

# aktiv.



Weiss gate 7D, 3611 KONGSBERG

**Moderne leilighet over 2 plan med en tilbaketrasket og rolig beliggenhet midt i sentrum - Heis og garasjeplass!**



Eiendomsmegler

## Harald Elveseter

**Mobil** 975 54 903

**E-post** harald.elveseter@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.

TLF. 975 54 900

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 121 090,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 921 090,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 522,-  
**Selger:** Jarle Ekra

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total** 89/101 kvm  
**Tomtstr.:** 1721.8 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 7960, bnr. 3  
**Snr.** 7  
**Oppdragsnr.:** 1305260006

# Velkommen til Weiss gate 7D

Leiligheten ligger i 2. etasje i et nyere og fint boligsameie i et attraktivt boområde midt i Kongsberg sentrum. Her får du tilgang til alt byen har å by på med bl.a. dagligvarebutikker og forretninger, samt offentlig tilbud som legekontor, m.m i umiddelbar nærhet. Det er kort avstand til både skoler og barnehage, samt få minutters gange til Stortorvet. Kongsberg knutepunkt ligger like i nærheten og kan tilby gode tog- og bussforbindelser til blant annet Notodden, Drammen og Oslo. Leiligheten ligger i rolige omgivelser med fin utsikt mot Lågen og en vestvendt balkong med gode solforhold.

### Verdt å bemerke seg:

- Oppgradert bad 2022.
- P-plass og stor bod i oppvarmet garasjekjeller
- Heis
- Innredet loftetasje

Meld deg på til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	38
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	63
Budskjema .....	123

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 89 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 101 kvm

TBA: 9 kvm

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

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 12 kvm (bod)

2. etasje

BRA-i: 64 kvm

3. etasje

BRA-i: 25 kvm

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1721.8 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i 2. etasje i et nyere og fint boligsameie i et attraktivt boområde midt i Kongsberg sentrum. Her får du tilgang til alt byen har å by på med bl.a. dagligvarebutikker og forretninger, samt offentlig tilbud som legekontor, m.m ligger i umiddelbar nærhet. Det er kort avstand til både skoler og barnehage, samt noen få minutters gange til Stortorvet kjøpesenter. Kongsberg knutepunkt ligger like i nærheten og kan tilby gode tog- og bussforbindelser til blant annet Notodden, Drammen og Oslo. Leiligheten ligger i rolige omgivelser med fin utsikt mot Lågen og en vestvendt balkong med gode solforhold.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

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

### **Bygningssakkyndig**

Jon August Reiersrud

### **Byggemåte**

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

Taket er tekket med papptekking. Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes til rør i grunn/ terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående/liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har inngangsdør av tre, fra byggeår. Terrassedør av tre med isolerglass, fra byggeår. Boligen har en dels takoverbygget balkong på 11 m<sup>2</sup>, med adkomst fra stue. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre. Det er montert markise. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og peis med innsats. Boligen har lakkert tretrapp.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Ingen registrerte avvik.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Vegger og himling (bad) > Det er skruerull i fliser etter tidligere innfesting. Det er montert åpen stikkontakt i våtsonen ved vask.

- Sluk, membran og tettesjikt (Bad) > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Bod/vaskerom > Det er uegnede materialer i våtsone.
- Bod vaskerom > Det er åpen løsning uten sokkel eller terskel mot entre. Det er sprekker i fuger i overgang gulv/vegg.
- Sluk, membran og tettesjikt (bod/vaskerom) > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

### **Verditakst**

Kr 4 800 000

### **Innhold**

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod/vaskerom og innredet loftetasje. Fra stuen er det adkomst til en delvis takoverbygget balkong. Det medfølger og parkeringsplass og bod i felles garasjekjeller.

### **Standard**

Boligen er oppført i 2016 og holder en moderne og fin standard. Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har panelplater, fliser, og malte plater. Innvendige tak har malte plater og MDF-panel. Badet er fra byggeår, men er kosmetisk oppgradert i 2022, med fliser på gulv, ny vask og dusjgarnityr som ga badet et moderne løft. Leiligheten har et praktisk "vaskerom" med servant, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Rommet er kun oppført som/ godkjent som bod. Kjøkkenet er fra 2016 og har en åpen løsning mot stuen. Her får du en lys og fin innredning med glatte fronter, laminert benkeplate, vaskekum, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, micro, oppvaskmaskin, og kjøl/frys. Kjøkkenet er praktisk innredet og har godt med skap- og benkeplass.

Loftetasjen ble innredet i 2021 hvor det i dag er innredet som en loftstue. Det ble i denne forbindelsen åpnet opp og satt inn en fin trapp med glassrekkverk. I tillegg til å gi leiligheten et større areal så fikk hovedetasjen og en helt annen romfølelse med større åpning opp til loftetasjen. Det gjøres oppmerksom på at loftetasjen kun er oppført som "bodplass" i byggetegningene. Det er ikke tegnet inn trapp til loft på tegninger. Tiltaket er ikke byggesøkt, og tilfredsstillende ikke kravene til rom for varig opphold. Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra loft.

### **Innbo og løsøre**

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

Medfølger: Alt av integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV/internett avtale hos viken fiber er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

### **Parkering**

Det medfølger egen parkeringsplass som tilleggsdel i felles garasjekjeller. Selger leier i dag én ekstra parkeringsplass som og vil være en mulighet for neste eier. Styret fordeler leieplassen utfra hvem som ønsker det. Ved flere interessenter vil det være loddtrekning. Kostanden for garasjeleie av ekstra plass er hensyntatt i dagens felleskostnader og utgjør kr. 750,- i mnd.

### **Solforhold**

Leiligheten har en vestvendt balkong med gode solforhold.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0001282744

### **Diverse**

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

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

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

# Energi

## Oppvarming

Oppvarmingen er basert på vedfyring og elektrisitet.

## Energimerke

C

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 800 000

### Omkostninger kjøper

4 800 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

120 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

121 090 (Omkostninger totalt)

132 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 921 090 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 932 990 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 935 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 7 065 (Årsprognose for 2026)

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkluderer gebyrer for vann og avløp, renovasjon, eiendomsskatt og feiing. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Oppgitt sum er årsprognose for 2026 og faktisk beløp vil avhenge av forbruk.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 033 447 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 133 788 for år 2024

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

65/750

Forretningsfører har informert om at styret vurderer å se nærmere på eierbrøken i forbindelse med innredning av loftet og det er mulig dette blir tatt opp på neste årsmøte.

### **Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgiftene er fordelt slik:

FELLESKOSTNADER: 2 243,-

Tilleggsytelser:

Garasjeleie: 750,-

TV/Internett: 529,-

Felleskostnadene dekker: Brøyting, strøm på fellesarealer, vedlikehold bygg, forretningsfører, TV/internett og bygningsforsikring.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 522

**Fellesgjeld pr. dato**

22.01.2026

**Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ingen fellesgjeld.

**Andel fellesformue**

Kr 16 219

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Brydeløkka

**Organisasjonsnummer**

917832757

**Om sameiet**

Nyere boligsameie midt i kongsberg sentrum. Sameiet består av 8 boligseksjoner.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Ingen fellesgjeld

**Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

**Forkjøpsrett**

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Regnskap/budsjett**

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

**Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, men eier skal alltid sørge for at husdyret er til minst mulig sjenanse for andre beboere. Les mer om dyrehold i sameiets sine husordensregler som ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Kongsberg Boligbyggelag;

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 7960, bruksnummer 3, seksjonsnummer 7 i Kongsberg kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3303/7960/3/7:

20.06.1938 - Dokumentnr: 502 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3303 Gnr:7960 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1941 - Dokumentnr: 1444 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3303 Gnr:7960 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1963 - Dokumentnr: 1118 - Erklæring/avtale

Fradeling av gnr 7953 bnr 8 fra bl.a.d.ed.

Overført fra: Knr:3303 Gnr:7960 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1998 - Dokumentnr: 5065 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:7960 Bnr:6

Overført fra: Knr:3303 Gnr:7960 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2004 - Dokumentnr: 3854 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Overført fra: Knr:3303 Gnr:7960 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2011 - Dokumentnr: 67014 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Sørensen Kjell Olaf  
Født: 23/08-1954  
Overført fra: Knr:3303 Gnr:7960 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2011 - Dokumentnr: 67058 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Sørensen Kjell Olaf  
Født: 23/08-1954  
Overført fra: Knr:3303 Gnr:7960 Bnr:3  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2016 - Dokumentnr: 755481 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:7953 Bnr:7  
Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2016 - Dokumentnr: 314474 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 7  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 65/750

01.11.2016 - Dokumentnr: 1005805 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:7960 Bnr:6  
Rett til å plassere, drifte og vedlikeholde pumpekum

Alle tinglyste avtaler kan fås ved henvendelse til megler.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.01.2017. Det foreligger og godkjente byggetegninger som kan fås ved henvendelse til megler.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.01.2017.

**Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse.

Gjeldende kommuneplan:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 -2030

Vedtatt: 22.06.2022

Gjeldende reguleringsplan:

Navn: Brydeløkka

PlanID: 395

Formål:

- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Gul sone iht. T-1442
- Kjøreveg

Plankart og planbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

**Adgang til utleie**

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må ihht. vedtektene godkjennes av styret.

Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

**Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

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

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

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

### **Ansvarlig megler**

Harald Elveseter  
Eiendomsmegler  
[harald.elveseter@aktiv.no](mailto:harald.elveseter@aktiv.no)  
Tlf: 975 54 903

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

13.02.2026

















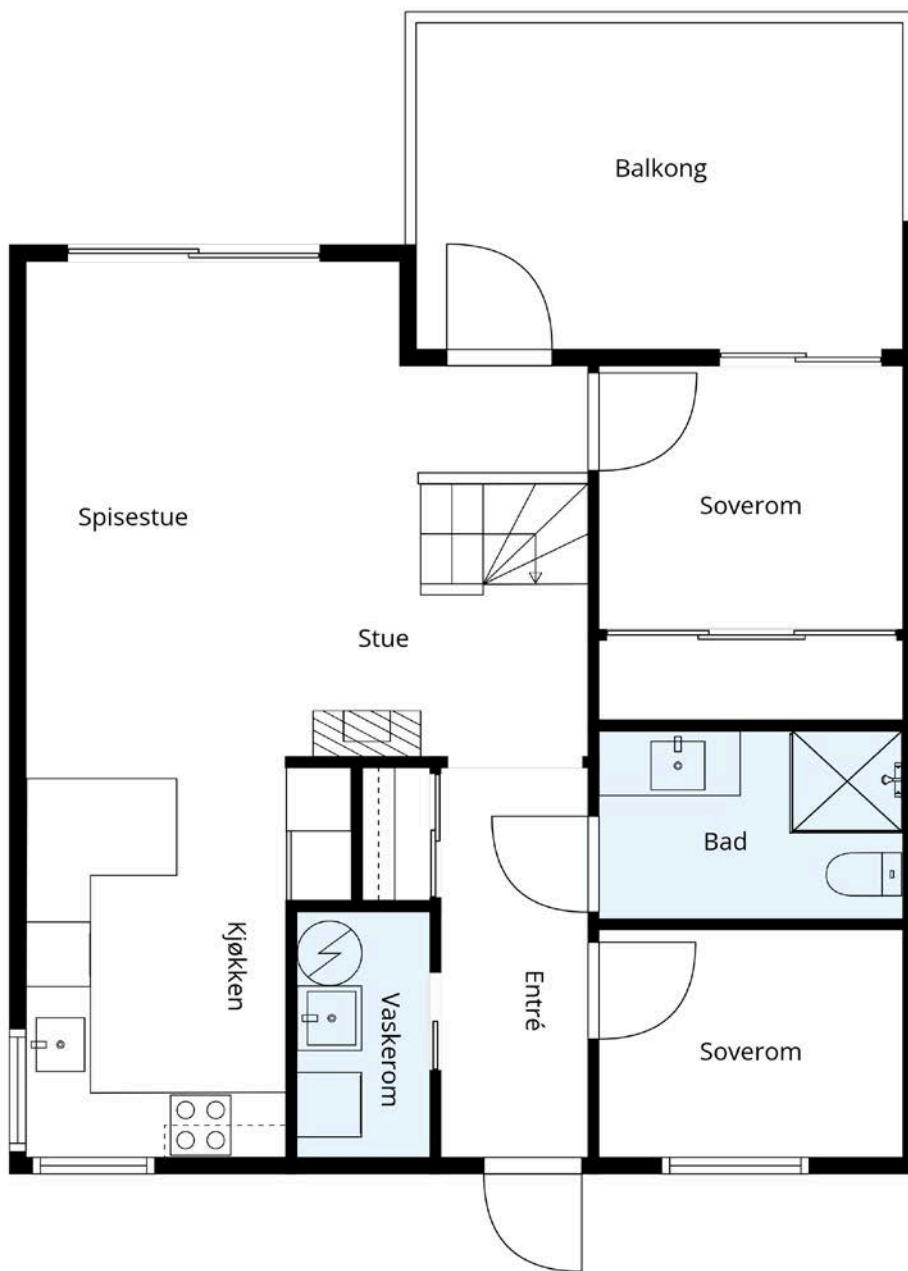






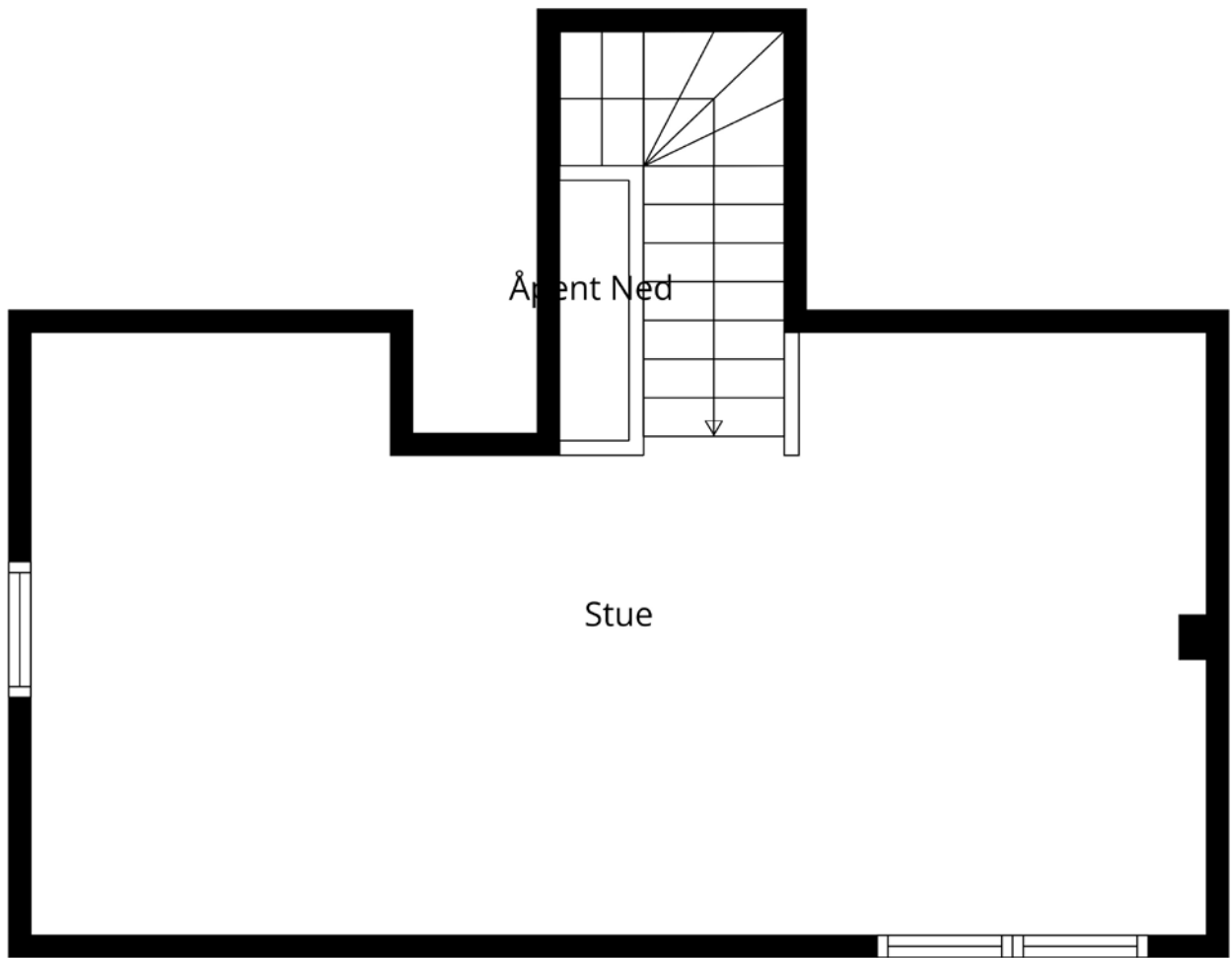






Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

## Plantegning 2. etasje



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.











# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Weiss gate 7D - Nabolaget Nymoen sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Kongens gate	5 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.4 km	
Kongsberg stasjon	7 min
Linje F5, R12, R13	
0.6 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 20 min
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

## Skoler

Kongsberg International School (1-10 kl.)	7 min
187 elever, 10 klasser	
0.6 km	
Raumyr skole (1-7 kl.)	16 min
394 elever, 20 klasser	
1.4 km	
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
397 elever, 33 klasser	
1.1 km	
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min
373 elever, 26 klasser	
2 km	
Kongsberg vgs - Maurits Hansen	2 min
400 elever, 14 klasser	
0.2 km	
Kongsberg vgs - Maren Handler	4 min
180 elever, 10 klasser	
0.3 km	

## Ladepunkt for el-bil

Berja Senter	5 min
Kople Best Western Plus Gyldenløve ...	7 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

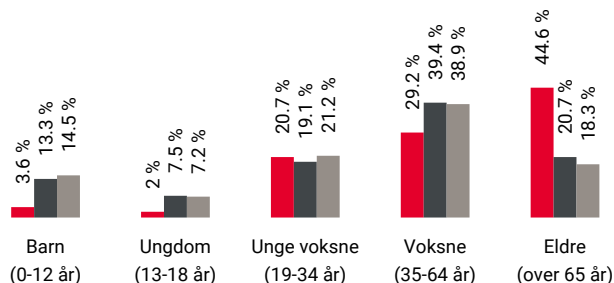
Bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Dampsaga barnehage (1-5 år)	6 min
74 barn	
0.5 km	
Kongsberg Montessori barnehage (0-5 ...)	10 min
31 barn	
0.9 km	
Sølvstuppen barnehage (0-5 år)	15 min
39 barn	
1.3 km	

## Dagligvare

Rema 1000 Sentrum Kongsberg	4 min
Post i butikk, søndagsåpent	
0.3 km	
Coop Mega Berjasenteret	5 min
PostNord	
0.5 km	



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 77/100



### Vedlikehold hager

Godt velholdt 76/100



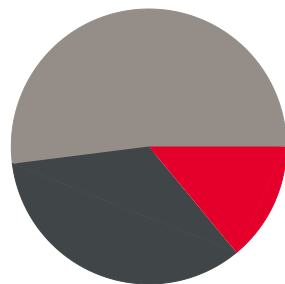
### Vedlikehold veier

Godt velholdt 75/100

## Sport

Kongsberg idrettshall	2 min	
Aktivitetshall	0.2 km	
Flåtalandet sandvolleyballbaner	3 min	
Sandvolleyball	0.2 km	
Kongsberg Idretts- og svømmehall	3 min	
Sense trening og helse	5 min	

## Boligmasse



- 14% enebolig
- 34% blokk
- 52% annet

«Trivelig nabolag med gammel bebyggelse, veldig sentralt»

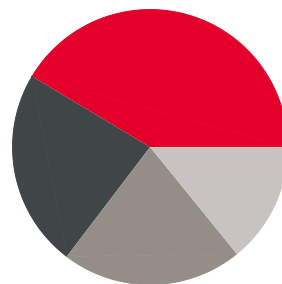
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Berja Senter	5 min	
Vitusapotek Berja Senter	6 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 65%

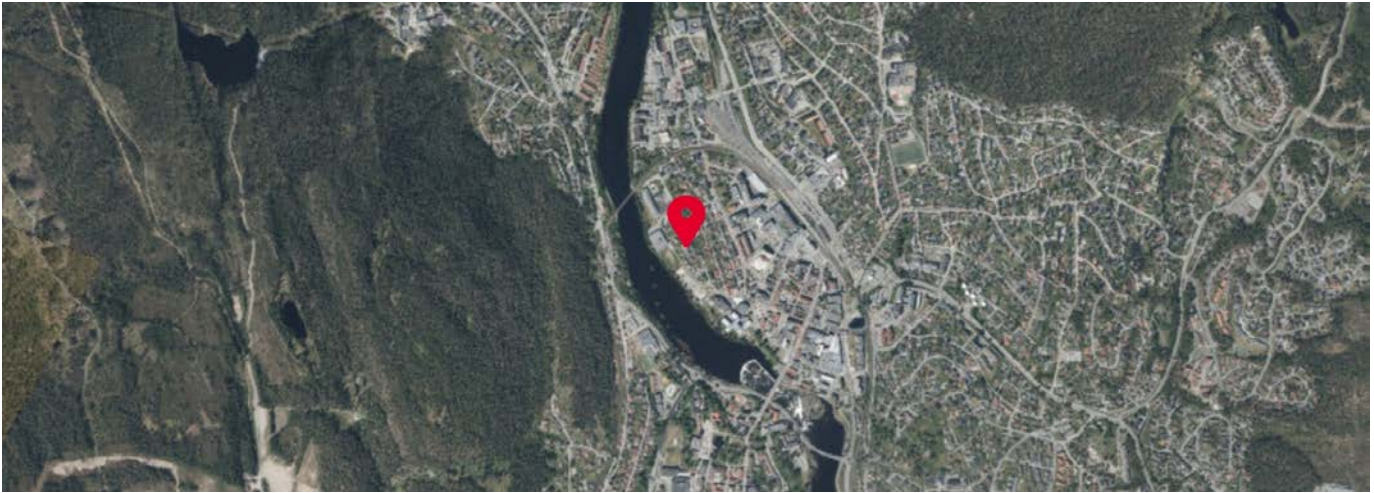
- Nymoensentrum
- Kongsberg
- Norge

## Sivilstand

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



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

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Weiss gate 7D , 3611 KONGSBERG
-  KONGSBERG kommune
-  # gnr. 7960, bnr. 3, snr. 7

**Markedsverdi**

**4 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 20256-1986

Referansenummer: SP2101

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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 selveierleilighet over 2 plan, oppført i 2016. Loft er innredet i 2021.

Boligen inneholder:

3.etasje: Loftstue.  
2.etasje: 2 soverom, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom/bod, entre.

Det medfølger også bod og parkeringsplass i kjeller. Det er heis i felles trapperom.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Tilstand på boligen ansees ut fra alder hovedsakelig som normalt god. Som følge av bygningens alder er det naturlig at enkelte bygningsdeler har redusert 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. Loft er innredet, men ikke byggesøkt/ godkjent. Ikke tilfredsstillende rømningsveier.

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

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med papptekking.

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

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

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har inngangsdør av tre, fra byggeår.

Terrassedør av tre med isolerglass, fra byggeår.

Boligen har en dels takoverbygget balkong på 11 m<sup>2</sup>, med adkomst fra stue. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre. Det er montert markise.

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

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Badet er fra byggeår, men er kosmetisk oppgradert i 2022, med fliser på gulv, og ny vask og dusjgarnityr.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har fliser.

Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusj. Nye fliser (flis på flis) i 2022.

Det er plastsluk og smøremembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

#### Bod/ Vaskerom

Rommet er kun godkjent som bod iht tegninger.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har panelplater med sokkelflis.

Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og smøremembran.

Rommet har servant, varmtvannsbereider, og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår, og har en åpen løsning mot spisestue.

Himling er belagt med malte plater.

Vegger er belagt med malte plater.

# Beskrivelse av eiendommen

Gulv er belagt med parkett.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskeukem, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, Micro, oppvaskmaskin, kjølf/frys.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

### VVS:

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

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

### Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert på bod/ vaskerom.

### Fabrikkår: 2016

Volum: 200 liter.

### El-anlegg:

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskapet er plassert i entre. Det har vært el-sjekk i 2025.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen antas å være oppført på støpte fundamenter.

Eiendommen er beliggende i et lett skrånet terrengforhold.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er avvik i rømningsveier.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	101 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	101 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

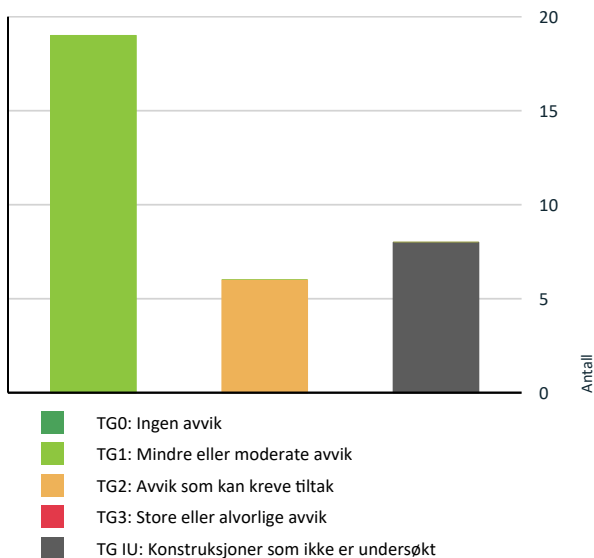
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft er kun oppført som bodplass, og hadde adkomst via nedfellbar loft trapp. Det er ikke tegnet inn trapp til loft på tegninger. Loftet er innredet av eier. Tiltaket er ikke byggesøkt, og tilfredsstillende ikke kravene til rom for varig opphold. Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra loft. Forholdet anbefales nærmere undersøkt, og tiltak må påregnes for å bringe i orden. Nødvendig omfang for å bringe forholdet i orden må avklares ved nærmere undersøkelser.

Vaskerom er kun oppført som/ godkjent som bod.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det legges til grunn for rapporten at søknadspliktige arbeider utover nevnte avvik, er byggesøkt og godkjent av kommunen. Selv om det er gitt ferdigattest, 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.

Loft er kun oppført som bodplass, og hadde adkomst via nedfellbar loft trapp. Det er ikke tegnet inn trapp til loft på tegninger. Loftet er innredet av eier. Tiltaket er ikke byggesøkt, og tilfredsstillende rømningsveier fra loft. Forholdet anbefales nærmere undersøkt, og tiltak må påregnes for å bringe i orden.

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.

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no Byggetegninger er datert 29.06.2015

**Anvendelse**  
Selveierleilighet

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

**Vedlikehold**  
Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging	Loftet er innredet
------	-----------	--------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med papptekking.

Bygningens taktekkning er ikke nærmere tilstandsvurdert. Snødekt ved befaring.

### Nedløp og beslag

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

Bygningenes takrenner nedløp og beslag er ikke nærmere tilstandsvurdert.

### Veggkonstruksjon

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

Bygningens veggkonstruksjoner og fasade er ikke nærmere tilstandsvurdert.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Loftet er nylig innredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene fremsto i normalt god stand med hensyn til alder ved befaring.

### Dører

Boligen har inngangsdør av tre, fra byggeår.  
Terrassedør av tre med isolerglass, fra byggeår.

Dørene fremstår i normalt god stand, ihht alder.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en dels takoverbygget balkong på 11 m<sup>2</sup>, med adkomst fra stue. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre.

Det er montert markise.

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

# Tilstandsrapport



## TG 1J Andre utvendige forhold

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

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

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

Innvendige overflater fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Loft er nylig innredet.

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

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt størst høydeforskjell i loft etasje.

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

### TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Dører fremstår i normalt god stand ihht alder.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er fra byggeår, men er kosmetisk oppgradert i 2022, med fliser på gulv, og ny vask og dusjgarnityr.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skruehull i fliser etter tidligere innfesting.

Det er montert åpen stikkontakt i våtsonen ved vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i fliser og bakenforliggende membransjikt bør forsegles for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på veggen.

Stikkontakt i våtsoner bør fjernes eller flyttes av autorisert elektriker for å unngå fare for elektrisk støt og sikre at installasjonen er i henhold til gjeldende forskrifter. Membransjikt er brutt.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusj.

Nye fliser (flis på flis) i 2022.

## 2. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk for å redusere usikkerhet rundt kvaliteten på arbeidet.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



## 2. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## 2. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BOD/ VASKEROM

### Generell

Rommet er kun godkjent som bod ihht tegninger.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 2. ETASJE > BOD/ VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panelplater med sokkelflis. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er kun panelplater på vegg i våtzone bak vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Panelte vegger bak vask bør beskyttes med våtromsplate eller annet egnet materiale for å redusere risikoen for fuktskader på vegg og underliggende konstruksjoner. Uegnete materialer i våtzone kan føre til fuktinntak, råte og følgeskader over tid.



## 2. ETASJE > BOD/ VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er åpen løsning uten sokkel eller terskel mot entre.

Det er sprekker i fuger i overgang gulv/vegg. Dette kan tyde på at gulv har «satt seg». Fare for brudd i bakenforliggende membransjikt. Eier opplyser at sprekk skal fuges.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres en egnet terskel eller sokkel mot entre for å hindre vannlekkasje til tilstøtende rom.

Sprekker i fugene mellom gulv og vegg bør utbedres, og det anbefales å undersøke om membranen bak er intakt. Dersom membranen er skadet, må denne repareres for å unngå risiko for vanninntrengning og følgeskader i konstruksjonen.



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BOD/ VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membranløsningen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan ha begrenset effekt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



## 2. ETASJE > BOD/ VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, varmtvannsbereder, og opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BOD/ VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BOD/ VASKEROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, og har en åpen løsning mot spisestue.

Himling er belagt med malte plater.  
Vegger er belagt med malte plater.  
Gulv er belagt med parkett.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskecum, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, Micro, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

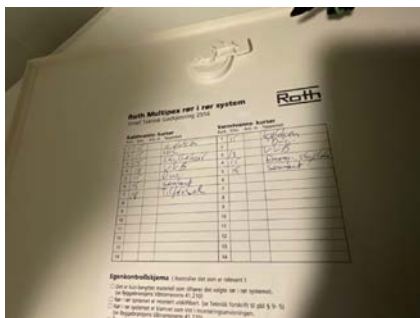
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

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

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

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonen vurderes å fungere til sin hensikt. Det er ikke opplyst om feil. TG:1 settes av denne grunn. Anlegget er kun generelt beskrevet, og ikke nærmere teknisk vurdert.

Videre vedlikehold og service må påregnes.



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert på bod/ vaskerom.

Fabrikkår: 2016

Volum: 200 liter.

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



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskapet er plassert i entre.

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

Det har vært el-sjekk i 2025.

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG IJ Grunnmur og fundamenter

Bygningen antas å være oppført på støpte fundamenter.

Bygningens fundamenter og grunnmur er ikke nærmere tilstandsvurdert.

### TG IJ Terrengforhold

Eiendommen er beliggende i et lett skrånet terrengforhold.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### ! Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet.*

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.

#### Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brann teknisk vurdering.

Rømningsveiene bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. Manglende eller utilstrekkelige rømningsveier kan medføre økt risiko for personskade ved evakuering.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

101 m<sup>2</sup>/89 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter : Loftstue, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Entré, Bad, Vaskerom, Spisestue, Bod*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

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

4 800 000

### Konklusjon markedsverdi

4 800 000

### Markedsvurdering

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Avløp	Kr.	1 948
Feiing	Kr.	729
Renovasjon	Kr.	1 980
Vann	Kr.	1 904
Felleskostnader - sameiet	Kr.	41 784
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>48 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 250 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 250 000**

### 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.	1 550 000
-------------------	-----	-----------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 550 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 800 000</b>
--	------------	------------------

# 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

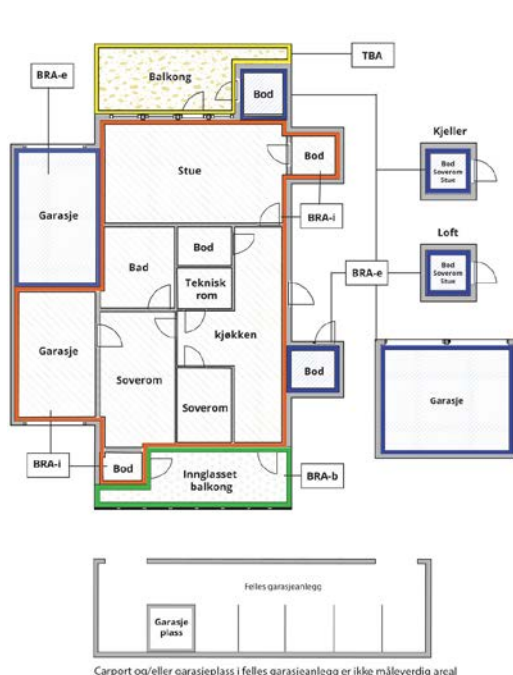
## Hva er måleverdig areal?

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
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3.etasje	25			25		7	32
2.etasje	64			64	9		64
Kjeller		12		12			12
<b>SUM</b>	<b>89</b>	<b>12</b>			<b>9</b>	<b>7</b>	<b>108</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>101</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Loftstue		
2.etasje	Kjøkken, soverom 1, soverom 2, entré, bad, bod/ vaskerom, spisestue		
Kjeller		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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Loft er kun oppført som bodplass, og hadde adkomst via nedfellbar loft trapp. Det er ikke tegnet inn trapp til loft på tegninger. Loftet er innredet av eier. Tiltaket er ikke byggesøkt, og tilfredsstillende ikke kravene til rom for varig opphold. Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra loft. Forholdet anbefales nærmere undersøkt, og tiltak må påregnes for å bringe i orden. Nødvendig omfang for å bringe forholdet i orden må avklares ved nærmere undersøkelser.

Vaskerom er kun oppført som/ godkjent som bod.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se selgers egenerklæring.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Jon August Reiersrud	Takstingeniør
	Jarle Ekra	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7960	3		7	1721.8 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Weiss gate 7D

### Hjemmelshaver

Ekra Jarle

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Kongsberg like ved idrettshallen med kort avstand til skoler. Kun en spasertur fra Berja senteret med butikker buss og togstasjon. Vestvendt og solrik beliggenhet med flott utsikt mot Lågen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Asfaltert gårdsplass og interne veier. Plen med busker/ beplantning mot vest. Støpt nedkjøring til parkeringskjeller. Tomt var snødekt ved befaring.

### 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
Egenerklæringsskjema	28.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	28.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	05.02.2026	
---	------------	--

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

Jarle Ekra

---

## Boligen

Weiss Gate 7D  
3611 Kongsberg

3303-7960/3/0/7

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ 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?:** 2021

**Firmanavn:** Profil StilTre

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ut fliser på gulv, nytt dusj hjørne. Ny vask med skuffer. Nytt speil.

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

♦ **Ja**

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

Byttet og sjekket

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Innredet 2etc

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Er godkjent når bygget ble bygget

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Gro Simienes Skarre

Dato utkjørt: 13.02.26 Side 1 av 2

Sameiet Brydeløkka	<b>Vår ref.:</b> 84/7	<b>Fødselsdato eier:</b> 03.10.1965
WEISS GATE 7 D	<b>Type:</b> SAMEIE	
3611 KONGSBERG	<b>Eiere:</b> Jarle Ekra	
<b>Organisasjonsnr:</b> 917 832 757	<b>Seksjonsnr:</b> 7	

## 1: Felleskostnader

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>3 522</b>		
Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER		2 243
Tilleggsytelser:	Garasjeleie		750
	TV/Internett		529

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Odd Høstaker Grinderud  
Adresse: Weissgate 5C  
Postnr/-sted: 3611 KONGSBERG  
Telefon: Mob.: 92235045  
E-post: odd.h.grinderud@outlook.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 13.02.2026

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2024

Annen formue:	16 219	Gjeld:	1 888	Andre inntekter:	249
		Utgifter:	331		

## 7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:  
Seksjonsnr: 7 Partialobligasjonsnr:

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2016  
Gårds/bruksnr: 7960/3 - seksjon:7  
Bygningstype: LEILIGHET  
Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring      Polisenr: SP0001282744

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.08.2016	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	EL. MED PIPE
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	65 m2      P-rom      65
Fasiliteter:			

Seksjonseier må tegne egen innboforsikring.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Gro Simienes Skarre

Dato utkjørt: 13.02.26 Side 2 av 2

Sameiet Brydeløkka

**Vår ref.:** 84/7

**Fødselsdato eier:** 03.10.1965

WEISS GATE 7 D

**Type:** SAMEIE

3611 KONGSBERG

**Eiere:** Jarle Ekra

**Organisasjonsnr:** 917 832 757

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Felleskostnadene dekker: Brøyting, strøm på fellesarealer, vedlikehold bygg, forretningsfører, kabel-TV og bygningsforsikring.

Annen informasjon:



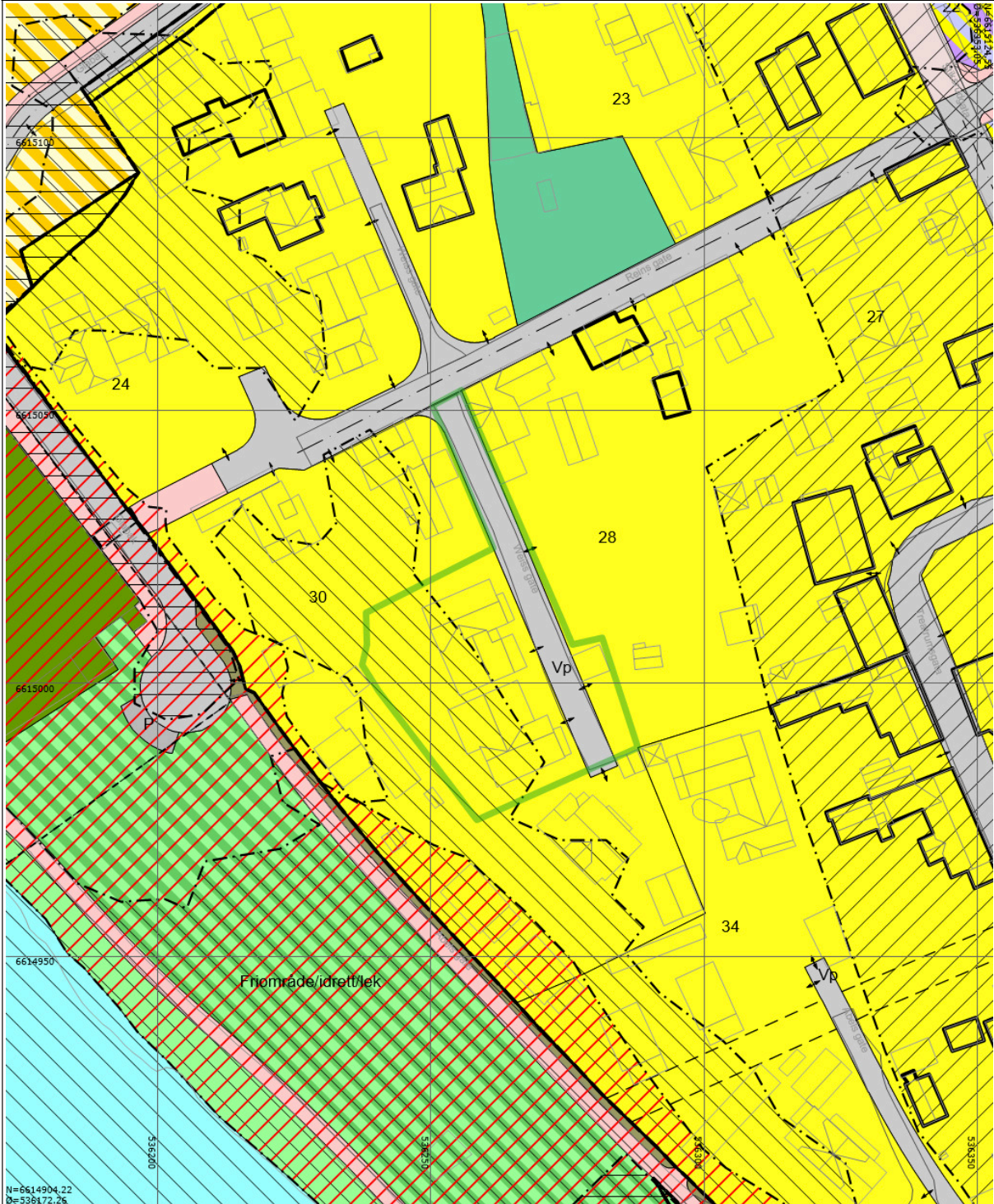
Kongsberg  
kommune

# Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 7960	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Weiss gate 7D 3611 KONGSBERG			
Annen info:	Brydeløkka			



Målestokk  
1:1000



N=6614904.22  
E=538172.26

## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Veg		Elv
	Innsjø		RpAngittHensynGrense		RpFareGrense
	RpGrense		RpStøyGrense		RpDetaljeringGrense
	RpBestemmelseGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Brukar
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense		Regulert senterlinje
	Bru		Bestemmelsesområde		Bevaring kulturmiljø
	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Flomfare		Gul sone iht. T-1442
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Idrettsstadion		Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bolig/forretning/kontor		Kjøreveg
	Fortau		Gatetun		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal		Parkeringsplasser		Naturområde
	Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		Naturområde i sjø og vassdrag		Kommunalveg gatenavn_
	Privatveg gatenavn_				



## Bestemmelser til reguleringsplan 395R Brydeløkka med endringer

---

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

---

### 1. PLANENS FORMÅL

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

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

### 2. AVGRENSNING

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

### 3. REGULERINGSFORMÅL

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

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

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

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

- Kjørøveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg

#### c) **Hensynssoner (PBL § 12-6)**

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

### 4. FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

#### 4.1. **Rekkefølgebestemmelser**

##### a) Støyforhold - dokumentasjon

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

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

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

Se også bestemmelser om støy i punkt 4.12 og 7.1.

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

#### 4.2. **Tilgjengelighet**

Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen.

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

#### 4.3. **Uteoppholdsarealer og lekeplasser**

- a) Uteoppholdsarealer avstands- og arealkrav  
Minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet er 25 m<sup>2</sup>. Av disse skal 5 m<sup>2</sup> være privat uteoppholdsareal i tilknytning til inngang eller til utgang fra oppholdsrom. Større hybelbygg kan likevel ha felles uteoppholdsareal. De øvrige 20 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal skal være innen en avstand på 50 m fra inngang og uten at en må krysse trafikkert gate (mategate eller samlegate på temakart for gatestruktur datert 09.08.10).

Dersom det er felles uteoppholdsareal for flere enn 10 boenheter og en har spesielt gode løsninger for uteoppholdsarealet, kan (MUA) pr boenhet reduseres til 15 m<sup>2</sup> (5 m<sup>2</sup> ved inngang og 10 m<sup>2</sup> felles) for de overskytende boenhetene (fra boenhet nr. 11 og oppover).

For hybelbygg er kravet til uteoppholdsareal MUA = 15 m<sup>2</sup> pr hybel.

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

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

b) Lekearealer

Alle boenheter skal ha tilgang til gode lekearealer innen rimelig avstand. Lekeplass ved inngang (tilsvarende sandlekeplass i kommunal vedtekt om uteoppholdsarealer m.m.) skal finnes innen en avstand på 50 m fra inngang og uten at en må krysse trafikkert gate (mategate eller samle-gate på temakart for gatestruktur datert 09.08.10). Der det ikke er oppgitt annet i planbestem-melsene skal minste størrelse på lekeplass ved inngang være 50 m<sup>2</sup>. Lekeplass ved inngang kan inngå som en del av minste uteoppholdsareal (MUA) når avstands- og kvalitetskravene er ivarettatt.

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

c) Kvalitetskrav for uteoppholdsarealer og lekeplasser

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

Uteoppholdsareal og lekearealer skal:

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

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

#### 4.4. **Bilparkering**

a) Kvalitetskrav

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

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

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

b) Krav til snuplass

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

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

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

- c) Biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede  
 Alle parkeringsanlegg for publikumsbygg, arbeidsbygg og boligbygg med inngang til flere enn 4 boliger skal ha minst 5 % av biloppstillingsplassene tilrettelagt for bevegelseshemmede. Disse plassene skal være tydelig merket og ligge så nær inngangene til bygningene som mulig.
- d) Krav til antall biloppstillingsplasser  
 Følgende krav til minste antall biloppstillingsplasser skal tilfredsstilles på egen tomt eller på fellesareal avsatt til parkering:

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

\*) Felles publikumsarealer og lagerareal/varemottak/senterkontor/publikumstoletter/tekniske rom til forretningene inngår ikke i arealgrunnlaget til parkering.  
 Sum antall oppstillingsplasser avrundes oppover til nærmeste hele plass.

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

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

#### 4.5. Sykkelparkering

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

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

\*) Felles publikumsarealer og lagerareal/varemottak/senterkontor/publikumstoletter/tekniske rom til forretningene inngår ikke i arealgrunnlaget til sykkeloppstilling.  
 Sum antall oppstillingsplasser avrundes oppover til nærmeste hele plass.

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

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

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

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

##### a) Plassering av bygg

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

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

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

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

##### b) Utforming

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

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

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

##### c) Oppdeling av bebyggelsen

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

##### d) Detaljerings av fasader og takflater

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

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

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

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

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

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

- e) Dokumentasjon av forholdet til omgivelser og bygningsmiljø  
Perspektivtegninger/fotomontasje som viser nye bygninger i sammenheng med omkringliggende bebyggelse/landskap skal legges fram sammen med fasadeillustrasjon som viser material- og fargebruk.

#### 4.7. **Byggehøyder**

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

I tillegg til høyeste tillatte møne- og gesimshøyde gjelder:

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

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

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

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

#### 4.8. **Vegetasjon og beplantning**

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

#### 4.9. **Kabler og ledninger**

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

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

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

#### 4.11. **Gjerde og hekk**

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

#### 4.12. **Støy**

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

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

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

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

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

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

#### 4.13. **Boliger langs gater med mye trafikk**

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

#### 4.14. **Handlegater**

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

#### 4.15. **Mindre virksomheter, håndverksbedrifter m.m.**

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

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

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

#### 4.17. **Plasskrevende varer og detaljhandel**

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

#### 4.18. **Parkeringskjellere**

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

#### 4.19. **Avkjørsler**

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

#### 4.20. **Tilknytning til fjernvarme**

##### a) Tilknytningsplikt

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

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

rekken/enhetene overskrider ovennevnte arealgrense.

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

b) Tilrettelegging for fjernvarme

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

4.21. **Kulturminner som skal bevares**

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

4.22. **Varsling om automatisk fredede kulturminner**

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

4.23. **Frisikt**

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

5. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

5.1. **Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse**

a) Område

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

b) Arealbruk

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

c) Utnyttelse og byggehøyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 50 %.  
Det tillates gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 10 m.

d) Lekeplasser

Nærlekeplass for alle boligene er lekeplassen ved Reins gate.

5.2. **Sentrumsformål**

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

1. Arealbruk

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

2. Utnyttelse og høyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 80 %.  
Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde mot gate inntil 7 m og mønehøyde inntil 10 m.

3. Lekeplasser

Nærlekeplass for alle boligene er lekeplassen ved Reins gate.

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

1. Arealbruk

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

2. Utnyttelse og byggehøyder

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 90 %.

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

3. Lekeplasser

Nærlekeplass for alle boligene er lekeplassen ved Reins gate.

5.3 **Lekeplass**

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

5.4 **Bolig/forretning/kontor**

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

1. Arealbruk

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

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

2. Utnyttelse, byggehøyder og spesielle krav til utforming

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 80 %.

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

Mot Dyrmyrgata skal bebyggelsen ha skråtak.

3. Uteoppholdsareal og lekeplasser

Nærlekeplass for alle boligene er lekeplassen ved Reins gate.

6. **Samferdsel og teknisk infrastruktur**

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

6.1 **Kjøreveg**

Området skal benyttes til kjøreveg med kantsteinparkering.

Veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

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

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

Dette gjelder ikke private veger merket Vp på plankartet.

6.2 **Fortau**

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

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

blinde og svaksynte.

### 6.3 Gatetun

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

### 6.4 Gang-/sykkelveg

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

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

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

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

## 7. HENSYNSONER

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

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

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

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

### 7.2. Område med flomfare (H320)

#### a) Flomnivå

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

#### b) Krav til sikring av bygninger, anlegg og konstruksjoner

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

### 7.3. Bevaring kulturmiljø (H570)

#### a) Bevaring

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

#### b) Riving/fjerning

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

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

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

c) Vedlikehold og endring

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

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

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

d) Nybygg og tilbygg:

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

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

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



# Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 22.01.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3303	<b>Gårdsnr.</b>	7960	<b>Bruksnr.</b>	3	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	7
<b>Adresse</b>	Weiss gate 7D, 3611 KONGSBERG								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 948,36 kr
Feiing	729,96 kr
Renovasjon	1 980,00 kr
Vann	1 904,81 kr
<b>Sum</b>	<b>6 563,13 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fellesrenova pr liter	25%	660 liter	24.00	1/8	0 %	1 980,00 kr	165,00 kr
Feie- og tilsynsavg.	0%	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr	60,83 kr
Forskudd vann	15%	25 m3	23.00	1/1	0 %	575,00 kr	0,00 kr
Forskudd kloakk	15%	25 m3	47.36	1/1	0 %	1 183,92 kr	0,00 kr
-Innb. akonto vann	15%	-42.79 m3	23.00	1/1	0 %	-984,07 kr	0,00 kr
-Innbet. akonto kloakk	15%	-42.78 m3	35.88	1/1	0 %	-1 535,09 kr	0,00 kr
Vann etter måler	15%	26 m3	23.00	1/1	0 %	598,00 kr	0,00 kr
Kloakk etter måler	15%	26 m3	35.88	1/1	0 %	932,88 kr	0,00 kr
Målerleie	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr	0,00 kr

Eierbmskett 0/10

2986,-

0,-

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	7064,64	225,83 kr

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 22.01.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7960	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	7
------------	------	----------	------	----------	---	----------	--	-------------	---

<b>Bruksenhetid</b>	528075914	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	300517546	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0201
<b>Bygningstatus</b>	Midlertidig brukstillatelse	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Weiss gate 7D, 3611 KONGSBERG

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	0	0	1	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 2.etg	Vedovn	Icopal Celsius +	Celsius +

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
19.03.2025	Tilsyn	-	

### Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
<b>Beskrivelse</b>	Hvis det begynner å brenne i et lukket rom, vil det ta lang tid før en røykvarslere utenfor rommet oppdager brannen. Vi anbefaler derfor at du monterer en røykvarslere i alle soverom.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
<b>Beskrivelse</b>	Under besøket ser vi, og vi anbefaler å montere en røykvarsler på vaskerom. Rommets utforming gjør at det kan ta litt tid før en brann oppdages av nærmeste røykvarsler.

*Informasjon for bruksenhetId 528075914*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:**

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

TEKNISKE TJENESTER

Saksbehandler:  
Janne Celia Seim  
Telefon dir: 45255719

Dato:  
05.01.2017  
Deres dato:

Vår referanse:  
15/4564-28  
Deres referanse:

Arkivkode:  
MAT 7960/3



KONGSBERG  
KOMMUNE

PK HUS AS  
Postboks 143

3603 KONGSBERG

## **Riving, nybygg, 8 boliger, Weiss gate Ferdigattest**

**Eiendom:** gnr. 7960 bnr. 3  
**Adresse:** Weiss gate 5 og 7  
**Tiltakshaver:** Brydeløkka AS

### **Ferdigattest gis etter søknad mottatt 16.12.2016, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.**

Ferdigattesten er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn fra ansvarlige foretak. Bygningen eller deler av den kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.

For ytterligere opplysninger og veiledning er vi tilgjengelige på vårt servicetorg, tlf. 408 23 700. Se også vår nettside [www.kongsberg.kommune.no](http://www.kongsberg.kommune.no) for åpningstider og ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Janne Celia Seim  
Saksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent i Kongsberg kommune, og sendes uten underskrift*

Kopi:

Kart og geodata v/ Hanne Eldevik og Anette Westrum, her  
Brann- og redning v/ Erik Rognli og Bjørn Nakjem, her  
VAR-seksjonen v/Mari-Ann Bakkelund, her

Brydeløkka AS, Postboks 143, 3603  
Asplan Viak AS, Dyrmyrgata 35, 3611 KONGSBERG  
Mester-Rør AS, Fløterveien 2, 3617 KONGSBERG  
Terje Sollid AS, Drammensveien 76, 3612 KONGSBERG  
Tømremester Odd Sætra, Christies vei 9, 3613 KONGSBERG  
Alti-Ei AS, Skrimveien 10, 3615 KONGSBERG  
SteG AS, Storgata 8, 3611 KONGSBERG

**Postadresse**  
Postboks 115  
3602Kongsberg:

**Besøksadresse:**  
Rådhuset  
Kirkegt. 1  
3616 Kongsberg

**Telefon sentralbord:**  
32 86 60 00

**Organisasjonsnummer:**  
NO 942 402 465 MVA

SB  
Sameiet Brydeløkka

Regelverk	Gyldig fra:	
Husordensregler	26.04.2018	

**Husordensregler**  
**for**  
**Sameiet Brydeløkka**  
**Weiss gate 5/7**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold mellom naboer, og verne eiendom, anlegg og felles utstyr.

Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av hans/hennes husstand, leietaker eller andre som gis adgang til leilighet eller fellesområdet.

**Stikkord: Vis hensyn**

### Innhold

1	Uteareal .....	2
2	Parkering .....	2
3	Dyrehold.....	3
4	Låsing av dører.....	3
5	Ro og orden.....	3
6	Kildesortering av avfall.....	4
7	Brannsikring .....	4
8	Brøyting og strøing .....	4
9	Kjellerboder .....	5
10	Utebod .....	5
11	Generelt .....	5
12	Klager og brudd på husordensregler .....	6

SB  
Sameiet Brydeløkka

Regelverk	Gyldig fra:	
Husordensregler	26.04.2018	

## 1 Uteareal

- 1.1 Alle sameiere disponerer felles uteareal rundt bygget
- 1.2 Alle sameiere er ansvarlig for å holde uteområdet ryddig og i orden. Dette innebærer at sameiere bl.a. må sørge for at plen blir klippet, vannet og raket ved behov, og at sameiets felles blomster og busker blir vannet og holdt i orden.
- 1.3 I regi av styret avholdes hver vår en dugnad hvor fellesareal renskes opp. Ved særskilte andre anledninger kan det også arrangeres dugnad.

## 2 Parkering

- 2.1 Alle sameiere har parkeringsplass i parkeringskjeller. Biler må parkeres slik at de ikke er til hinder for de andre sameierne. Parkeringsplass er kun til parkering av bil og skal ikke brukes til lagring/oppbevaring av annet.
- 2.2 Strømkontakter ved hver parkeringsplass er ikke beregnet for lading av elbiler og ladbare hybridbiler. Beboere som har denne typen biler må, for egen kostnad montere kontakt som er beregnet for denne type bruk (inkl godkjent jordfeilsikring), samt måler slik at medgått forbruk kan avleses hver måned. Strømforbruk skal meldes til styrets leder, og faktureres den enkelte beboer etterskuddsvis.
- 2.3 For å begrense kostnadene for strøm i fellesområdene skal bruken av kontakter ved de enkelte parkeringsplasser begrenses til et minimum.
- 2.4 Sameiere som ikke benytter sin parkeringsplass, kan eventuelt leie bort plassen. Sameier er da selv ansvarlig for å forvalte leieforholdet. Ved eventuelt utleie skal kopi av leiekontrakt oversendes styret.
- 2.5 Sameiet har gjesteparkering og denne kan benyttes av sameiere og besøkende. Sameiere må gi besøkende parkeringsbevis som legges godt synlig i bilen under besøket.
- 2.6 For kortere opphold kan også benyttes parkering foran heishuset, samt på plassen foran leilighet 5C, men ikke så nærme at det hindrer fremkommelighet til inngangsdør og postkasser.
- 2.7 Det må på ingen måte parkeres biler slik at de er til hinder for utrykningskjøretøy.

SB  
Sameiet Brydeløkka

Regelverk	Gyldig fra:	
Husordensregler	26.04.2018	

### 3 Dyrehold

- 3.1 Dyrehold er tillatt, men eier skal alltid sørge for at husdyret er til minst mulig sjenanse for andre. Det er viktig at den enkelte sameier tenker nøye gjennom hvilke type dyr man anskaffer seg i denne type boform.
- 3.2 Sameiere i første etasje gis mulighet til å søke styret om å sette opp inngjerding for lufting av hund på utsiden av egen terrasse/leilighet. Denne kan maks gå 1 meter utenfor terrassens yttermål, men skal ikke hindre andre sameieres tilgang til fellesområdet. Høyden skal ikke være høyere enn terrassens rekkverk. Inngjerding kan ikke være av permanent art, den må kunne fjernes på en enkel måte.
- 3.3 Ekskrementer på sameiets område etter et dyr som sameier har i opphold hos seg må umiddelbart fjernes av den som har ansvaret for dyret.
- 3.4 Ved grovt mislighold av disse reglene kan styret frata en sameier retten til dyrehold.
- 3.5 Forårsaker et dyr skade, kommer de alminnelige erstatnings og strafferettslige regler til anvendelse.

### 4 Låsing av dører

- 4.1 Inngangsdører i heishuset og dør ved siden av porten til parkeringskjeller skal alltid være låst. Dette for å hindre at uvedkommende har tilgang til heishus og kjellerområdet. Det skal ikke åpnes for andre personer uten at personen er kjent eller at behovet for tilgang er verifisert.

### 5 Ro og orden

- 5.1 Mellom kl 23:00 og 06:00 oppfordres alle beboere om å vise særlig hensyn slik at ikke andres nattesøvn forstyrres.
- 5.2 Det henstilles også til fornuftig bruk av musikkanlegg.
- 5.3 Skal man ha selskap der det kan forventes at disse retningslinjer kan bli utfordret, er det god skikk å varsle sine naboer i god tid.
- 5.4 Håndverksmessige arbeider skal fortrinnsvis skje i tiden mellom 07:00 og 20:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 på lørdager. På søn- og helligdager bør det helst ikke forekomme støy som er til sjenanse.

SB  
Sameiet Brydeløkka

Regelverk	Gyldig fra:	
Husordensregler	26.04.2018	

## 6 Kildesortering av avfall

- 6.1 Husholdningsavfall skal sorteres iht kommunens retningslinjer for kildesortering og kastes i merkede avfallsdunker i bodhuset. Alle andre typer avfall må fraktes til Gomsrud Avfallsplass, dette er den enkelt sameiers ansvar og må bekostes av den enkelte. Batterier kastes i egen beholder for miljømessig avfallshåndtering.

## 7 Brannsikring

- 7.1 Hver leilighet er utstyrt med røykvarslere, som er tilkoblet sentralt brannvarslingsanlegg og 1 stk 6kg brannslukningsapparat. Sameiere oppfordres til å snu på brannslukningsapparatet minst en gang pr. år, for å hindre at pulver legger seg i bunnen samt sjekke at pilen på manometer står på grønt felt.
- 7.2 Sameiet har avtale om årlig kontroll av brannslukningsutstyr både i fellesområder og i de enkelte leiligheter. Kontroll vil bli gjennomført etter avtale, og sameiere vil få beskjed når utstyr i deres leilighet skal kontrolleres. Sameiere må da sørge for tilgang til leilighet eller gjøre brannslukningsapparat tilgjengelig for kontroll. Ved behov for bytte av brannslukningsapparat i leilighet skjer dette for eiers regning.
- 7.3 Grilling hører sommeren til, samtidig er all omgang med ild forbundet med fare og krever påpasselighet, slik at ikke personer og bygninger settes i fare. Det er fullt tillatt å grille med elektrisk grill og gassgrill så fremt det skjer iht brannforskriftene. Bruk av kullgrill og engangsgrill er derimot ikke tillatt.
- 7.4 Når grillene ikke er i bruk skal kontakter trekkes ut av støpsel. Gassdunker til gassgrill skal kobles fra og oppbevares på en sikker måte. Det er lov å oppbevare 1stk 11kg eller 2stk 5kg gassdunker på egen terrasse. Alternativt kan disse oppbevares i felles utebod.

## 8 Brøyting og strøing

- 8.1 Sameiet har avtale om brøyting og strøing på sameiets området, men den enkelte sameier må imidlertid selv bidra til nødvendig snørydding og strøing ved inngangspartier, ved postkasser og foran dørene i utebod.

SB  
Sameiet Brydeløkka

Regelverk	Gyldig fra:	
Husordensregler	26.04.2018	

## 9 Kjellerboder

- 9.1 Pga kapasitet på sikringen som går til strøm i kjellerbodene, samt for å begrense strømforbruk i fellesområdet, er det ikke tillatt å ha fryser/fryseskap eller annet elektrisk utstyr i kjellerbod på permanent basis. Det skal heller ikke settes inn varmeovner av noe slag i bodene, dette pga brannfare.

## 10 Utebod

- 10.1 Denne holdes til enhver tid låst. Her oppbevares sameiets fellesutstyr, samt annet personlig utstyr man ønsker å dele bruk med de andre sameiere (husk navn). Man er selv ansvarlig for utstyr i bruk, og erstatter uten forsinkelse om noe blir ødelagt. Sykler skal ikke oppbevares her, men parkeres ved egen sykkelparkering på baksiden av bodhuset.

## 11 Generelt

- 11.1 Børsting, banking og risting av tepper o.l må ikke foregå fra terrasser/vinduer i 2.etg. Vis hensyn.
- 11.2 Vask av trapperom inkl. gang ved kjellebodene gjøres av hver enkelt sameier etter liste. Liste fordelt pr mail til alle sameiere, samt tilgjengelig på oppslagstavle i trapperom 1.etg. Vask utføres 1 gang pr måned eller ved behov.
- 11.3 Mating av fugler er ikke tillatt, da det kan tiltrekke seg mus/rotter.
- 11.4 Sameiet er tilknyttet fiberbredbånd for TV/nett, det er derfor ikke tillatt å montere egen antenne/parabol.
- 11.5 Fastmontert solskjerming skal være etter følgende regler:  
Screen/markise: mørk grå/ grå  
Persienne: mørk grå/svart
- 11.6 Montering av varmpumpe kan først skje etter skriftlig søknad til, og godkjenning av, styret. Utedelen må monteres inne på egen terrasse og sameier er ansvarlig for tilstrekkelig avløp for kondensvann.
- 11.7 Plassering av terrassekasser bør gjøres slik at det ikke sjenerer naboer . Dersom kasser skal henges over rekkverk, bør de henge innover og ikke utover, spesielt gjelder dette i 2 etasje. Ved valg av planter bør det tas hensyn til at minst mulig blader, visne blomster og rusk drysser ned.

SB  
Sameiet Brydeløkka

Regelverk	Gyldig fra:	
Husordensregler	26.04.2018	

## 12 Klager og brudd på husordensregler

- 12.1 Eventuelle klager overfor naboer p.g.a brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og at problemet lett kan løses. Ta opp ting på en høflig og ordentlig måte. Tenk over hvordan du selv ville likt at noen tok opp en sak med deg. Vi er et lite sameiet og det er hyggeligere med en god tone og kommunikasjon oss imellom.
- 12.2 Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.
- 12.3 Unnlatelse i å følge disse reglene eller grove overtredelser av samme, anses som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

# VEDTEKTER

for

## Sameiet Brydeløkka (org. nr. 917832757)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 27. April 2022.

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Brydeløkka og har gårdsnummer 7960 og bruksnummer 3 i Kongsberg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.04.2016.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 8 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 08.04.2016.

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

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser
- annet

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

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

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

har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

## **2-2 Begrenset fysisk eierskap for juridiske personer**

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst en boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- (a) staten,
- (b) fylkeskommuner,
- (c) kommuner,
- (d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- (e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- (f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

## **2-3 Godkjenning av ny eier**

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

## **2-4 Godkjenning av leier**

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

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Parkering**

### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 13 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 8 som tilleggsareal
- 4 som fellesareal
- 1 som egen næringsseksjon

### **PARKERINGSPLASSER SEKSJONERT SOM TILLEGGSDDEL:**

#### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

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

#### **4-3 Vedlikehold**

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

#### **4-4 Kostnader**

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen er en del av felleskostnadene og fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøk.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

### **PARKERING PÅ FELLESAREAL:**

#### **4-5 Rettslig disposisjonsrett**

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

#### **4-6 Vedlikeholdsansvar**

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

#### **4-7 Kostnadsfordeling**

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassen er en del av felleskostnadene og fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøk.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- annet

#### **4-8 Ladepunkt for el-bil o.l.**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt med måler (inklusive egen kurs i felles sikringskap), vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

#### **4-9 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

#### **5. Varmepumpe**

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknader fra seksjonseiere 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, og eventuelle nødvendig opplegg for strøm skal kun utføres av autorisert firma og sertifisert montør.

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

(c) Ytterdel skal monteres inne på egen terrasse. Kondensvann må samles slik at det ikke medfører ulemper for andre beboere, eller forårsaker skade på bygningene.

(d) Om nødvendig er seksjonseier ansvarlig for å sørge for at kondensvann ledes ned til frostfri dybde i drenerende masse. Kostnader dette medfører er også seksjonseiers ansvar.

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

(f) Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket.

(g) Direkte og for egne regning betaler seksjonseier alle kostnader for installasjon av tiltaket.

(h) Seksjonseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av

bygningene. På samme måte må seksjonseier på egen kostnad besørge eventuell remontering.

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

(j) Tiltaket eies av seksjonseier.

## 6. Vedlikehold

### 6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

(a) inventar

(b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

(c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

(d) skap, benker, innvendige dører med karm

(e) listverk, skillevegger, tapet

(f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

(g) vegg-, gulv- og himlingsplater

(h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

(i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

## **7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

### **7-2 Betaling av felleskostnader**

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

### **7-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **8. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold**

### **8-1 Mislighold**

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

### **8-2 Pålegg om salg**

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

### **8-3 Fravikelse**

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

## **9. Styret og dets vedtak**

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

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

### **9-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **9-3 Styrets oppgaver**

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

### **9-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

#### **9-5 Inhabilitet**

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

#### **9-6 Styrets representasjonsadgang**

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

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

### **10. Årsmøtet**

#### **10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

#### **10-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

#### **10-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### **10-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

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

#### **10-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **10-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

#### **10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

(b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

(c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

(d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

(e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

(f) endring av vedtektene.

#### **10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

(a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

(b) oppløsning av sameiet

(c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

(d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

#### **10-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

(a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

(b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

(c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

(d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

**11. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601972001  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. 976662199      Navn KONGSBERG KOMMUNE KART OG      Adresse Postboks 115, 3602 KONGSBERG

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr 943753997      Navn Sørensen Eiendom AS      Bruksenhet Abels gate 10, 3611 KONGSBERG

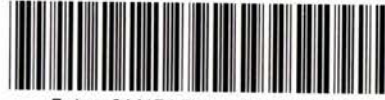
### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0604      Gnr 7960      Bnr 3      Matrikkelenhetstype

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt utareal
0604	7960	3	0	1	88 / 750	Boligseksjon	Ja	Nei
0604	7960	3	0	2	84 / 750	Boligseksjon	Ja	Nei
0604	7960	3	0	3	123 / 750	Boligseksjon	Ja	Nei
0604	7960	3	0	4	85 / 750	Boligseksjon	Ja	Nei
0604	7960	3	0	5	65 / 750	Boligseksjon	Ja	Nei
0604	7960	3	0	6	95 / 750	Boligseksjon	Ja	Nei
0604	7960	3	0	7	65 / 750	Boligseksjon	Ja	Nei
0604	7960	3	0	8	130 / 750	Boligseksjon	Ja	Nei
0604	7960	3	0	9	15 / 750	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 314474 Tinglyst: 08.04.2016  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Begjæring om**  **oppdeling i eierseksjoner**  **reseksjonering**

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekviert PK EIENDOM AS		Plass for tinglyingsstempel
Adresse PB 143		
Postnr. 3603	Poststed KONGSBERG	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr 966549939	Ref.nr	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

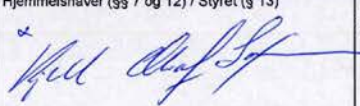
1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0604	KONGSBERG	7960	3		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/8 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
943753997	SØRENSEN EIENDOM AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	88	B	13				25				37			49
2	B	84	B	14				26				38			50
3	B	123	B	15				27				39			51
4	B	85	B	16				28				40			52
5	B	65	B	17				29				41			53
6	B	95	B	18				30				42			54
7	B	65	B	19				31				43			55
8	B	130	B	20				32				44			56
9	N	15		21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:								750	= nevner:	750					



4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 3/2-16	Utstederens underskrift 
----------------	---

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
<b>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)</b>		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).		
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).		
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
3/12-16		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

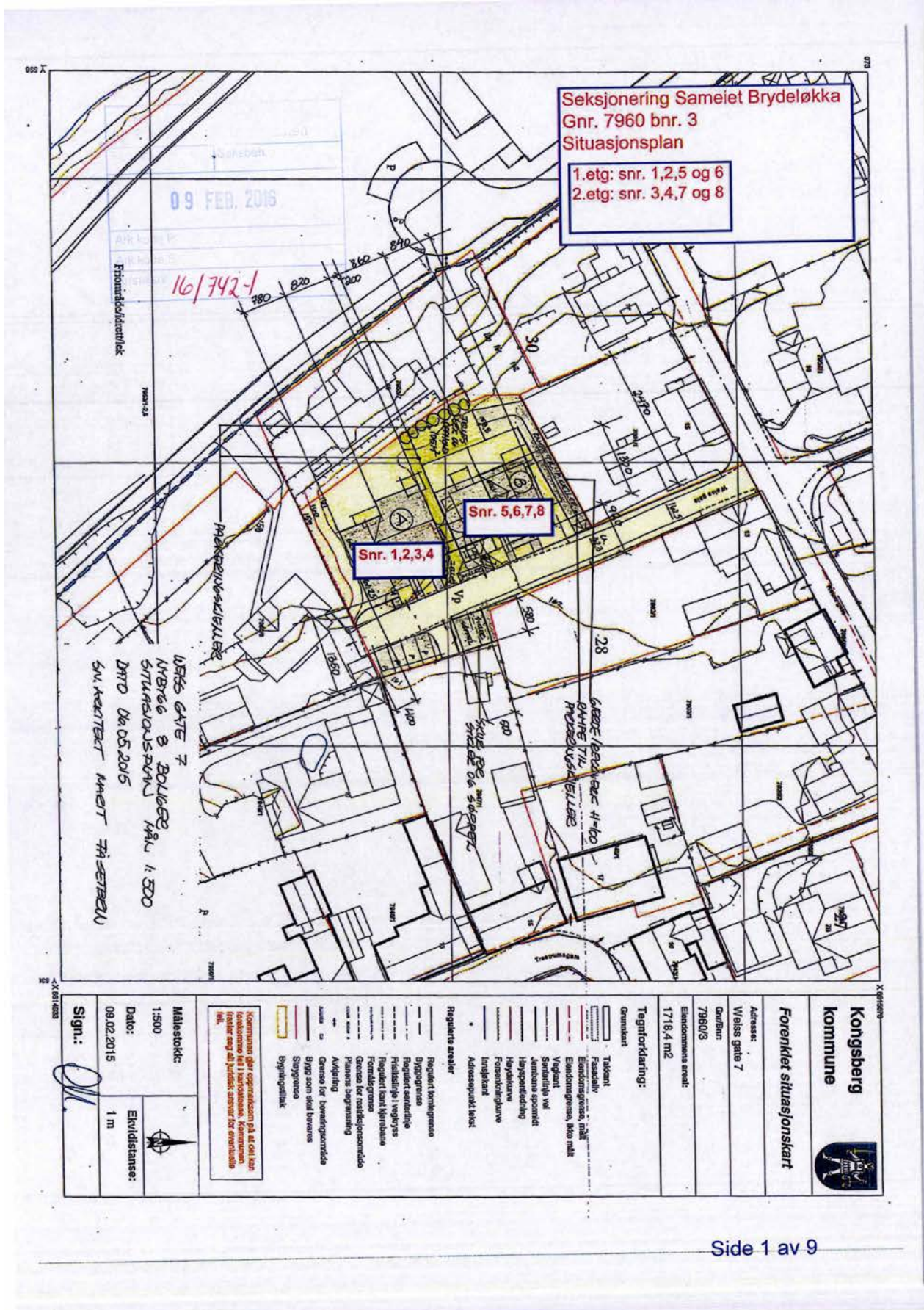
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>	

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
7960	3			Kongsberg
Dato		Stempel og underskrift		
31/3 16		 		

<b>Noter:</b> 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.
--

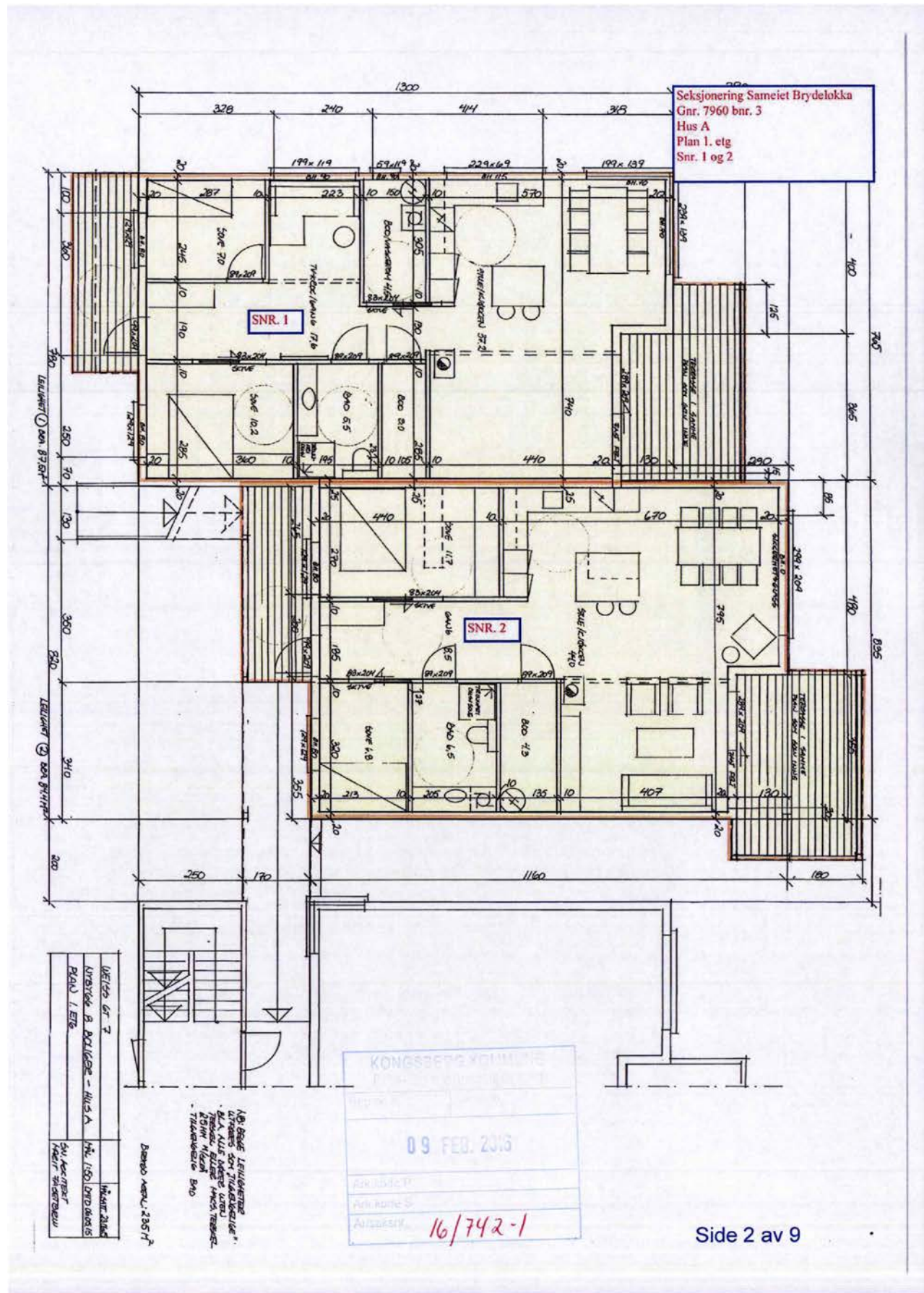
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

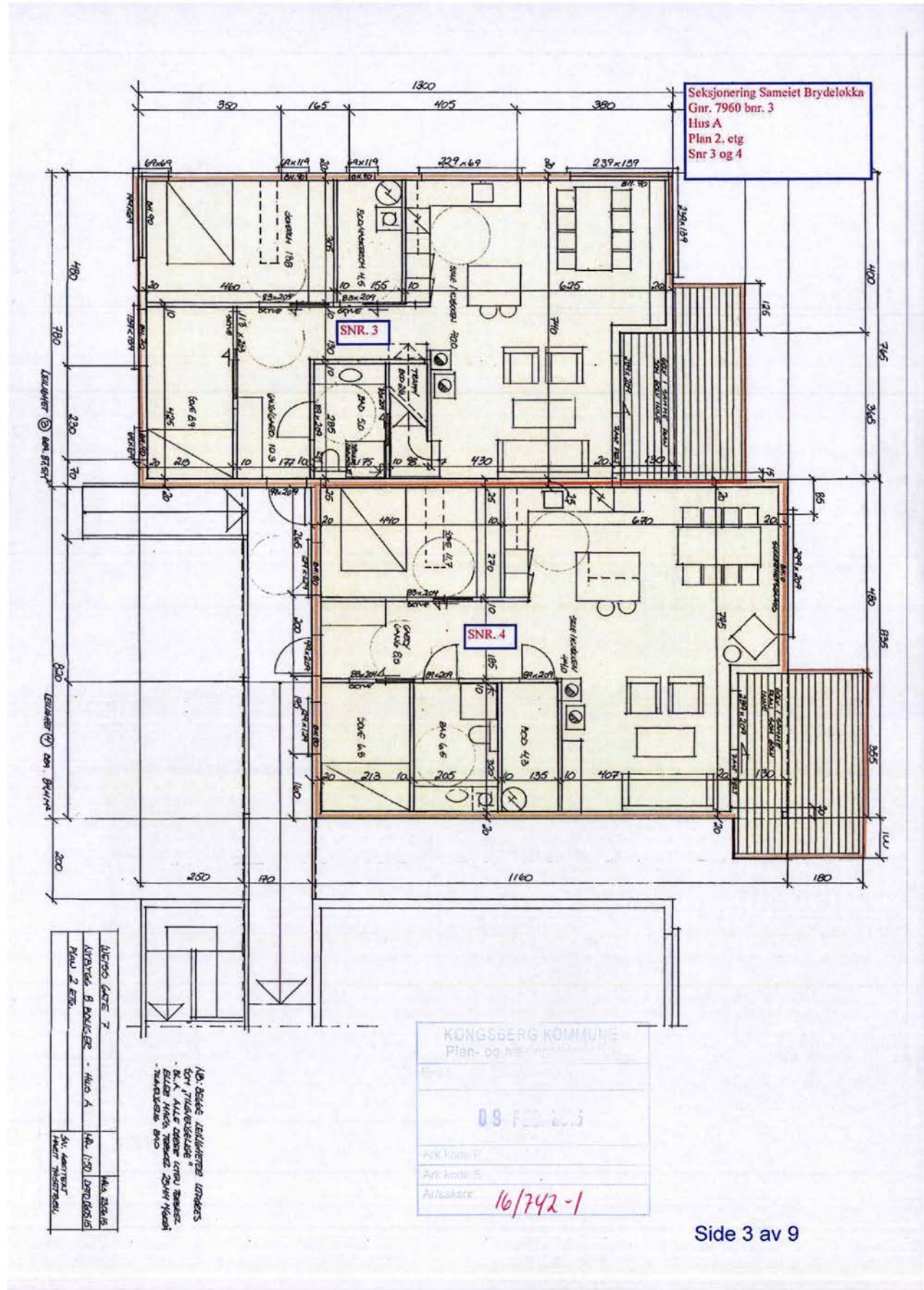
Dato	Utstederens underskrift
3/2-16	



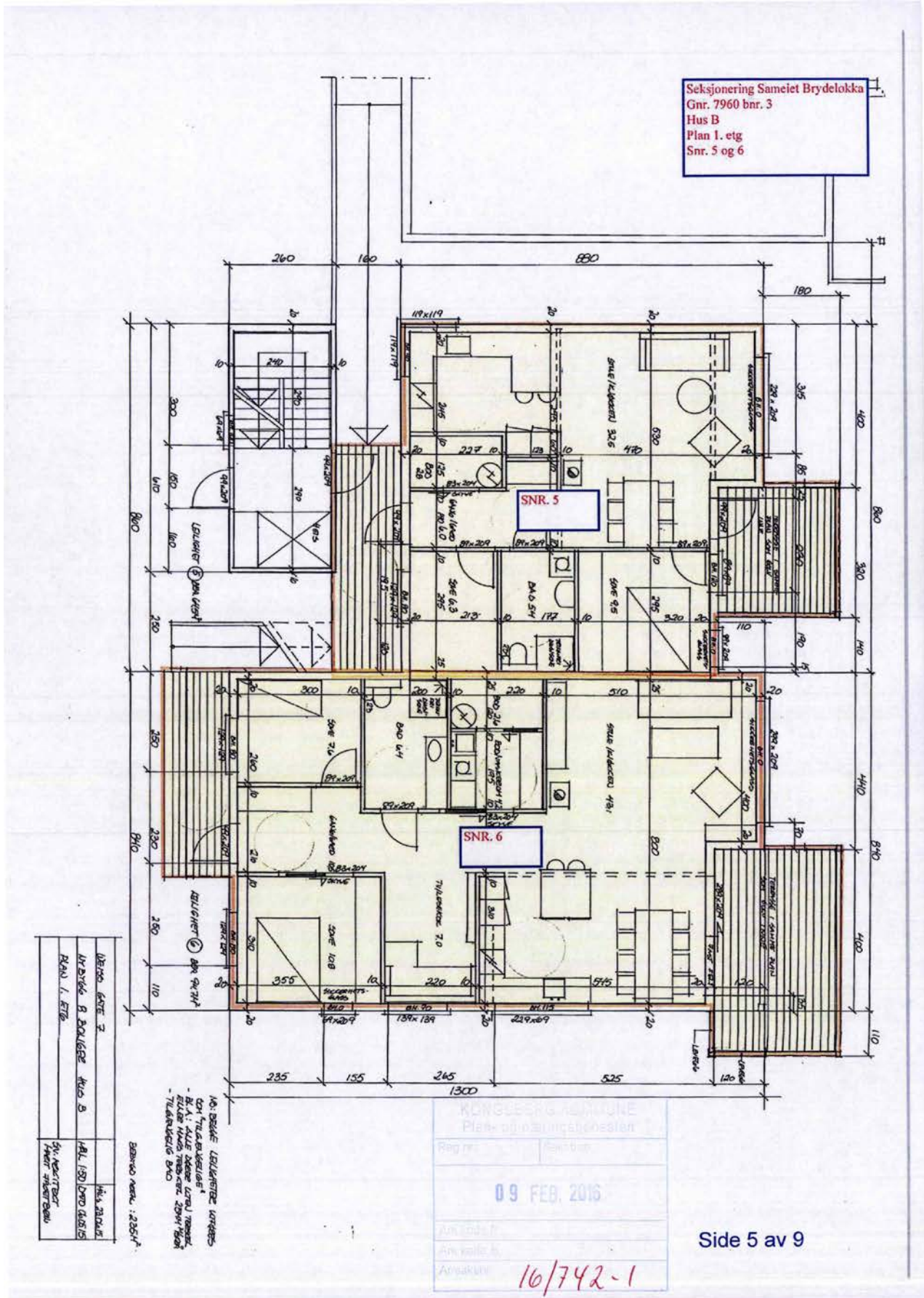
WELLS GATE 7  
 NYBYGG & BOLLEGG  
 SITUASJONSPLAN I: 500  
 DATO 06.05.2015  
 SIV. KONTOR TILHØRIGT FÅSETERU

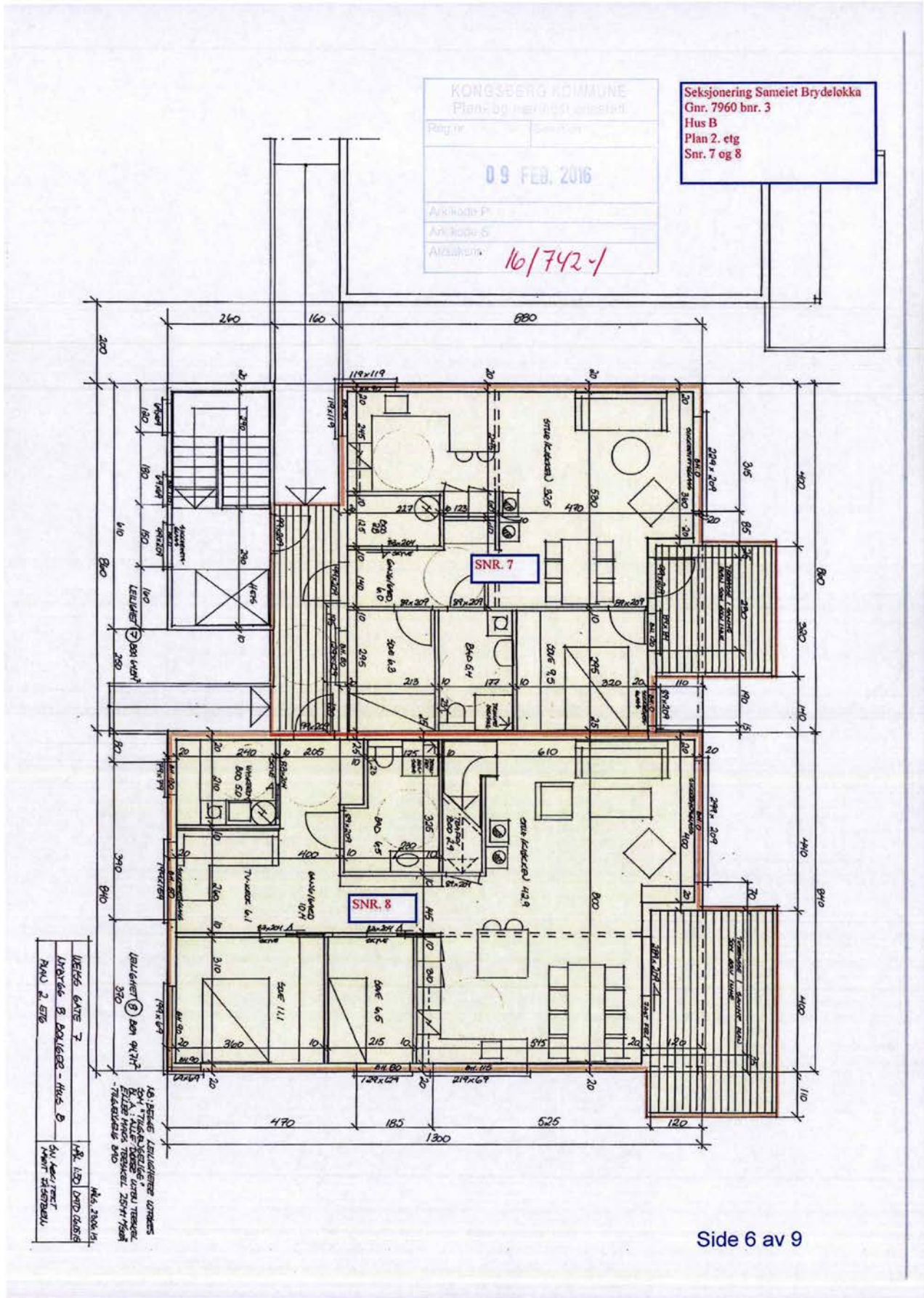
<b>Kongsberg kommune</b> 	
<b>Forenklet situasjonskart</b>	
Adresse: Wells gate 7	
Gnr/bnr: 7960/3	
Eieendommens areal: 1718,4 m <sup>2</sup>	
<b>Tegntorkarting:</b>	
Grunnkart:	
Todekant Fasadely Eieendommensgrense, målt Eieendommensgrense, ikke målt Vegkant Sammenligte vei Jernbane sporrett Høydepunktlinje Høydelinje Forenklet vegnett Inngangsbillett Adressepunkt tekst	
<b>Regulerte arealer</b>	
Regulert formålsgrense Byggegrense Regulert arealgrense Fritidsleie- og vegryns Regulert leie- og byggeareal Formålsgrense Grense for rostellingsområdet Planens begrensning Avgjøring Grense for beveringstordde Bygg som skal bevares Skjerprense Byfagtegnisk	
Målestokk: 1:500	
Dato: 09.02.2015	
Sign.: 	
Eksridistansen: 1 m	
Kommunen har opprettet denne planen på et kart som er basert på målingene. Kommunen fratar seg all juridisk ansvar for eventuelle feil.	





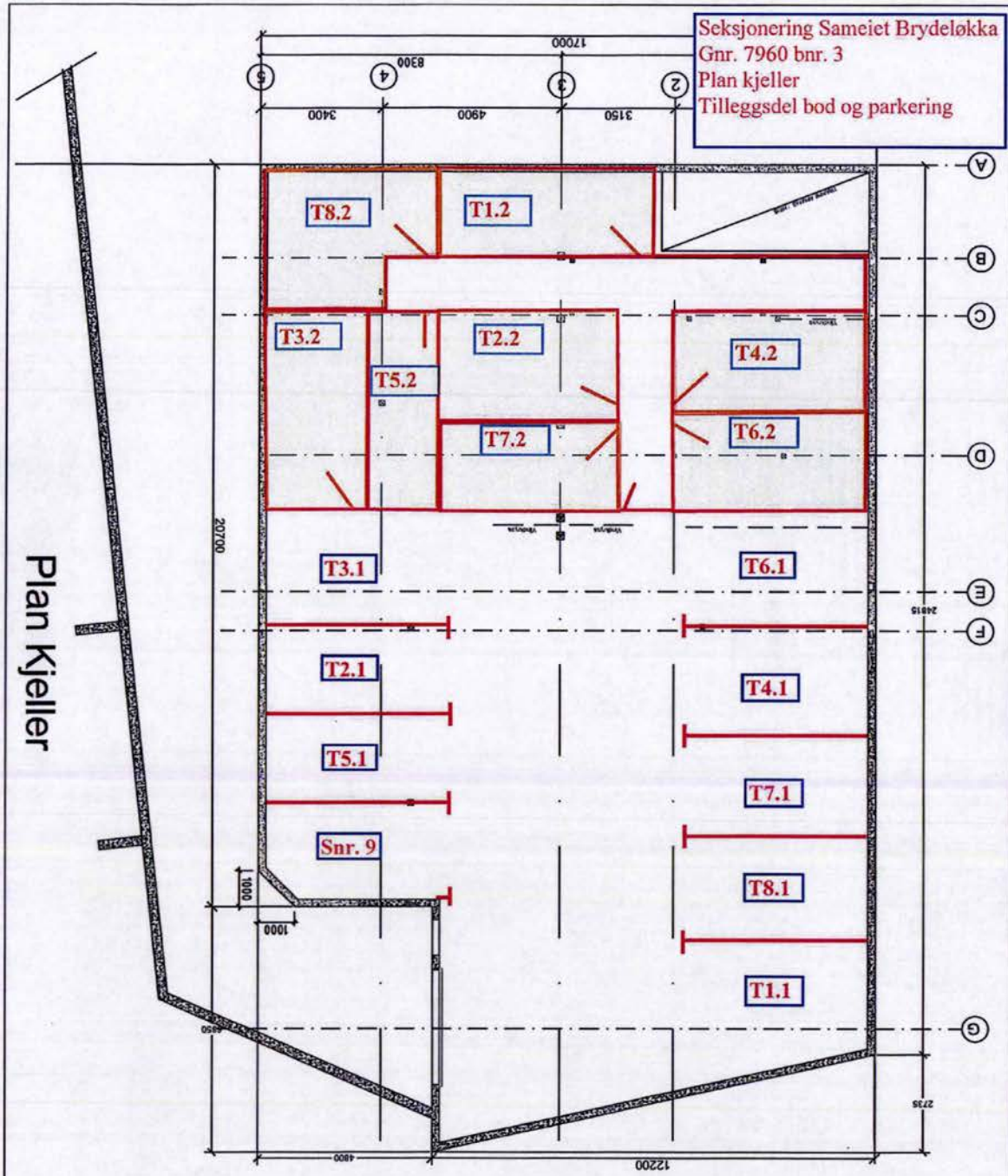












Seksjonering Sameiet Brydeløkka  
 Gnr. 7960 bnr. 3  
 Plan kjeller  
 Tilleggsdel bod og parkering

Plan Kjeller

<p><b>BYGG B</b></p> <p>brydeløkka / Weiss gate 7                  Nye boliger</p> <p>Plan Kjeller / Seksjonering                  PROSJEKTTJENSTER AS                  STORST. 6 12.277.211                  2015024 40 A</p>		<p>2015024 40 A                  brydeløkka / Weiss gate 7                  Nye boliger</p>		<p>09 FEB. 2016</p>	
--	--	---	--	---------------------	--

Ark.kode P  
 Ark.karte S  
 Ark.seksti 16/742-1



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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/avgrenskingskabel 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 kontraktsgjøring 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Weiss gate 7D  
3611 KONGSBERG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Harald Elveseter

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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