Tlf: 902 13 127
Mats Kongsparten (2024-2026)	Dyrgravveien 17H	Tlf: 452 58 701
Varamedlemmer, valgt for et år:		
Torbjørn Strånd	Dyrgravveien 15D	Tlf: 486 03 784
Pia Madsen	Dyrgravveien 13B	Tlf: 468 66 433

Kode til nøkkel på fellesgarasjen kan man få ved henvendelse til styret:

skavangerborettslag@hotmail.com

Nøkkel til søppelskuret: Lene Torpengen Vangby, Mats Kongsparten.

Kode til søppelskuret: *135790*

2. Arealdisposisjoner:

Hver leilighet disponerer området fra foran huset (ved inngangsdør) til nærmeste vei. På baksiden disponerer hver leilighet ca. 4 meter eller til nærmeste tomtegrense, men dog ikke så langt at naboer ikke kommer fram med redskap o.l. til egen hage.

Endeleilighetene disponerer inntil 3 meter på enden av hvert hus. Det skal være passasje for de andre beboerne mellom husrekkene.

De resterende arealer betraktes i- utgangspunktet som fellesarealer. Borettslaget består av 6 hus, og hvert hus har ansvaret for vedlikeholdet (rydding, gressklipping etc.) av det fellesarealet som naturlig hører inn under huset. Unntaket er garasjeområdene.

Om noen ønsker å disponere noe av fellesarealet på en spesiell måte, må uttalelse innhentes fra de andre beboerne i huset før styret avgjør søknaden. Beboere som ønsker å sette opp platting ol. må først sende søknad m/skisse til styret.

Styret står for organiseringen av vedlikeholdet av felles og garasjeområdene.

3. Brøyting og strøing

Borettslaget har avtale med et firma om brøyting og strøing av borettslagets område der det er naturlig å bruke større brøyteredskaper. Hver enkelt andelseier er pliktet til å brøyte snø fra egen ytterdør frem til vei og selv sørge for nødvendig strøing i sin umiddelbare nærhet og evt. annet areal hvor traktor ikke kommer til. Sand finnes i oppsatte strøkasser. Det kan

være praktisk at hver beboer har en pose strøsand i boden sin allerede før vinteren setter inn.

4. Bilkjøring på borettslagets område

Det er meget viktig for bomiljøet vårt at foreldre kan føle trygghet for sine barn i fellesområder. Reduser derfor kjøringen til leilighetene mest mulig. Parkering skal kun utføres på anviste parkeringsplasser. Parkering utenfor egen leilighet er ikke tillatt. Husk at utrykningskjøretøyer trenger plassen ved behov. Nødvendig kjøring, som f.eks. av- og pålessing av varer, er naturligvis tillatt. Følelsen av trygghet har også med fart å gjøre. Kjør derfor ekstra sakte på borettslagets område. Kjør med gangfart! Omtanke skaper trivsel.

5. Bruk av parkeringsarealet, garasjer og elbillader

Dessverre er parkeringsarealet vårt relativt begrenset. I utgangspunktet er borettslaget vårt bare prosjektert med en garasje plass til rekkehusleilighetene + 3 plasser til hybelleilighetene. Det blir derfor uholdbart om vi lar være å bruke garasjene til det de er beregnet til, samtidig som det legges beslag på en eller flere av de øvrige parkeringsplasser. Beboere som får besøk, har plikt til å informere den besøkende om at parkering på gangvei ikke er tillatt. Det skal brukes tidsur/koblings ur i forbindelse med bruk av motorvarmer / kupevarmer, slik at disse ikke er i bruk mer enn nødvendig. Det er også viktig at ledninger som benyttes er i forskriftsmessig stand. En koblingstid på 1-2 timer regnes for å være tilstrekkelig. Den enkelte beboer må selv skaffe utstyr til oppvarming.

Vi har også etter ønske fra andelseiere satt opp elbil ladere. Disse er plassert på fellesgarasje, ta kontakt med styreleder om du ønsker å benytte denne så kan vi legge deg inn i avtalen.

6. Fremleie/utlån av bolig

Fremleie er regulert av borettslagslovens 5-3. Fremleie kan bare forekomme etter godkjenning av styret og før fremleier flytter inn. Tillatelse til fremleie gis i regel for inntil 3 år. Borettslaget står fritt til å gi eller nekte samtykke utover 3 år. Hovedregelen for bruksoverlating er at andelseieren må ha bodd i boligen minst ett av de siste to år før bruksoverlating finner sted. Vilkåret betyr at det må gå minst ett år fra andelseieren kjøper før bruksoverlating finner sted.

Andelseiere plikter å påse at fremleietaker gjøres kjent med borettslagets ordensregler. Andelseier er ansvarlig for skader og ulemper som måtte følge av utlånet. Ulovlig utlån/fremleie er grunn for oppsigelse av leieforholdet!! Skjema for utleie av bolig finner

dere under nyttige skjemaer (søknad om bruksoverlating) på KBBL Kongsberg sine nettsider. Dette skjemaet sendes/leveres til KBBL Kongsberg.

7. Ytre vedlikehold

Utgifter til ytre vedlikehold dekkes inn gjennom husleia. Det betyr at det er borettslaget gjennom styret som har det overordnede ansvar for å gjennomføre borettslagets vedlikeholdsplikt i henhold til vedtektene. Vedlikeholdsarbeid utføres via innleid hjelp, dugnad eller av den enkelte beboer, avhengig av art, kostnad og omfang. All skade eller slitasje definert under ytre vedlikehold skal uten opphold meldes til styret. Dersom beboere ønsker å utføre arbeid, som f.eks. utbygging, verandaer, gjerde, bod eller annet som medfører fasadeendring, skal søknad sendes til styret først. Slikt arbeid skal som hovedregel dekkes av den enkelte beboer. Vedlikeholdsansvar reguleres gjennom vedtektene. Hver enkelt beboer er pliktig til å merke dørene selv, ved adr. endring er det mulig å bestille gratis dørsilt hos posten.

8. Indre vedlikehold

Det avsettes ikke midler til indre vedlikehold av hver enkelt leilighet. Det påhviler den enkelte beboer å dekke utgifter til indre vedlikehold. Se vedtektene.

9. Dyr i borettslaget

Det er velkjent at kjæledyr, spesielt hunder og katter, kan bli til sjenanse for naboer. Det er ikke forbud mot å ha kjæledyr i borettslaget. De som sjeneres av andre kjæledyr, oppfordres til å ta dette direkte opp med eierne. Samtidig vil vi oppfordre eiere av kjæledyr til å vise hensyn. Det krever litt ekstra å holde kjæledyr når vi bor så tett som her. Intensjonen må være å finne løsninger som kan redusere plagene og bevare et godt naboforhold. Imidlertid kan helt spesielle forhold gjøre seg gjeldende, slik at det er nødvendig for styret å gripe inn.

10. Altibox

Borettslaget har avtale med Altibox om grunnleggende tv/fiberbredbånd.

- Altibox Flex S

Utover dette kan hver andelseier bestille høyere hastighet på fiberbredbånd og andre tv kanaler som man dekker selv til gunstige priser.

11. Forsikring

Styret avgjør forsikringsselskap og fremgangsmåte ved skade. Borettslagets eiendommer er nå forsikret i If.

Fremgangsmåte ved skade som kommer inn under begrepet forsikring:

1. Skaden meldes til styret og til Kongsberg Boligbyggelag.
2. Kongsberg Boligbyggelag (KBBL) sørger for befaring / bedømmelse av skaden.
3. KBBL ordner med takstmann, skriver skademelding og er behjelpelig med håndverkere for utbedring av skaden (avtaler med beboer).
4. KBBL ordner med sluttoppgjør med selskapet.
5. NB! Ved brudd på vannledning ol. må den enkelte borettsshaver foreta de nødvendige tiltak for å dempe omfanget av skaden. Stenge hoved kranen (gjøre seg kjent med hvor den er). Bestille rørlegger for øyeblikkelig hjelp. Oppgi navn, adresse og telefon.
6. Egenandel, se vedtekter

12. Sikkerhetsutstyr

Alle borettslagets leiligheter har røykvarsler i begge etasjer, og skumapparater. Dette utstyret følger med leiligheten og er beboers ansvar å kontrollere og vedlikeholde. Vær oppmerksom på at brannvernekspertene sterkt anbefaler at det også monteres røykvarsler i alle rom, hvor folk sover!

13. Støyende arbeid

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Mellom 22.00 og 06.00 må det vises særlig hensyn overfor naboene ved å unngå støy i leilighetene. Leilighetene i Skavanger borettslag har et sammenhengende skjelett av betong. Ved boring eller hamring vil lyden derfor høres nesten like godt i alle leilighetene i rekka. Spesielt for familier med barn som legger seg tidlig, har dette tidligere utløst irritasjon. Styret i borettslaget har bestemt at det ikke skal foregå støyende arbeid etter kl. 21.00.

“5.2. Jmf. Helligdagsfredloven skal det være helligdagsfred på helligdag fra 00. til kl 24. samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16.00.5.3 Det skal være ro i borettslaget mellom kl.23.00-07.00. Skal man ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn vanlig, og som varer utover det tidspunktet som normalt skal være ro, skal naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn.”

14. Redskapsbod/ Fellesgarasje

Borettslaget disponerer en redskapsbod, den gamle personbilgarasjen som står på nederste parkeringsplassen. Hvor man kan finne gressklipper, raker, koster og redskaper, hageutstyr

etc. Det er fritt for beboerne å benytte seg av utstyret. Husk å sette det ordentlig på plass etter bruk, og bidra til å holde orden. Kode til nøkkel oppgis ved henvendelse til styret.

NB! Gressklipper må brukes iført vernesko, vernebriller og hørselsvern. De som skal bruke gressklipperen må også gjennomføre opplæring av enten en i styret eller en som allerede kan bruke gressklipperen.



15. Søppelskur

Her i Kongsberg kommunen til å dette gjør vi i søppelskur. I beholdere til papp og papir, plastavfall og restavfall.



EE-avfall



Farlig avfall



Grovavfall/Ombruk

er vi påkrevd av kildesortere, vårt felles skuret er det glass og metall, matavfall,

Når det kommer til møbler og annet grovavfall, EE-avfall og annet farlig avfall, må dette leveres på egenhånd til Gomsrud Miljøstasjon.

Priser for private husholdninger og åpningstider finnes på Kongsberg kommune sine nettsider:

<https://www.kongsberg.kommune.no/artikkel/renovasjonsavdelingen-og-avfallsanlegg->

16. Branninstruks – Skavanger Borettslag

Varsle:

- Ved branntilløp, varsle Brannvesenet så fort som mulig på 110.

Evakuere:

- Varsle og evakuer leiligheter i samme bygg, eventuelt nærliggende bygg ved fare for spredning.
- Samlingspunkt på parkeringsplassen, ved søpleskuret.

Slukke:

- Ved mindre branntilløp, prøv å slukke med brannslukningsapparat som er i leiligheten.

Lukke:

- Lukk dører og vinduer, der det lar seg gjøre, for å hindre/bremse flammespredning.

Alle leiligheter skal være utstyrt med et brannslukningsapparat og minimum en røykvarsler, i rekkehusene skal det være minimum en røykvarsler per etasje. Hybelleilighetene skal i tillegg ha en røykvarsler i hver felles inngang. Hvis dette mangler, vennligst kontakt styret.



Vedtekter

for Skavanger borettslag org nr 964 430 861.

Frittstående borettslag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.05.1992, sist endret den 15.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skavanger borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

- (1) Borettslaget ligger i Kongsberg kommune og har forretningskontor i Kongsberg kommune.
- (2) Borettslaget er frittstående uten tilknytning til boligbyggelag.
- (3) Styret kan ansette forretningsfører og inngå forretningsføreravtale.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Vedtektene finnes også på "Min side".

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres rekkefølgen av de forkjøpsberettigede med lik ansiennitet ved loddtrekning.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres i brev til andelseiere med kjent adresse.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonsnedsettelse hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseieren skal også bekoste vedlikehold og utskifting av endringer og tilbygg til opprinnelig bygningsmasse, samt beplantning, ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales den 20. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til en gangers folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 maks 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Varmepumpe

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om å installere luft-til-luft-varmepumpe. Installasjon av varmepumpe skal skje i henhold til retningslinjer utarbeidet og fremlagt av styret, og som et minimum gjelder følgende vilkår:

a) Installasjon av varmepumpe skal kun utføres av autorisert firma og sertifisert montør.

b) Tiltaket skal installeres på en slik måte at det ikke forårsaker skade på borettslagets eiendom.

c) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under installasjon, eller som senere måtte oppstå som følge av installasjon av tiltaket.

(d) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket.

(e) Direkte og for egne regning betaler andelseier alle kostnader for installasjon av tiltaket.

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

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

(h) Tiltaket eies av andelseier.

(i) Søknad om varmepumper godkjennes kun for rekkehusene.

(j) Pumpehus skal godkjennes av styret, og males i samme farge som bygget.

13 - Ladeanlegg for elbiler:

(1) Andelseier som leier parkeringsplass i carport har en lovfestet rett til å sette opp ladepunkt etter borettslagslovens paragraf 5-11a

(a) Ladepunkt for el-bil skal monteres i garasjeanlegg.

(b) Ved installasjon av ladepunkt skal et autorisert firma benyttes og leverandør skal være sertifisert. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.

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

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

(e) Direkte og for egen regning betaler andelseier:

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

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

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

(h) Tiltaket eies av andelseier.

(2) På fellesområdet finnes det 2 stk ladepunkter som beboere kan få tilgang til ved å ta kontakt med styret. Elbil skal ikke lades på andre steder enn oppsatt godkjent lade enhet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Christiane Gripp

Dato utkjørt: 22.04.26 Side 1 av 2

Skavanger Borettslag	Vår ref.: 28/30	Fødselsdato eier: 26.11.1995
Dyrgravveien 17 H	Type: BORETTSLAG FRITTSTÅENDE	
3617 KONGSBERG	Eiere: Mats Kongsparten	
Organisasjonsnr: 964 430 861	Andelsnr: 30	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 277

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER FELLESGJELD	291
	FELLESKOSTNADER	2 560
	AVDRAG FELLESGJELD	201
Tilleggsytelser:	GARASJELEIE	225

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.05.2026 **Tot. utg. i kr.:** 3 777

Felleskostnader:	RENTER FELLESGJELD	291
	FELLESKOSTNADER	2 560
	AVDRAG FELLESGJELD	201
Tilleggsytelser:	GARASJELEIE	725

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	166 942	Gjeld siste årsoppg.:	65 536
Klient ajourf. lån:	9 000 000	Klient gj. s. årsoppg.:	3 533 117

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161983087, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.04.2026: 5,25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 360

Saldo per 22.04.2026: 9 000 000

Andel av saldo: 166 943

Neste termin/avdrag: 01.05.2026 (siste termin 01.04.2056)

Annuitet 30 år

Rehabilitering av garasjeanlegg

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.05.2026 utgjøre ca kr 191,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lene Torpengen Vangby
Adresse: Dyrgravvn. 13 A
Postnr/-sted: 3617 KONGSBERG
Telefon: Mob.: 99472841
E-post: skavangerborettslag@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 22.04.2026

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	40 528	Gjeld:	67 805	Andre inntekter:	818
		Utgifter:	4 066		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	30 000
Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	30

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1979
Gårds/bruksnr: 7717/193

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Christiane Gripp

Dato utkjørt: 22.04.26 Side 2 av 2

Skavanger Borettslag	Vår ref.: 28/30	Fødselsdato eier: 26.11.1995
Dyrgravveien 17 H	Type: BORETTSLAG FRITTSTÅENDE	
3617 KONGSBERG	Eiere: Mats Kongsparten	
Organisasjonsnr: 964 430 861		

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: LAV-BLOKK

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 7606

Antall leiligheter: 46

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring Polisenr: SP0000561307

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	20.04.1979	Første innflytting:	21.04.1979	SSBnr:	H0102
Etasje:	U	Oppvarmingstype:	EL. UTEN PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	HYBLER 29 m2	P-rom	29
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leiligh				

Fasiliteter:

PARKERING: 13 garasjeplasser i rekke totalt. 10 garasjeplasser følger rekkehusleilighetene. De 3 andre lyses ut internt og tildeles av styret. Hybelleil. prioriteres først - ut fra boansennitet.

Felleskostnader dekker: Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområdet, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon. Styret har inngått avtale med Kongsberg Boligbyggelag om HMS-system.

Kabel-TV/Internett: Borettslaget har inngått kollektiv avtale med Viken Fiber. Tv-pakke Altibox Basis Stor, 5/5 Fiberbredbånd og PVR-tjeneste.

Borettslaget skal gjennomføre rehabilitering av garasjen i 2026, med oppstart på våren. Dette vil føre til økte felleskostnader, men det er ennå ikke avklart når økningen trer i kraft.

Tilbyder: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Annen informasjon:



Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	7717	193	0	0	Dyrgravveien 9A, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 9B, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 9C, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 9D, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 9E, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 9F, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 11A, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 11B, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 11C, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 11D, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 13A, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 13B, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 15A, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 15B, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 15C, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 15D, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 17C, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 17D, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 17E, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 17F, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 17G, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 17H, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 19A, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 19B, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 19C, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 19D, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 19E, 3617 KONGSBERG Dyrgravveien 19F, 3617 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	7599.63m ²
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	7601.19m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	15202.38m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal

01.04.2026 07:10:18

Side 1 av 3

Ja				
	3303 047R	Lindbojordet (16.8.1976)	Boliger	5931.99m ²
	3303 047R	Lindbojordet (16.8.1976)	Felles avkjørsel	1416.26m ²
	3303 047R	Lindbojordet (16.8.1976)	Kjørevei	138.56m ²
	3303 204R	Idrettsparken - Blekajordet (9.10.1996)		
	3303 515R	Skavanger skole (15.1.2020)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	76.06m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
047R1	Lindbojordet - endring fra bolig til fellesareal
047R3	Lindbojordet - endr.fra dyrehold til bolig (30.11.1988)
047R4	Lindbojordet - endring parkering til skolen (9.12.1997)
047R5	Elgfaret-Numedalsveien (27.4.2020)
047R6	Lindbojordet, søndre del av Elgfaret (29.4.2024)
165R	Gang- og sykkelvei fra Idrettsveien til Bikjenn (1.4.1987)
204R	Idrettsparken - Blekajordet (9.10.1996)
480R	Elgfaret og Dyrgravveien boligprosjekt (10.5.2017)
515R	Skavanger skole (15.1.2020)
047R	Lindbojordet (16.8.1976)
100R0	Numedalsveien 51 - 89 (24.6.1977)
100R2	Omregulering av del av bypl. 100, 63 og 165 (9.3.1992)
026R1	Utvidelse av bp26, Idrettsparken - Skavangertun (14.10.1974)
441R	Idrettsparken barnehage (10.9.2014)

BEBYGGELSESPÅN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?



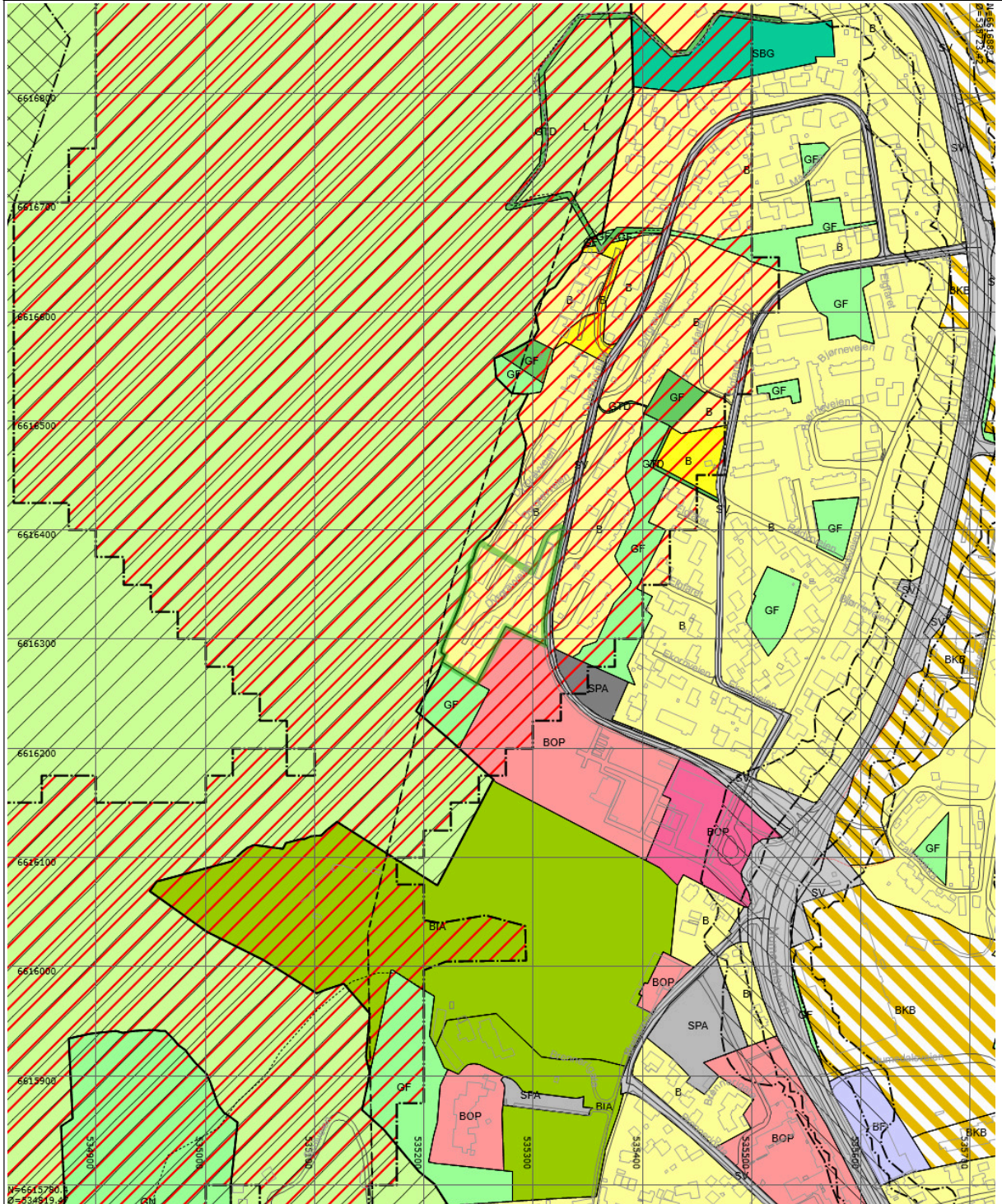
Kongsberg
kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 7717	Bnr: 193	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Dyrgravveien 17H 3617 KONGSBERG, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			





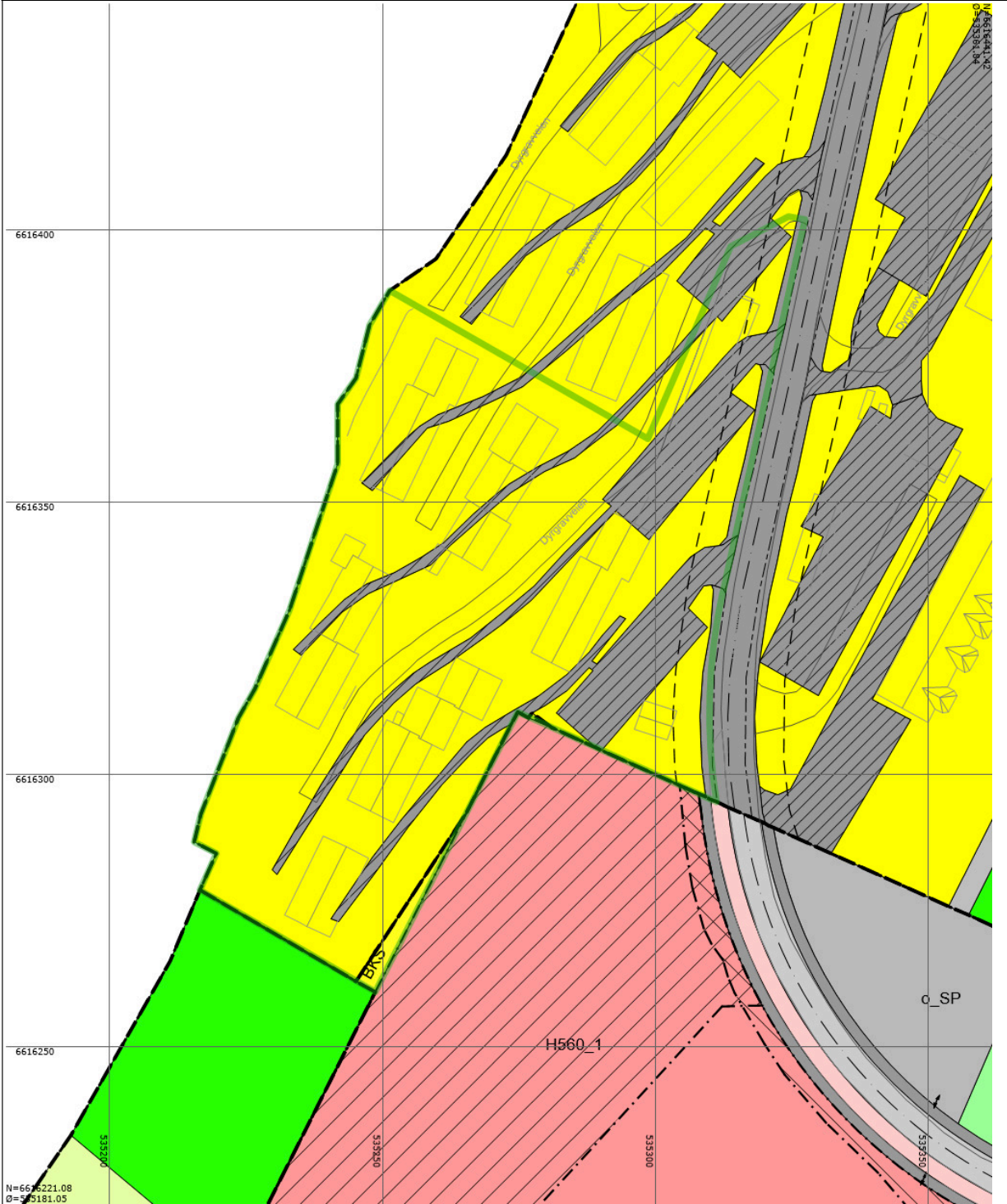
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring



































	TakoverbyggKant		Traktorveg midtlinje		Udefinert bygning
	Godkjente byggetiltak		Bygning		Kanal og grøft
	Gang- og sykkelveg		Traktorveg		Veg
	KULTURMINNELINJE		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Grense for faresoner		Grense for sikringsoner
	Grense for støysoner		Hensyn friluftsliv		Bevaring kulturmiljø
	Ras- og skredfare		Flomfare		Nedslagsfelt drikkevann
	Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442		Boligbebyggelse - Nåværende
	Forretninger - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Boligbebyggelse - Fremtidig		Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anlegg		Veg - Nåværende		Parkering - Nåværende
	Parkering - Fremtidig		Naturområde - Nåværende		Friområde - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Fremtidig		Turdrag - Fremtidig		Friområde - Fremtidig
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Fylkesveg gatenavn_		Kommunalveg gatenavn_
	Privatveg gatenavn_				

 Kongsberg kommune	Reguleringsplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 7717	Bnr: 193	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Dyrgravveien 17H 3617 KONGSBERG, m.fl.				
	Annen info:	Lindbojordet				



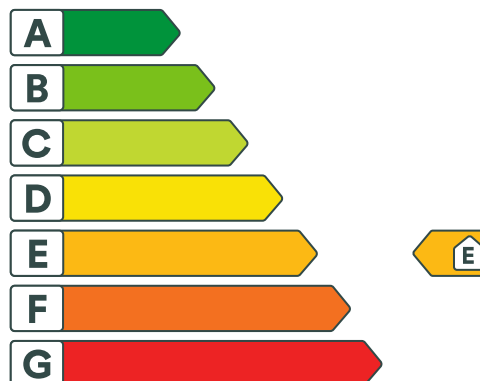
N=6616221.08
Ø=5335181.05

Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Godkjente byggetiltak
 Bygning	 Kanal og grøft	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 RpAngittHensynGrense	 RpGrense
 RpStøyGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Byggegrense
 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane	 Boligområde
 Jord- og skogbruk	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Offentlig friområde	 Anlegg for lek	 Felles avkjørsel
 Felles garasjeanlegg	 Bevaring naturmiljø	 Gul sone iht. T-1442
 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Undervisning	 Kjøreveg
 Fortau	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Parkering
 Friområde	Kommunalveg gatenavn_	Privatveg gatenavn_



Adresse Dyrgravveien 17H, 3617 KONGSBERG	
Dato for energimerking 21.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284397
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 158954974
Gårdsnummer 7717	Bruksnummer 193
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0102



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1979	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 29,0 m²	Oppvarmet bruksareal 29,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
262,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
304,18 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 821 kWh



Dyrgravveien 17H, 3617 KONGSBERG



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Dyrgravveien 17H, 3617 KONGSBERG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og døblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres beveggessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Dyrgravveien 17H - Nabolaget Dyrgrav/Lindbojordet - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Lindbojordet Linje 401	5 min 0.4 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	9 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 21 min
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

Skoler

Skavanger skole (1-7 kl.) 194 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 32 klasser	4 min 2.1 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	8 min 3.7 km
Kongsberg vgs - Åslandsgate	23 min
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	6 min 2.8 km

«Koselig å bo her med mange supre naboer»



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100



Opplevd trygghet

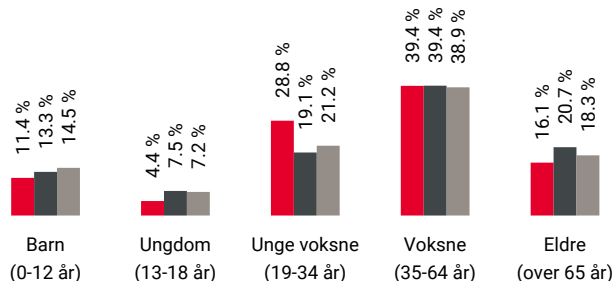
Veldig trygt 74/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dyrgrav/Lindbojordet	843	549
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Idrettsparken barnehage (0-5 år) 79 barn	10 min 0.9 km
Sølvstuppen barnehage (0-5 år) 27 barn	5 min 2.7 km
Venåsløkka barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 3 km

Dagligvare

Kiwi Kongsberg PostNord	9 min 0.8 km
Kiwi Hasbergsveien	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



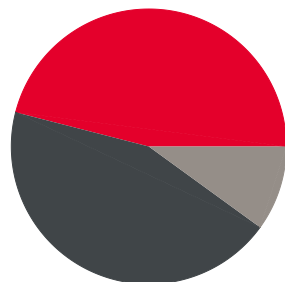
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Skavanger skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽ Kongsberg Idrettspark	4 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett, tennis	0.3 km	
🚴 Family Sports Club KMT	7 min	🚶
🚴 EVO Kongsberg	7 min	🚗

Boligmasse

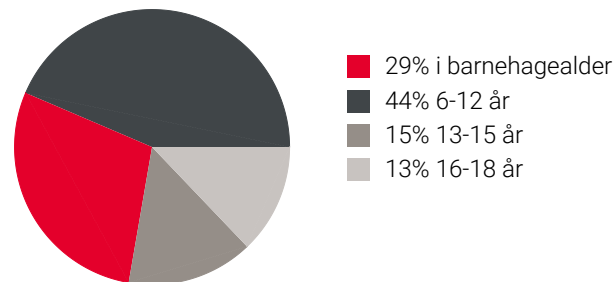


- 46% enebolig
- 44% blokk
- 10% annet

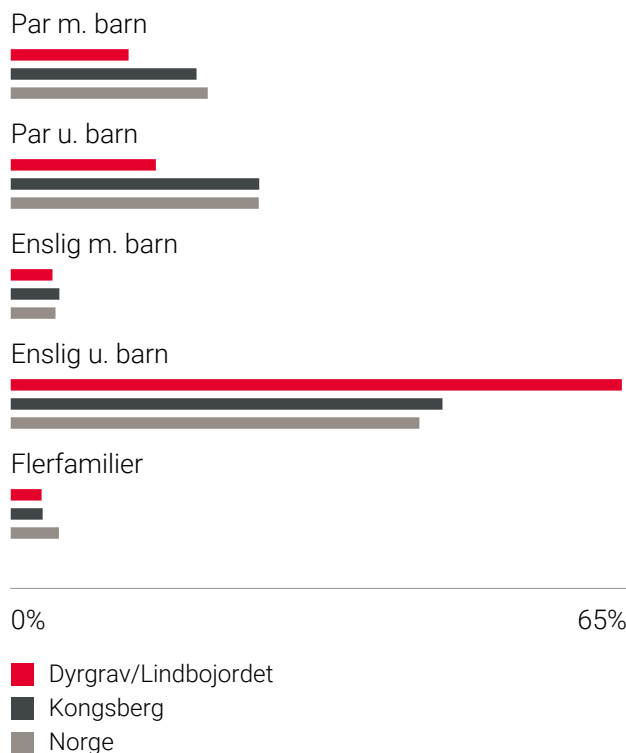
Varer/Tjenester

📍 Stortorvet Senter	6 min	🚗
📍 Apotek 1 Mynten	5 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

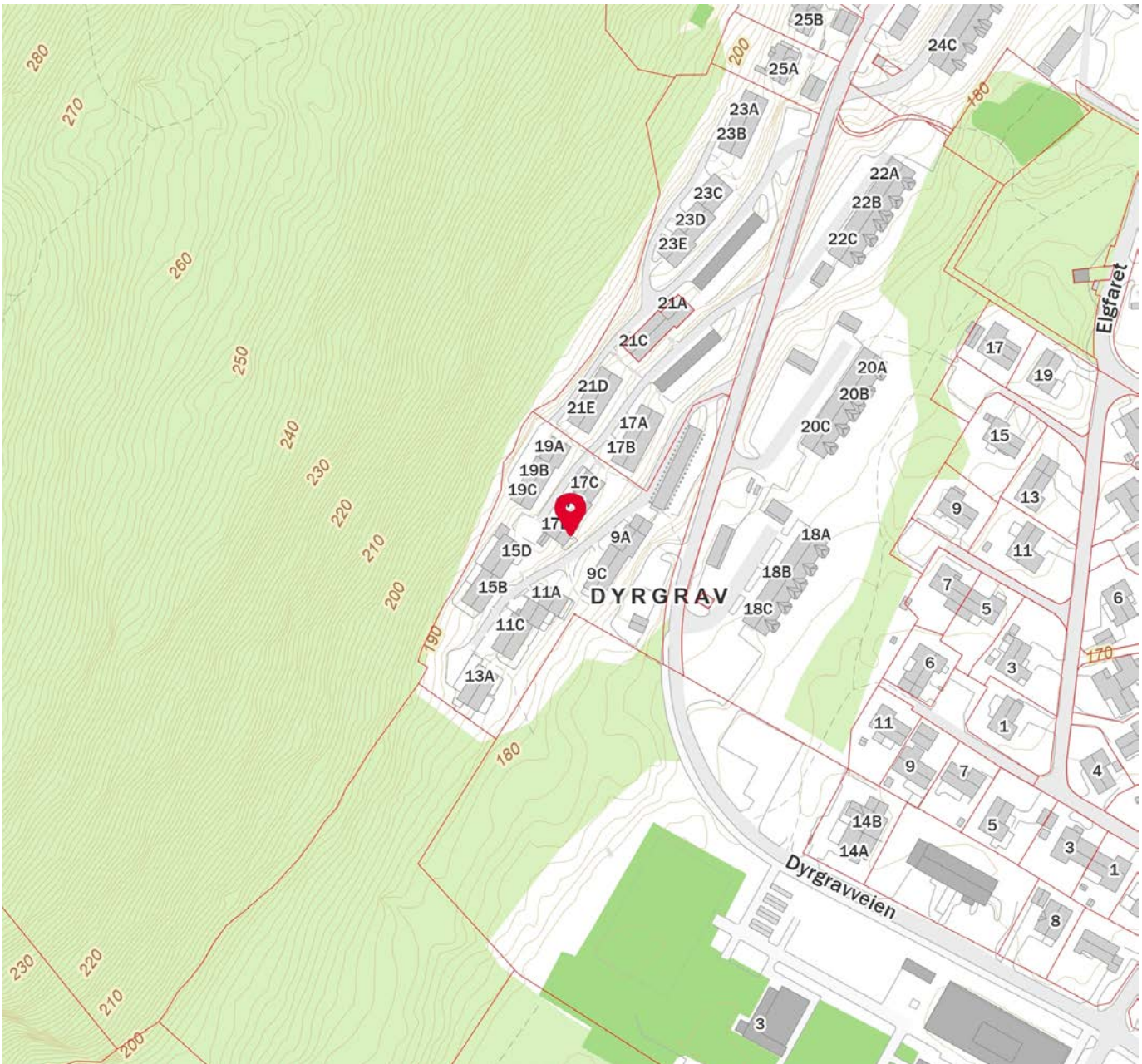
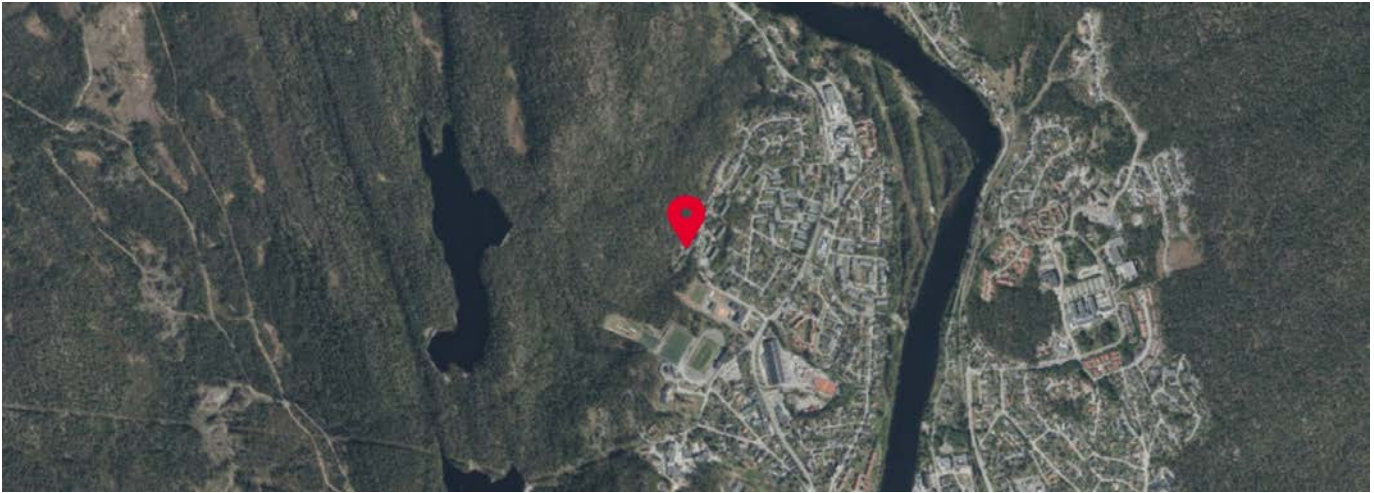


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Dyrgravveien 17H
3617 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Cathrine Haraldstad

Telefon: 949 82 400
E-post: cathrine.haraldstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre