



aktiv.

Dyrgravveien 24A, 3617 KONGSBERG

Pen 3-roms toppleilighet med flott utsikt og nærhet til fine turområder - Oppusset i 2020 - Varmtvann inkludert!



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 1 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 130 023,-
Omkostn.: Kr 9 496,-
Total ink omk.: Kr 2 129 519,-
Felleskostn.: Kr 5 478,-
Selger: Svein Kisen Dalbakk
Pirjo Sinikka Vikstrøm

Dalbakk

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 76/81 kvm
Tomtstr.: 14497 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7717, bnr. 80
Andelsnr.: 37
Oppdragsnr.: 1305260013

Velkommen til Dyrgravveien 24A

Attraktiv 3-roms toppleilighet som ligger fint til på Lindbojordet ca. 3 km fra Kongsberg sentrum. Her har du kort avstand til dagligvarebutikk, treningssenter, Kongsberghallen idrettsanlegg, barnehage og barneskole. Gode bussforbindelser og fine gang og sykkelstier til sentrum, Universitetet i Sørøst- Norge og Fagskolen i Viken. Det er også kort avstand til marka som gjør det enkelt å komme seg ut på tur. Her får du en topp- og endeleilighet med svært fine utsiktsforhold!

Leiligheten inneholder gang, kjøkken, bad, stue og 2 soverom. Fra stuen er det adkomst til en koselig balkong. Det er tilgang til felles vaskerom og egen bod med plass til oppbevaring i kjeller.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	62
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 8 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.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA utgjør overbygget balkong utenfor stuen. BRA-e utgjør bod i kjelleren.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal). Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm. Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik. Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Rom utenfor boenheten som eier/rekvirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal). Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14497 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Attraktiv 3-roms toppleilighet som ligger fint til på Lindbojordet ca. 3 km fra Kongsberg sentrum. Her har du kort avstand til dagligvarebutikk, treningssenter, Kongsberghallen idrettsanlegg, barnehage og barneskole. Gode bussforbindelser og fine gang og sykkelstier til sentrum, Universitetet i Sørøst- Norge og Fagskolen i Viken. Det er også kort avstand til marka som gjør det enkelt å komme seg ut på tur.

Adkomst

Fra Kongsberg sentrum følg R-40, Numedalsveien nordover i retning Svene. Etter å ha passert Kongsberghallen på høyre hånd tar du første vei til venstre inn Dyrgravveien og følg denne rett frem. Leiligheten ligger i den fjerde blokken du får på høyre hånd. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger og boligen vil være merket med salgsplakat.

Bebyggelsen

Etablert boligområde med leilighetsbebyggelse, hus og tomannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Idrettsparken barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Skavanger skole (1-7 kl.)

Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg vgs.

Offentlig kommunikasjon

Lokalbuss med linje 401.

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Din Takst og Eiendom AS:

Leiligheten er beliggende i et boligbygg fra 1972. Bygningen har etasjeskille av betong. Byggegrunnen er ukjent. Ytterveggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med en kombinasjon av teglsteinsforblending og trepanel med stående og liggende bordkledning. Taket er en saltak-konstruksjon med takpapp og har en sperrekonstruksjon. Takrenner og nedløp er av behandlet metall. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og det er en malt balkongdør i tre. Boligen har en balkong utenfor stuen som er oppført i metall med et terrassegulv av tre. Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold ved fuktsøk på befaringstidspunktet. Takkonstruksjon/loft faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Andre utvendige forhold

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

- Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist bom i flisene under vedovnen.

- Overflater vegger og himling (bad)

Avvik: Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Vinduet er plassert innenfor våtsonen. Det er påvist hull i veggfliser ved avløpet for vaskemaskin.

- Overflater gulv (bad)

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er tett mellom skinnen til dusjdørene og gulvfliser.

- Sluk, membran og tettesjikt (bad)

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning (bad)

Avvik: Vannlås til vaskemaskin mangler. Dette kan medføre risiko for lukt og fuktskader dersom det ikke utbedres.

- Vannledninger

Avvik: Det er en rørgjennomføring i rørskapet som ikke er tett. Eier opplyser at av- og tilkobling av blandebatteri i forbindelse med utskifting av servant og dusjkabinett er utført uten bruk av rørlegger, men at det ble benyttet rørlegger ved utskifting av kjøkkenet.

Tilstandsgrad IU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

- Taktekking

Avvik: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmtvann

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 2 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

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

Ja

Firmanavn: Åskanten borettslag, 2011

Beskrivelse: Oppussing av bad

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

Ja

Firmanavn: Åskanten borettslag, 2022

Beskrivelse: Dårlig trekk fra pipe-er utbedret av borettslaget

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

Ja

Firmanavn: Åskanten borettslag, 2022

Beskrivelse: Se punkt 14

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

Ja

Beskrivelse: Det er 12 V spottere på bad, det anbefales ikke å ha på spottene ved dusjing, da pærene kan ryke.

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

Ja

Firmanavn: Lampeland Elektriske, 2020

Beskrivelse: Delvis oppgradering av det elektriske anlegget i.f.m oppussing

Innhold

Leiligheten inneholder gang, kjøkken, bad, stue og 2 soverom. Fra stuen er det adkomst til en koselig balkong. Det er tilgang til felles vaskerom og egen bod med plass til oppbevaring i kjeller.

Standard

Leiligheten gikk gjennom en større oppgradering i 2020 med oppgraderte overflater og nytt kjøkken. I forbindelse med oppussingen ble det og gjennomført en delvis oppgradering av det elektriske anlegget. Innvendig er det gulv av laminat, veggene har tapet og malte plater og innvendige tak har malte mur- og trepaneler. Kjøkkenet ble oppgradert i 2020 og har en lys og fin innredning med glatte fronter og en mørkere benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem. I forbindelse med oppussingen ble det og åpnet opp vegg mellom stue og kjøkken, noe som ga hele leiligheten et nytt og luftig uttrykk.

Badet ble oppgradert i 2011 i regi av borettslaget og er flislagt med lyse fliser og varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Servant og servantskap ble skiftet i 2022 og dusjkabinettet ble erstattet med dusjvegger i 2024.

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: mikro, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

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

Borettslaget har avtale med Viken Fiber: Altibox Flex M

Parkering

Det er 20 garasjer i borettslaget, som selges for kr 8 700,- + honorar til KBBL. Dersom ingen interessenter melder seg, så kjøper borettslaget garasjen, for så å prøve og selge den igjen seinere. Det er satt opp 2 ladestolper for el-bil på borettslagets eiendom. Øvrig parkering på felles biloppstillingsplass.

Solforhold

Balkongen er sørøst vendt med fin morgensol som strekker seg utover dagen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0002494281

Diverse

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 990 000

Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

130 023 (Andel av fellesgjeld)

2 120 023 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 496 (Omkostninger totalt)

18 396 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 196 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 129 519 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 138 419 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 141 219 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 365 083 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 460 330 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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker: Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring (totalforsikring som også gjelder bekjempelse av skadedyr), utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområder, snøbrøyting og sandstrøing, vaktmestertjenester, administrasjon og revisjon, varmtvann og trappevask. Styret har også avtale om KBBL hms. Borettslaget har avtale med Viken Fiber: Altibox Flex M.

Felleskostnadene er fordelt slik:

RENTER FELLESGJELD: 572,-

FELLESKOSTNADER: 4 008,-

AVDRAG FELLESGJELD: 798,-

Tilleggsytelser:

DUGNADSINNBETALING - tilbakebetales etter deltagelse på dugnad: 100,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 478

Andel Fellesgjeld

Kr 130 023

Fellesgjeld pr. dato

16.02.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Åskanten Borettslag

Organisasjonsnummer

855184842

Andelsnummer

37

Om borettslaget

Åskanten Borettslag, med organisasjonsnummer 855 184 842, ligger i Kongsberg kommune. Borettslaget består av 65 andelsleiligheter. Forretningsfører er Kongsberg Boligbyggelag.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364014493, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 16.02.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 124

Saldo per 16.02.2026: 6 983 994

Andel av saldo: 130 023

Første termin/første avdrag: 16.07.2021 (siste termin 16.06.2036)

Annuitet over 15 år

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Dersom andelen skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten vil bli forhåndsutlyst på KBBL sine hjemmesider og må meldes der eller til vårt kontor på eget skjema innen annonsert frist. Bud er ikke å regne som melding av forkjøpsrett.

Har du spørsmål vedrørende forkjøpsrett kan du ta kontakt med megler eller Kongsberg boligbyggelag.

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er forbudt for andelseiere/beboere å gå til anskaffelse av husdyr, uten styrets samtykke. Det finnes eget søknadsskjema for dyrehold hvor reglene for husdyr er beskrevet. Regler for husdyrhold og søknadsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad 2 ganger i året.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7717, bruksnummer 80 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 37 i Åskanten Borettslag med orgnr. 855184842

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen registrert på andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 14.12.1972.
Det foreligger og ferdigattest for fasadeendring datert 20.06.01.

Byggetegninger er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et området som er avsatt til nåværende boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2022-2030 trådt i kraft 22.06.2022. Kommuneplanen viser blant annet til at eiendommen ligger i hensynsone for ras og skredfare. Eiendommen er regulert til bolig, felles garasjeanlegg gang-/sykkelvei, kjørevei, offentlig friområde og høyspenningsanlegg iht. reguleringsplan 047 Lindbojordet som trådte i kraft 16.08.1976.

Det foreligger plan for utbygging av del av området: Elgfaret og Dyrgravveien Boligprosjekt (Id: 480). Planen skal legge til rette for boligbebyggelse, med særlig vekt på eneboliger, rekkehus og leiligheter. Planbestemmelsene ble vedtatt 10.05.2017. Det er uvisst om eller når det vil skje noe mer vedrørende denne planen.

Plankart og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.03.2026























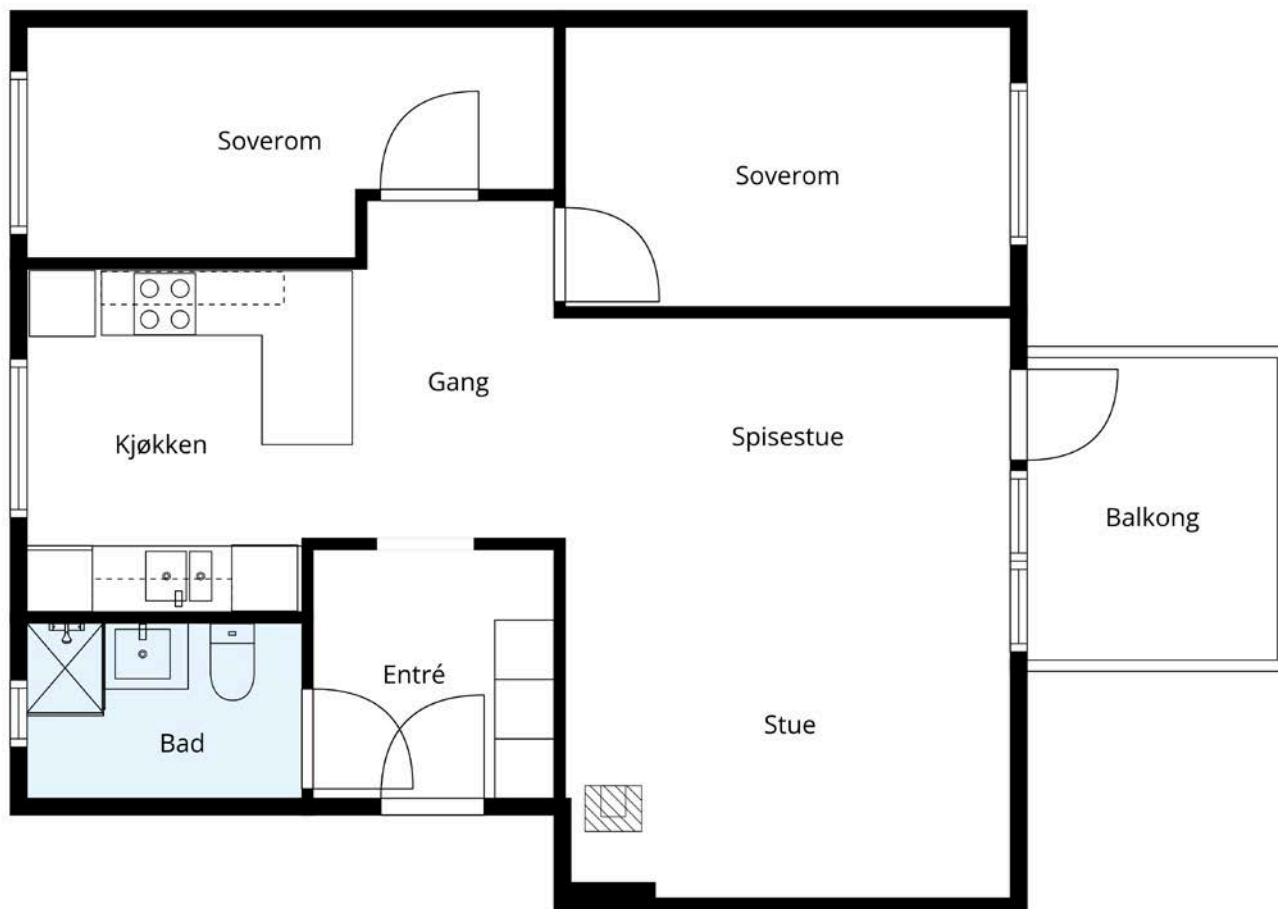












Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning



Vedlegg

Nabolagsprofil

Dyrgravveien 24A - Nabolaget Dyrgrav/Lindbojordet - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Lindbojordet Linje 401	4 min 0.3 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	9 min 3.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 21 min
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

Skoler

Skavanger skole (1-7 kl.) 194 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 32 klasser	4 min 2.4 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	8 min 3.9 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	6 min 3.1 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	7 min

«Koselig å bo her med mange supre naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Bra 74/100



Opplevd trygghet

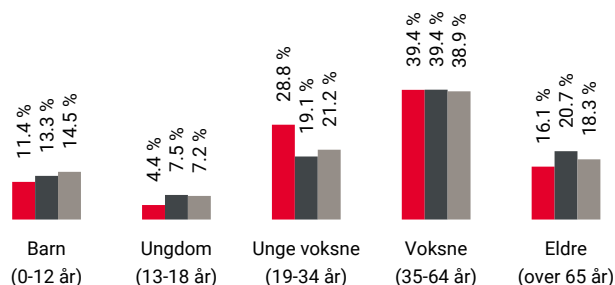
Veldig trygt 74/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Idrettsparken barnehage (0-5 år) 79 barn	13 min 1.1 km
Sølvstuppen barnehage (0-5 år) 27 barn	6 min 3 km
Venåsløkka barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 3.3 km

Dagligvare

Kiwi Kongsberg PostNord	11 min 1 km
Kiwi Hasbergsveien	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



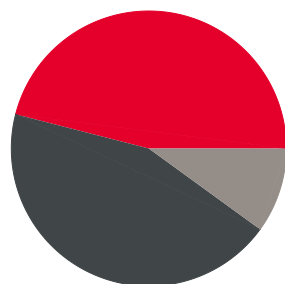
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Skavanger skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Kongsberg Idrettspark	6 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett, tennis	0.5 km	
🚴 Family Sports Club KMT	9 min	🚶
🚴 EVO Kongsberg	7 min	🚗

Boligmasse



46% enebolig
44% blokk
10% annet

Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

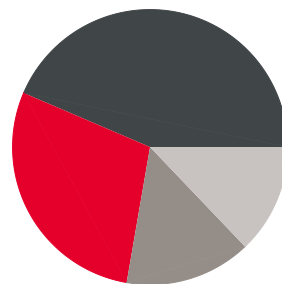
6 min 🚗



Apotek 1 Mynten

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
44% 6-12 år
15% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



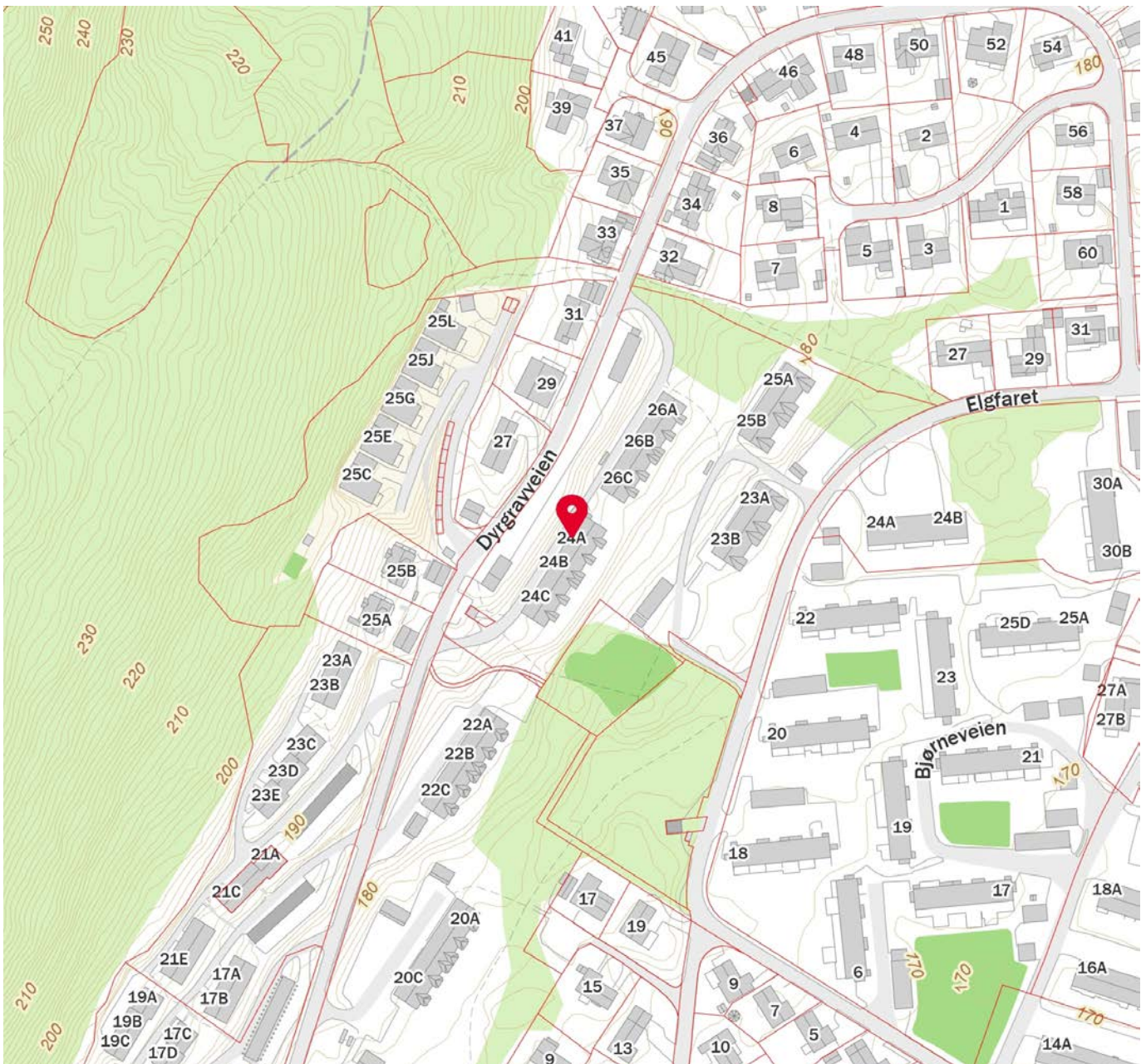
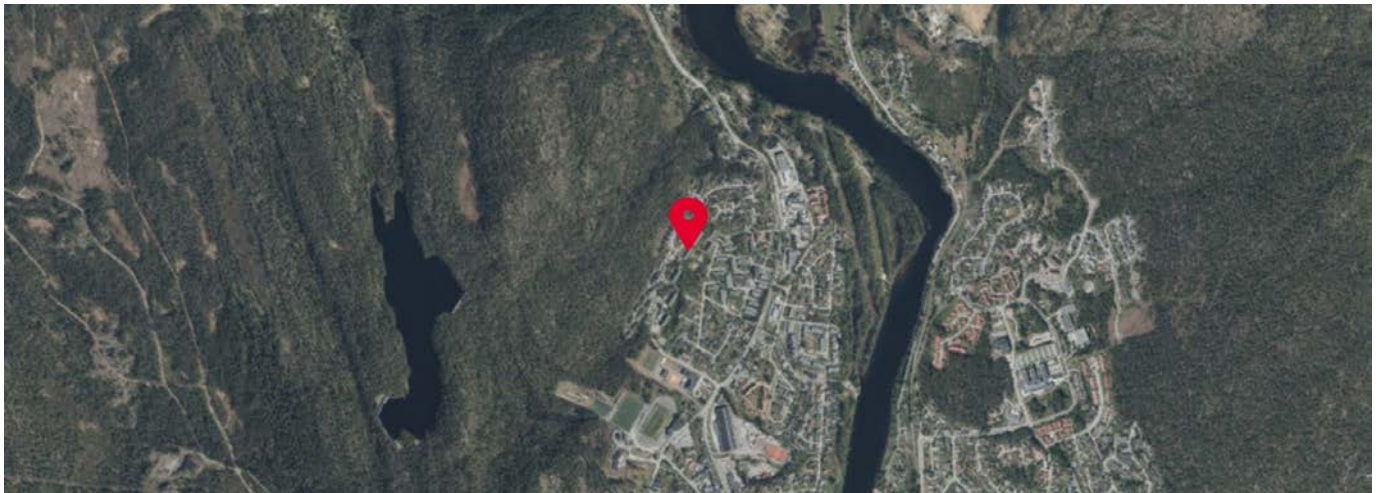
0%

65%

Dyrgrav/Lindbojordet
Kongsberg
Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Dyrgravveien 24A H0201, 3617 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 7717, bnr. 80



Andelsnummer 37

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 20863-1217

Referansenummer: GO3607

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

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.

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i et boligbygg fra 1972 og fremstår med normal standard ut fra alder og konstruksjon. Bygningen har etasjeskille av betong. Yttervegger har en kombinasjon av teglsteinsforblending og trepanel. Utvendig tak består av en saltak konstruksjon med takpapp. Takrenner og nedløp av behandlet metall

Leiligheten har gjennomgått moderniseringer i 2020, hvor det er montert plater på veggene, installert nytt kjøkken og lagt nytt laminatgulv. Videre er det montert ny baderomsinnredning i 2022 og dusjvegger i 2024.

Det er registrert skjevheter i gulv med målte høydeforskjeller som overstiger anbefalte toleranser. Balkongens tettesjikt begynner å nærme seg forventet levetid, og rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og åpninger.

Badet er fra 2011 og har flislagte overflater med varmekabler i gulv. Innvendige vannledninger er av rør-i-rør-system, men det er registrert utetthet i rørskap. Elektrisk anlegg er delvis oppgradert i 2020 med nye jordfeilautomater.

Samlet sett fremstår boligen som jevnlig vedlikeholdt, men med enkelte forhold som bør følges opp og vurderes nærmere.

Det fremgår av mottatt informasjon at deler av arbeidet i boligen er utført som ufaglært/egeninnsats. Dette medfører risiko for at utførelsen ikke er i samsvar med gjeldende tekniske forskrifter eller alminnelig byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det foreligger også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke kan avdekkes uten nærmere undersøkelser eller inngrep i bygningsdelene.

Leiligheten har tilhørende bod i underetasjen. Det er felles vaskerom i underetasjen.

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

Se teknisk beskrivelse for mer informasjon om konstruksjonene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp. Taket er besikket fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Vurderingen er begrenset til veggen på balkongen. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Vurderingen er begrenset til underliggende bolig. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør

i tre.

Boligen har en balkong utenfor stuen, oppført i metall med terrassegulv av tre. Det er ikke innhentet eller mottatt informasjon vedrørende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler.

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte mur og trepanel. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Innvendig har boligen malte glatte dører. Døren til soverommet ved kjøkkenet subber så vidt i terskelen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ca 20 mm pr. meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at servant og servantskap ble skiftet i 2022, og at dusjkabinettet ble erstattet med dusjvegger i 2024. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast og jern. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vegger og vinduer. Avtrekk er etablert fra bad og kjøkken. Det er sentralanlegg for varmt vann. For ytterligere informasjon anbefales det å kontakte styret i sameiet/borettslaget.

Sikringsskap plasser i felles trapperom. Sikringene er skiftet i senere tid. Det er elektrisk varmekabler på badet. (ikke funksjonstestet) Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

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

[Gå til side](#)

Bygningen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

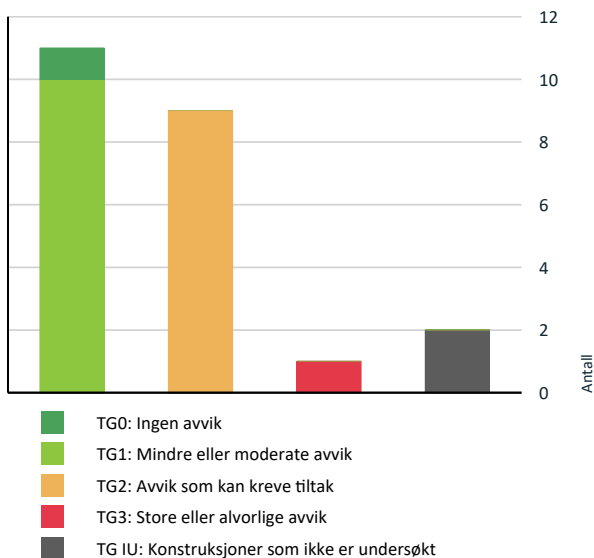
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

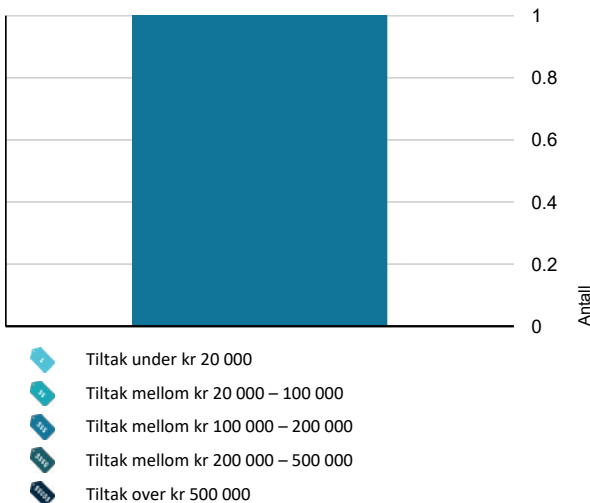
Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Montert plater på veggen. Montert nytt kjøkken. Lagt nytt laminatgul.
2022	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Montert ny baderomsinnredning.
2024	Modernisering	Informasjon mottatt av eier: Montert dusjvegger og blandebatteri.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket var dekket av snø, herunder takkonstruksjon, taktekking, beslag og skorstein, er disse kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke foretatt ferdsl på taket eller observasjon fra stige. Det understrekes at selv om det ikke er registrert synlige skader under befaringen, kan det foreligge forhold som ikke er avdekket uten nærmere inspeksjon. En nærmere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson når forholdene ligger til rette for dette..

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taktekkingen når taket er fritt for snø, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Manglende vurdering av takets tilstand medfører usikkerhet om eventuelle skader, noe som kan innebære risiko for fuktskader eller lekkasjer i underliggende bolig.

Eventuelle tiltak/utbedringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget før tiltak iverksettes.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Vurderingen er begrenset til veggen på balkongen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Vurderingen er begrenset til underliggende bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble ikke registrert unormale forhold ved fuktsøk på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Avvik i takkonstruksjonen kan føre til følgeskader på underliggende bolig.

Eventuelle tiltak/utbedringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget før tiltak iverksettes.



Bildet viser fuktskjolder på loft.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong utenfor stuen, oppført i metall med terrassegulv av tre.

Årstill: 2001 **Kilde:** Andre opplysninger: Mottatte tegninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.

Forholdet må overvåkes nøye for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

Eventuelle utbedringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget før tiltak iverksettes.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke innhentet eller mottatt informasjon vedrørende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler. For mer informasjon anbefales det å kontakte styret i borettslaget/sameiet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planverk er økt risiko for uforutsette utbedringsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets vedlikeholdsbehov, noe som blant annet kan påvirke sameiets/borettslagets felleskostnader.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte mur- og trepaneler. Eier opplyser om at det er montert plater på veggene, nytt kjøkken, og det er lagt nytt laminatgulv i 2020.

Årstill: 2020 **Kilde:** Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Stue:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 28 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Kjøkken:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 33 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot kjøkken:

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom mot stue:

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 18 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på gulv, utfordringer med møblering og innredning, samt oppsprekking av gulvskjøter.

Tiltak bør vurderes spesielt ved fremtidig renovering eller utskifting av gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet indikerer skjevhet i gulv.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bom i flisene under vedovnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om bom eller hull i flisene ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Døren til soverommet ved kjøkkenet subber så vidt i terskelen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2011 Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2011 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Vinduet er plassert innenfor våtsonen.

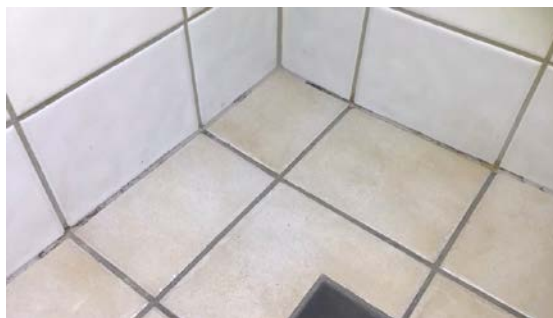
Det er påvist hull i veggfliser ved avløpet for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Overflater må rengjøres.

Vinduet er plassert innenfor våtsonen og blir dermed utsatt for økt fuktpåkjenning. Det bør vurderes om materialene må skiftes eller beskyttes for å redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse.

Hull i veggfliser ved avløp for vaskemaskin bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader ved vedvarende fuktpåkjenning.



Bildet viser svertesopp i silikon fuger.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ca 20 mm pr. meter.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70mm.

Årstall: 2011 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er tett mellom skinnen til dusjdørene og gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i flisene ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er tett mellom skinnen til dusjvegger og gulvfliser.

Dette kan medføre at eventuelt lekkasje vann fra toalett servant eller fordelingssskap ikke ledes til sluk.



Bildet viser skinnen til dusjdørene mot gulvet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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.

På grunn av alderen på tettesjiktet bør det vurderes montering av dusjkabinett for å redusere fuktbelastning på gulv, vegger og vindu.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, da membran har begrenset gjenværende brukstid.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser at servant og servantskap ble skiftet i 2022, og at dusjkabinettet ble erstattet med dusjvegger i 2024.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannlås til vaskemaskin mangler. Dette kan medføre risiko for lukt og fuktskader dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres vannlås til vaskemaskin for å hindre risiko for lukt og redusert inneklime. Manglende vannlås kan føre til uønsket lukt og redusert inneklime.



Bildet viser avløpet til vaskemaskin uten vannlås.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2011 Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Årstill: 2011 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en rørgjennomføring i rørskapet som ikke er tett.

Eier opplyser at av- og tilkobling av blandebeholder i forbindelse med utskifting av servant og dusjkabinett er utført uten bruk av rørlegger, men at det ble benyttet rørlegger ved utskifting av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørgjennomføringen i rørskapet bør tettes for å hindre lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje i skapet.

Arbeid på vannledninger som er utført uten bruk av rørlegger bør kontrolleres av fagperson for å sikre at installasjonen er utført forskriftsmessig. Mangelfull utførelse kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og jern.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vegger og vinduer.

Avtrekk er etablert fra bad og kjøkken.

! TG 1J Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plasser i felles trapperom.

Sikringene er skiftet i senere tid.

Det er elektrisk varmekabler på badet. (ikke funksjonstestet)

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972 Utskifting av deler av gammelt el-anlegg i leilighet, 2. etg. venstre, i stue, to soverom, kjøkken og gang. Skiftet til nye jordfeilautomater i sikringsskapet er utført i 2020.

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

Ja Eiers kommentar:

Ja, i våres eie.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det eksisterer samsvarserklæring for:

Utskifting av deler av gammelt el-anlegg i leilighet, 2. etg. venstre, i stue, to soverom, kjøkken og gang. Skiftet til nye jordfeilautomater i sikringsskapet.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Nei



Bildet viser sikringskapet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Bygningen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Lavt rekkverk og åpninger over 10 cm øker risikoen for fallulykker, og det bør vurderes å oppgradere rekkverket til dagens krav for å ivareta sikkerheten.

Forholdet må avklares med styret i borettslaget/sameiet før eventuelle utbedringstiltak.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m²/76 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bad, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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 andelsbolig

Kr 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 100 000

Tillegg for andel fellesformue	+	28 782
Frادrag for andel felles gjeld	-	130 023

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Bolig med to soverom og moderne løsninger. Kort avstand til skole, barnehage og kollektivtransport. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Elgfaret 30A ,3617 KONGSBERG 58 m ² 1969 1 sov	12-08-2025	1 750 000	1 820 000	267 218	2 087 218	35 987
2 Elgfaret 24A ,3617 KONGSBERG 57 m ² 1969 1 sov	12-09-2024	1 600 000	1 750 000	269 872	2 019 872	35 436
3 Elgfaret 32E ,3617 KONGSBERG 57 m ² 1998 2 sov	06-01-2026	2 300 000	2 450 000		2 450 000	34 507
4 Elgfaret 24A ,3617 KONGSBERG 58 m ² 1969 1 sov	26-11-2024	1 500 000	1 550 000	269 303	1 819 303	31 367
5 Dyrgravveien 22A ,3617 KONGSBERG 77 m ² 1973 2 sov	26-05-2025	1 900 000	2 200 000	175 519	2 375 519	30 851
6 Dyrgravveien 20C ,3617 KONGSBERG 62 m ² 1973 1 sov	12-11-2025	1 400 000	1 540 000	164 097	1 704 097	27 485

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	68 976
Vedlikehold (estimert)	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	75 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 930 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 150 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

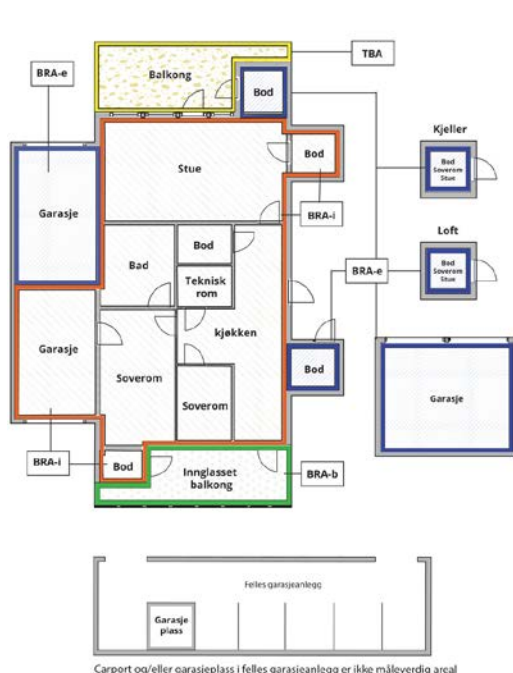
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	76	5		81	8
SUM	76	5			8
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken	Bod	

Kommentar

TBA utgjør overbygget balkong utenfor stuen.

BRA-e utgjør bod i kjelleren.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

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

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

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

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

Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Bjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7717	80		0	14497.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dyrgravveien 24A

Hjemmelshaver

Åskanten Borettslag

Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
855184842		Kongsberg Boligbyggelag	Dalbakk Pirjo Sinikka Vikstrøm, Dalbakk Svein Kisen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
37	100	24 000	28 782 31.12.0024	130 023 31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Regnskapet er ikke nærmere vurdert.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 2 etasje som ligger i et etablert området på Lindbojordet.
Det er kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk og turområder.
Nærhet til offentlig kommunikasjon, sykkel/gangveg til Kongsberg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan
Id: KPLAN2020
Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030
Formål: Boligbebyggelse
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Fare: Ras- og skredfare
Hensynsonenavn: H310

Reguleringsplaner
Id: 047R
Navn: Lindbojordet
Plantype Eldre reguleringsplan
Formål: Boliger

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.12.2197		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.09.1970		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

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

1	02.03.2026	
---	------------	--

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Pirjo Sinikka Vikstrøm Dalbakk

Svein Kisen Dalbakk

Boligen

Dyrgravveien 24A
3617 KONGSBERG

3303-7717/80/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har ikke 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?: 2011

Firmanavn: Åskanten borettslag

Beskrivelse av arbeidet: oppussing av bad

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Dårlig trekk fra pipe-er utbedret av borettslaget

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Åskanten borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Åskanten borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt
14

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

♦ **Ja**

Det er 12 V spottene på bad, det anbefales ikke å ha på spottene ved dusjing, da pærene kan ryke.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Lampeland Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Delvis oppgradering av det elektriske anlegget i.f.m oppussing

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjrt: 16.02.26 Side 1 av 2

i skanten Borettslag	V ³ r ref.: 6/37	Fjdselsdato eier: 18.04.1956
Dyrgravveien 24 A	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	Fjdselsdato medeier: 20.08.1956
3617 KONGSBERG	Eiere: Svein Dalbakk, Pirjo Vikstrm Dalbakk	
Organisasjonsnr: 855 184 842	Andelsnr: 37	

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 5 478

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER FELLESGJELD	572
	FELLESKOSTNADER	4 008
	AVDRAG FELLESGJELD	798
Tilleggsytelser:	DUGNADSINNBETALING - tilbakebetales etter deltagelse p ³ dugnad	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P ³ n):	130 023	Gjeld siste ³ rsoppg.: 131 560
Klient ajourf. P ³ n:	6 983 993,82	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 7 066 559

Spesifikasjon av P³ n:L³ nenummer: 16364014493, DNB BANK ASAAnnuitetsP³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.02.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 124

Saldo per 16.02.2026: 6 983 994

Andel av saldo: 130 023

Fjrste termin/fjrste avdrag: 16.07.2021 (siste termin 16.06.2036)

Annuitet over 15 ³ r**4: SNrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Harald Westlie

Adresse: Dyrgravveien 24 B

Postnr/-sted: 3617 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 40300050

E-post: aaskantenbrl@kongsbergbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.02.2026

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	140 425	Andre inntekter:	48
Annen formue:	28 782	Utgifter:	8 523	

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	24 000
Andelsnr: 37		Partialobligasjonsnr: 37	

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 1972G³ rds/bruksnr: 7717/80

Bygningstype: BLOKK

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 14277

Antall leiligheter: 65

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring Polisenr: SP0002494281

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 31.10.1972 Fjrste innflytting: 01.11.1972 SSBnr: H0201

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjrt: 16.02.26 Side 2 av 2

i skanten Borettslag	V ³ r ref.: 6/37	Fjdselsdato eier: 18.04.1956
Dyrgravveien 24 A	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	Fjdselsdato medeier: 20.08.1956
3617 KONGSBERG	Eiere: Svein Dalbakk, Pirjo Vikstrm Dalbakk	
Organisasjonsnr: 855 184 842		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	E L. MED PIPE
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Garasje/MV utlyses internt ()		
Systeml ³ s:	J a	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	3-ROMS 77 m2 P-rom 77
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leiligh 2 - Felles forkjpsrett 2 - Andel BBL		

Fasiliteter:

PARKERING: Det er 20 garasjer i borettslaget, som selges for kr 8 700,- + honorar til KBBL. Dersom ingen interessenter melder seg, s³ kjpper borettslaget garasjen, for s³ ³ prnye og selge den igjen seinere.

Felleskostnader dekker: Avdrag og renter p³ borettslagets l³ n, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring (totalforsikring som ogs³ gjelder bekjempelse av skadedyr), utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strjm i fellesomr³ der, snjbrnyting og sandstrjing, vaktmestertjenester, administrasjon og revisjon, varmtvann og trappevask. Styret har ogs³ avtale om KBBL hms.

Borettslaget har avtale med Viken Fiber: Altibox Flex M.

Tilbyder: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilk³ r: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1.desember med virkning fra kommende ³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjnres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved frjste gangs forsikring. For rjvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Det er satt opp 2 ladestolper for el-bil p³ borettslagets eiendom.

Styret har inng³ tt avtale med Kongsberg Boligbyggelag om KBBL hms.

Styretelefon: 907 05 672.

Annen informasjon:

HUSORDENSREGLER FOR ÅSKANTEN BORETTSLAG

Revidert på generalforsamlingen den 24.april 2007

Innledning

Åskanten Borettslag er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap eier byggene. Borettslaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulig.

Det er også borettslaverne selv som skal sørger for ro, orden og trygghet i hjemmet, og dermed heve borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte borettslaverne, gis det i denne husorden enkle regler som det er i hver enkelt borettslavers interesse å overholde. Husordensbestemmelsene er vedtatt av generalforsamlingen i borettslaget og gjelder som en del av leiekontrakten.

Meldinger fra styret kunngjøres ved oppslag.

Bruk av leilighet og fellesrom

Ingen leilighet eller fellesrom skal brukes slik at man sjenerer andre leieboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl.22.00 til kl.06.00. Sang og musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl.21.00 til kl.08.00.

Boring og banking er ikke tillatt på søndager og helligdager. Sang og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra leieboerne som kan sjeneres.

God bo-kultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst eller skal pusse opp leiligheten, som kan medføre noen mer støy enn alminnelig, og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

Skader

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Skader må ellers dekkes av felleskostnadene i borettslaget.

Bygningsmessige forandringer

Ved større bygningsmessige forandringer i leilighet, skal skriftlig godkjenning fra styret foreligge.

Radio og fjernsyn

Feil ved antenneanlegget meldes omgående til kabel-TV selskapet etter først å ha undersøkt om det er feil med Deres eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler. Det er ikke tillatt med egen parabolantenne.

Låsing av dører etc.

Døren til oppgangen skal alltid holdes lukket og låst. Døren til kjeller skal alltid holdes låst. Mindreårige må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom uten nødvendig tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjellerrom, vaskeri eller tilfluktsrom. Det er heller ikke tillatt å bruke bart ild (stearinlys eller lignende) i kjellerbodene. Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig på disse steder og lyset skal slukkes etter bruk.

Lufting og behandling av teknisk utstyr

Lufting av trappeoppgangen skal skje ved hjelp av vinduene, ikke utgangsdøren. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren. Dette for å unngå at eventuell matlukt kommer ut i trapperommet. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, for eksempel bleier, matrester, sanitetsbind etc.

Trapper/trapperom

Beboere i samme etasje skal etter tur vaske gang og trapp hver sin uke. Ved inngangspartiet i oppgangene er det ikke tillatt å sette fra seg gjenstander som sykler, barnevogner og lignende jfr. brannforskriftene.

Husholdningsavfall

Restavfall skal pakkes forsvarlig inn. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall i kassene.

Husholdningsavfall skal sorteres og legges i riktig luke på søppelstativet etter de forskrifter som blir utstedt av Kongsberg kommune.

Søppel skal ikke oppbevares i borettslagets fellesrom / på borettslagets eiendom.

Vaskerier

Vasketider: Mandag – Lørdag 08.00 – 22.00 (Søndag 12.00 – 20.00)

Det er ikke tillatt å bruke felles vaskemaskiner på bevegelige helligdager, 1. og 17. mai.

Vaskeriet må være rengjort og forlatt til disse tider. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets medlemmer. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy. Det er ikke tillatt å tørke tøy på andre steder enn på tørkeplassen. Dog kan småvask tørkes på balkongene, så sant det ikke synes utenfra (for eksempel ved bruk av små stativer og lignende). Matter, tepper og tøy kan bare luftes og bankes i tiden kl.08.00 til kl.19.00 på den bankeplass som er gjort i stand til dette bruk. Tørke- og bankeplasser skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai.

Grøntanlegg

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Brukspener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne anlegget ved bl.a. å be barna følge gjeldende instruksjoner og foregå med godt eksempel. Sykling og ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. Det er ikke tillatt å legge ut mat på marken til fuglene. Dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Dyrehold

Det er forbudt for andelseiere/beboere å gå til anskaffelse av husdyr, uten styrets samtykke. Det finnes eget søknadsskjema for dyrehold hvor reglene for husdyr er beskrevet.

Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy i Åskanten Borettslag

1. Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig forsiktig måte, og at kjøringen er av kortest mulig varighet. Enhver ferdsel med motorkjøretøy på borettslagets eiendom, skjer med førerens fulle ansvar. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Det er ikke tillatt å la motor gå på tomgang.
2. Parkering av biler skal skje på tilviste plasser, aldri foran inngangspartiene.
3. Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene eller i garasjene.
4. Avskiltede biler må ikke plasseres på borettslagets parkeringsareal.
5. Campingvogn og tilhenger må ikke oppta parkeringsplasser.

Bruksoverlating

Bruksoverlating kan godkjennes av styret for 2- to år av gangen. Andelseier har ansvar ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og borettslaverne måtte få ved bruksoverlating. Bruker kan ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger. Dette gjelder også for bruksoverlating av enkeltrom.

Meldinger, rundskriv etc.

Skriftlige meldinger til borettsshaverne fra styret eller den styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordens-bestemmelser, som en del av leiekontrakten.

Generelt

Disse regler betraktes som en del av husleiekontrakten for Åskanten Borettslag, og brudd på reglene blir å betrakte som misligholdelse av leiekontrakten. Det vises for øvrig til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.

Åskanten borettslag
Dyrgravvn. 24/26
Elgfaret 23/25
3617 KONGSBERG

Kongsberg, 14.11.2006

KBBL
Postboks 32
3601 KONGSBERG

REGLER FOR HUSDYRHOLD

Styret i Åskanten har følgende regler for husdyrhold:

1. Nye andelseiere/beboere skal søke styret for innflytting, hvis husdyr ønskes i leiligheten. Søknaden skal sendes sammen med "søknad om godkjenning av overdragelse av andel" eller "søknad om framleie".
2. Eksisterende andelseiere/beboere skal sende søknad for anskaffelse av husdyr. En eventuell søknad etter anskaffelse av husdyr, kan styret nekte godkjent.
3. Søknad vedtatt av Åskanten borettslag skal benyttes (se vedlegg).

For styret i Åskanten borettslag

Grete Riggengholt

Grete Riggengholt
Styreleder

SØKNAD OM HUSDYRHOLD.

Søkerens navn: _____

Adresse(inkl. etasje): _____

Søknaden gjelder husdyr(type, farge, kjennetegn):

Søkers tidligere erfaringer med husdyret som søknaden gjelder:

Begrunnelse for anskaffelse:

I henhold til husordensregler og styrevedtak av 4/12-97, er det forbudt for andelseiere/beboere å gå til anskaffelse av husdyr, uten styrets samtykke. Nye andelseiere/beboere skal, før innflytting, søke om tillatelse på lik linje med eksisterende andelseiere/beboere.

Styret kan nekte søknaden, hvis andre beboere i oppgangen lider av allergi.

Søker forplikter seg til å overholde følgende regler:

1. Husdyret skal ikke være til andres sjenanse.
2. Søker skal påse at husdyret ikke gjør sitt fornødne på/i borettslagets friarealer/borettslagets fellesrom.
3. Hund skal alltid være i bånd utendørs, og skal aldri være alene i leiligheten uten tilsyn.

Jeg forplikter meg herved til å følge ovennevnte regler, og er innforstått med at borettslaget kan trekke tillatelsen om husdyrhold tilbake, dersom reglene ikke overholdes. Jeg er også villig til å ta konsekvensene av dette.

Kongsberg den ____ / ____ - ____ søker

Styrets innstilling: _____

Kongsberg den ____ / ____ - ____ styreleder

Vedtekter

for Åskanten borettslag org nr 855 184 842.

Tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.03.1969, sist endret den 19.04.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kongsberg kommune og har forretningskontor i Kongsberg kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet eller på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

(6) Andelseiere må søke styret om godkjenning før anskaffelse av dyr skjer. Styret kan gi forhåndstilsagn om dyrehold for nye andelseiere.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) Andelseier må ha styrets godkjenning før igangsetting av påbygninger/endringer av utvendig fasade, veranda, garasje og lignende. Større tiltak må også søkes kommunen for godkjenning. Fastmontert solskjerming må være grå eller sort.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Tildeling av garasjer og parkeringsplasser med motorvarmeruttak

1. Tildeling av garasjer og parkeringsplasser med motorvarmeruttak skal tildeles andelseiere etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet opparbeides gjennom sammenhengende botid/tid som andelseier i borettslaget. I de tilfeller hvor lengre botid enn den tid man har vært andelseier, skal legges til andelseiers ansiennitet, skal boforholdet kunne dokumenteres gjennom utskrift fra folkeregisteret.
2. Andelseier som er tildelt garasje plass eller parkeringsplass med motorvarmeruttak betaler til borettslaget en avgift fastsatt av styret.
3. Gjeldene innskudd gjøres opp mellom partene hos forretningsfører.
4. Kostnader forbundet med overdragelse og disposisjonsrett betales av andelseier som tildeles plass.
5. Ved manglende betaling mister andelseier retten til å disponere plassen.
6. Andelseier som er tildelt garasje eller parkeringsplass med motorvarmeruttak skal overdra bruksretten av disse etter gjeldende vedtekter, når andelen i borettslaget selges, overdras, bruksoverlates, eller dersom parkeringsplassen ikke blir benyttet til parkering av registrert motorkjøretøy over en periode på mer enn 6 måneder.
7. Andelseier som eier garasje kan ikke disponere parkeringsplass med motorvarmeruttak og omvendt.
8. Dersom ingen interessenter melder seg for kjøp av ledig garasje, kjøper borettslaget denne for så å selge den videre når det blir aktuelt.
9. Det er kun andelseier som skal disponere garasjen/parkeringsplassen. Dersom bruken midlertidig skal overlates til andre, er dette søknadspliktig, og styret avgjør i hvert enkelt tilfelle om søknaden innvilges eller ikke.
10. Dersom to andelseiere med hver sin garasje ønsker å bytte internt, kan dette gjøres via forretningsfører.
11. Det er ikke anledning til å søke på andre garasjer dersom andelseier allerede disponerer en garasje på samme gateadresse.
12. Det skal kun parkeres kjøretøy med gyldig kjennetegn på parkeringsplassene. Det kan søkes styret om plass, med tidsramme og formål.
13. Garasjen skal kun brukes til registrert kjøretøy. På vinterstid skal garasjeleiers registrerte kjøretøy i hovedsak parkeres i garasjen og ikke utenfor.

12. Isolering/innglassing verandaer og varmepumper

12-1 Varmepumper

Det skal søkes om varmepumper, med spesifikasjoner og plassering, og utedelen skal i varmepumpehus. Vannet fra varmepumpen skal ledes vekk fra vegg og verandaer nedenfor.

Inne: HXBXD (mm):293X798X230

Ute: HXBCD (mm):550X780X290

Styret behandler søknad etter kriterier mht. spesifikasjoner som styret utarbeider.

12-2 Isolering/innglassing av verandaer - verandagulv

Styret legger til rette for isolering av verandaer, men ønsker søknad fra andelseiere som vil isolere og innglasse verandaene, og event. utbygging for de på bakkeplan. Søknaden skal inneholde tegninger, mål og vise materialer. Dette må være ifølge godkjente spesifikasjoner som styret lager. Oppsettet må være likt for de det gjelder.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

13-2 Forholdet til borettslovene

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Dyrgravveien 24A
3617 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre