



Velkommen til

Herman Foss gate 6
3611 Kongsberg

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Herman Foss gate 6
3611 Kongsberg

Delikat 3-roms leilighet fra 2010, midt i Kongsberg sentrum, med bl.a. heis, garasje plass og en stor vestvendt balkong!

Velkommen til Herman Foss gate 6!

Leiligheten har en attraktive beliggenhet på toppen av Berjasenteret (3. etg) midt i Kongsberg sentrum. Her har man alt man trenger innen umiddelbar nærhet; dagligvare, forretninger og frisør i underetasjen, 200 meter til Stortorvet kjøpesenter og en drøss med koselige smågater kun et steinkast unna.

Planløsningen er godt utnyttet, overflatene er lyse og har en delikat fargetone. Boligen inneholder entrè, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, toalettrom og bod. I tillegg medfølger det en fast garasje plass og låsbar bod. Mulighet for et 3. soverom da det er opprinnelig tegnet inn et ekstra soverom i del av stue. Tiltaket kan føres tilbake dersom man setter opp en lettvegg.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 500 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	113 590
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	4 613 590
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	3 186
<u>BRA/BRA-I</u>		96/91 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Eierseksjon
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		2010
<u>Etasje</u>		3
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Lars Bredeveien
Eiendomsmegler MNEF

402 26 161
lars.bredeveien@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 500 000
Omkostninger*	kr	113 590
Totalpris inkl. omk.	kr	4 613 590
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 186

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 112 500

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 113 590

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 3 186 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

forretningsførsel, bygningsforsikring, styrehonorar, grunnpakke tv/internett, renhold fellesareal, strøm i fellesareal, vedlikehold og andre løpende driftskostnader.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld

Sameiet har p.t ingen fellesgjeld.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 3 160 pr. år for 2025

Eiendommen er tilknyttet kommunalt V/A, men det er ikke registrert på den enkelte seksjon.

Kjøper må påregne kostnader for vann og avløp etter forbruk.

Renovasjon: kr 3 160,- i 2025 for samarbeid renovasjon.

Kommunal eiendomsskatt: kr 2 783 pr. år for 2025

Kongsberg kommune fakturerer eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon angående eiendomsskatt ta kontakt med kommunen.

Andre utgifter

Eiendommen er bygningsforsikret ved fellespolise via sameiet. Ny kjøper må selv tegne innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Registerbetegnelse

Gnr. 7874, bnr. 1, snr. 22 i Kongsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Eierseksjonsleilighet:

BRA-i: 91 m²

BRA-e: 5 m²

BRA total: 96 m²

2. etasje

BRA-e: 5 m². Bod.

3. etasje

BRA-i: 91 m². Stue, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom, 2 soverom og entrè.

TBA: 20 m². Terrasse.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entrè, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Eierseksjon

Etasje

3

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg. Garasjeplassen er en tilleggsseksjon til boligseksjonen, se vedlagte seksjoner i salgsoppgaven.

Sameiet

Navn på sameiet: Smedkroken.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 10 486.80 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Flat felles tomt på 10 486,8 m², med opparbeidet fellesareal. Parkering i felles parkeringskjeller.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

Dyrehold

Dyr som kan være til sjenanse for de øvrige beboere må ikke holdes i leilighetene. For dyrehold gjelder politivedtektene.

Ved hundehold gjelder følgende regler ut over dette:

- Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- Ekskrementer som hunden måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende skal umiddelbart fjernes. For å hindre lukt og avfall er det ikke tillatt å luften husdyr for «toalettbesøk» på fellesarealer. Husk hundepose
- Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og eiers kontroll.

Beboernes forpliktelser

Eier plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 223 435,-. Årsregnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Sameiets forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer felles forsikring 87554620

Sameiebrøk

92/12388

Byggeår

Ca. 2010 i følge kommunen.

Innhold

Planløsningen er godt utnyttet, overflatene er lyse og har en delikat fargetone. Boligen inneholder entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, toalettrom og bod. I tillegg medfølger det en fast garasjeplass og låsbar bod. Det er opprinnelig tegnet inn et tredje soverom i del av stue, tiltaket kan enkelt føres tilbake dersom en ønsker et ekstra soverom.

Standard

Entré:

Velkommen inn! leiligheten har adkomst fr svalgang med heis direkte opp fra garasje kjeller. Lys og romslig entré med god plass for oppheng av yttertøy og til å sette ifra seg sko. Det stilrene og lyse designet skaper et perfekt førsteinntrykk av boligen!

Stue:

Delikat og tidsriktig innredet stue med 1-stavs parkett på gulv og slette hvitmalt overflater. Leiligheten har en stilren utforming, gjennomtenkte løsninger og et moderne design som skaper et godt totalinntrykk. Stuen holder god romslighet og det er god plass til å kunne møblere med sofakrok, underholdningsavdeling og spisebord. Spisebordet finner sin naturlige plassering ved kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til en hyggelig og romslig terrasse på hele ca. 20 kvm. Uteplassen er en hyggelig oase, som gir deg muligheten til å nyte måltider utendørs eller sosiale sammenkomster.

Kjøkken:

Pen kjøkkeninnredning med hvite, slette fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som vaskeku, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll/frys. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Bad:

Stilrent, flislagt bad med downlights i tak og varmekabler i gulv. Baderomsinnredningen har en mørk utførelse med servant og rom for oppbevaring. Videre er badet utstyrt med speil, dusjsone med innfellbare dusjvegger og veggmontert toalett. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har i tillegg et adskilt toalettrom med enkel servantinnredning og vegghengt toalett.

Soverom:

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet er lyst og luftig med god plass til dobbeltseng og rom for oppbevaring i skyvedrøsgarderobe. Soverom 2 har plass til seng, garderobeskap og skrivepult. Dette rommet passer fint som gjesterom, barnerom eller kontor. Det er opprinnelig tegnet inn et tredje soverom i del av stue, tiltaket kan føres tilbake dersom en ønsker et ekstra soverom.

Diverse:

Leiligheten disponerer en sportsbod i kjeller på ca. 5 kvm, med god oppbevaringsplass.

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktive beliggenhet på toppen av Berjasenteret (3. etg) midt i Kongsberg sentrum. Her har man alt man trenger innen umiddelbar nærhet: dagligvare, forretninger og frisør i underetasjen, 200 meter til Stortorvet kjøpesenter og en drøss med koselige smågater kun et

steinkast unna.

Skoler og barnehager ligger også innen kort avstand fra boligen, og med Kongsberg knutepunkt som nærmeste nabo blir veien heller ikke lang til verken Drammen, Oslo eller Notodden.

Ønsker man seg en liten tur ut av byen, er ikke Kongsberg en større by enn at man raskt kan befinne seg i roligere og mer naturskjønne omgivelser ved å bevege seg ut av sentrumskjernen.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte

Tomteforhold

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Bygningen antas å være oppført på støpte fundamenter. Eiendommen er beliggende på en relativt flat tomt.

Utvendig

Taktekkingen er av pvc-duk. Veggene har stål/tre/betongkonstruksjon. Fasade er utvendig kledd med liggende trepanel, og fasadeplater. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har flatt tak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene har utvendig aluminiumsbekledning. Vinduene mot vest har elektrisk persienne. Boligen har inngangsdør av tre, fra byggeår. Terrassedør av tre med isolerglass, fra byggeår. Terrassedør har utvendig aluminiumsbekledning. Det er manuell persienne på terrassedør. Boligen har en takoverbygget balkong på 20 m² med adkomst fra stue. Balkong er konstruert med betong/ stålkonstruksjon, og har et rekkverk av stål/glass. Tilstandsrapporten omhandler KUN innvendige forhold i leiligheten. Selve bygningens tilstand/ fellesarealer er ikke tilstandsvurdert. Utvendige forhold, og bygningen generelt sett er kun generelt vurdert. Det bør innhentes en tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater, malt mur, fliser. Innvendige tak har malte plater, malt mur. Parkett i stue, gang, kjøkken og toalett ble byttet til en-stavs eikeparkett med gulvvarme i 2019. Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tekniske installasjoner

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

Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannsbereider: Boligen har en varmtvannsbereider plassert på bod. Fabrikkår: 2012 Volum: 200 liter.

El-anlegg: Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i bod.

Se vedlagte rapport avholdt av takstmann Jon August Reiersrud den 29.01.2026 hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har satt tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten; noen av dem på grunn av alder, men også på grunn av tilstand.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TGIU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

- Taktekking.
- Veggkonstruksjon.
- Takkonstruksjon/loft.
- Andre utvendige forhold.
- Grunnmur og fundamenter.
- Terrengforhold.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Innvendige overflater:

Det er påvist skader på overflater. Registrert mindre riss/ avvik på vegger og gulver.

Innvendige dører:

Det er noe slitasje og skade på dør til bad.

Bad/vaskerom - overflater gulv:

Det er sprekker i fuger i overgang gulv/vegg. Dette kan tyde på at gulv har «satt seg». Fare for brudd i bakenforliggende membransjikt. Sprekk er nylig fuget over.

Bad/vaskerom - sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Se punkt gulv, ang fare for brudd i membransjikt.

Kjøkken - overflater og innredning:

Det er påvist at overflater har noe skader. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereeder er tilkoblet via stikkontakt. Det kom krav i 2010 om fast tilkobling.

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 12.10.2023. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Godkjente byggetegninger datert den 21.10.2011.

Det foreligger godkjente byggetegninger men disse stemmer ikke overens med dagens planløsning:

- Det er opprinnelig tegnet inn et tredje soverom i del av stue, tiltaket kan føres tilbake dersom en ønsker et ekstra soverom.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming med strøm. Det er elektriske varmekabler på bad/vaskerom.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 9 700 kWh, opplyst av Glitre Nett. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert i 2012.

Det foreligger ingen pålegg om utbedringer.

Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd LYS GRØNN C. Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se

www.dsa.no. I henhold til områdeanalysen ligger eiendommen i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon, for mer informasjon se vedlagte områdeanalyse i salgsoppgaven.

Regulering

Gjeldende regulering:

Eiendommen er regulert til angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, fortau, gang/-sykkelvei, gul sone, rød sone, sentrumsformål og tog i reguleringsplan 3303 380R Sentrumsplanen (23.3.2011).

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til flomfare, fysisk utforming av anlegg, gang/sykkelvei - nåværende, gul sone, rød sone og sentrumsformål - nåværende i Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022).

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Hensynssoner:

- Eiendommen ligger delvis innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire med ingen risiko eller konsekvens ved skred på eiendommen, iht. områdeanalysen datert den 12.01.2026.

Gul sone:

Eiendommen er befattet med Gul sone iht T-1442. Dette omhandler retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 066 134 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 4 264 535 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse. Eiendomsmegler sender eierskiftemelding til forretningsfører etter gjennomført salg.

Eier

Berja Eiendom AS

Heftelser

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

3303/7874/1/22:

11.04.2000 - Dokumentnr: 1719 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om disponering av utomhus områder,
adkomstrettigheter
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3303 Gnr:7874 Bnr:1 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2000 - Dokumentnr: 2642 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:8001 Bnr:1 Snr:1 - 39
Overført fra: Knr:3303 Gnr:7874 Bnr:1 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2005 - Dokumentnr: 8157 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til bruk av grunn på/under d.e.
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver
JERNBANEVERKET
Overført fra: Knr:3303 Gnr:7874 Bnr:1 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2008 - Dokumentnr: 1000358 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Avtale om etablering, drift og vedlikehold m.m.ved overbygging av rampe/undergang ved Kongsberg Stasjon.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3303 Gnr:7874 Bnr:1 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2009 - Dokumentnr: 706951 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om utbyggingsrett over gangveg/rampe (lokkprosjekt) samt areal til til bolig/hotell/kontor og felles parkering.

Viser til avtale tinglyst 20.12.2005, doknr. 8155 på gnr 7839, bnr 20.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3303 Gnr:7874 Bnr:1 Snr:1 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2012 - Dokumentnr: 1059122 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 72/12388

Snr: 16

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 72/12388

Snr: 17

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 72/12388

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 72/12388

Snr: 19

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 72/12388

Snr: 20

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 72/12388

Snr: 21

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 72/12388

Snr: 22

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 92/12388

Snr: 23

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 91/12388

Snr: 24

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 91/12388

Snr: 25

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 92/12388

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 72/12388

Snr: 27

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 72/12388

Snr: 28

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 72/12388

Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/12388
Snr: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/12388
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/12388
Snr: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/12388
Snr: 33
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 92/12388
Snr: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 91/12388
Snr: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 91/12388
Snr: 36
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/12388
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 101/12388
Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 101/12388
Snr: 39
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 101/12388
Snr: 40
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/12388
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 69/12388

05.07.2013 - Dokumentnr: 568101 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 22
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 92/15432

28.06.2024 - Dokumentnr: 1630256 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:7874 Bnr:1 Snr:1

Bestemmelse om vedlikehold av støydempende tiltak i teknisk rom

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadens størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Ingen kan kjøpe, eller på annen måte erverve, en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. jf. eierseksjonsloven § 23.

Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Selger betaler vederlaget til megler. Meglers vederlag utgjør:
Prosentprovisjon med 1 % (4 500 000 av salgssum): kr 45 000,-
Tilretteleggingshonorar: kr. 17.950,-
Oppgjørshonorar: kr. 9.900,-
Garantipremie: kr. 3.100,-
Informasjonsinnhenting: kr. 6 950,-
Visning/overtagelseshonorar pr. stk.: kr. 3.500,-
Tinglysing/sletting av heftelser: kr 990,-
Servitutter: 1 184,-
Markedspakke: kr. 19 800,-
Totalt: 120 004,-

Alle priser er opplyst inkludert mva.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Jon August Reiersrud den 29.01.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Lite hakk på kjøkkenbenkeplate. Mindre hull etter bilder på vegg. Forrige eier oppdaget at det var mindre hull som ikke var tettet etter ferdigstillelse. Disse ble utbedret høsten 2019. Det har vært en tilsynssak knyttet til ventilasjon som ble gitt brukstillatelse 14.10.2022, og senere ble tilsynet lukket (ukjent dato). Det har vært en tilsynssak knyttet til støy på eiendommen. Saken er utbedret og tilsynet ble lukket 30.06.2023. Selger har ikke bebodd boligen.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselger forsikring iht. vilkår.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeplingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeplingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

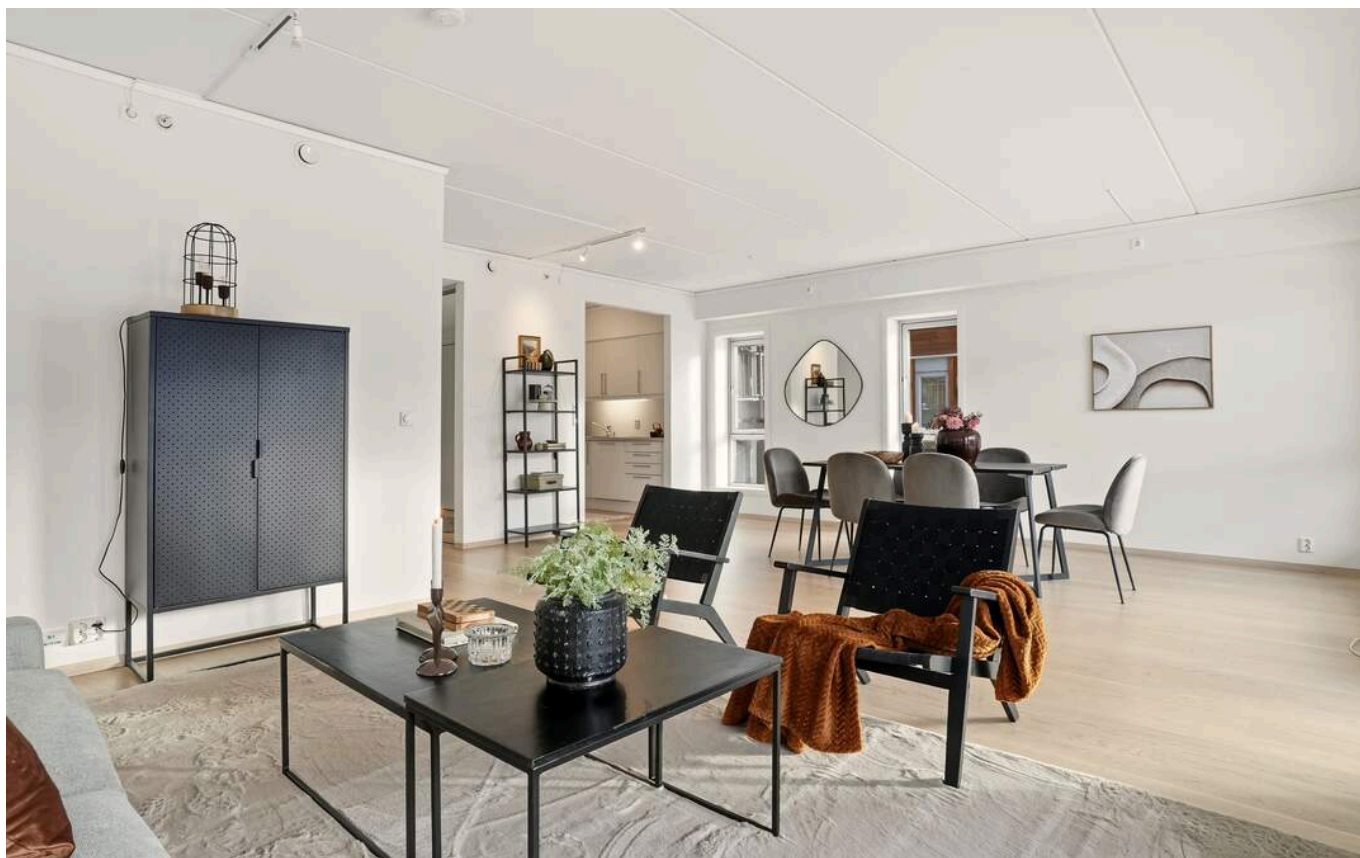
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Lars Bredeveien
Eiendomsmegler
Telefon: 402 26 161
E-post: lars.bredeveien@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg
Postboks 404
3604 KONGSBERG
Org. nr. 958427700

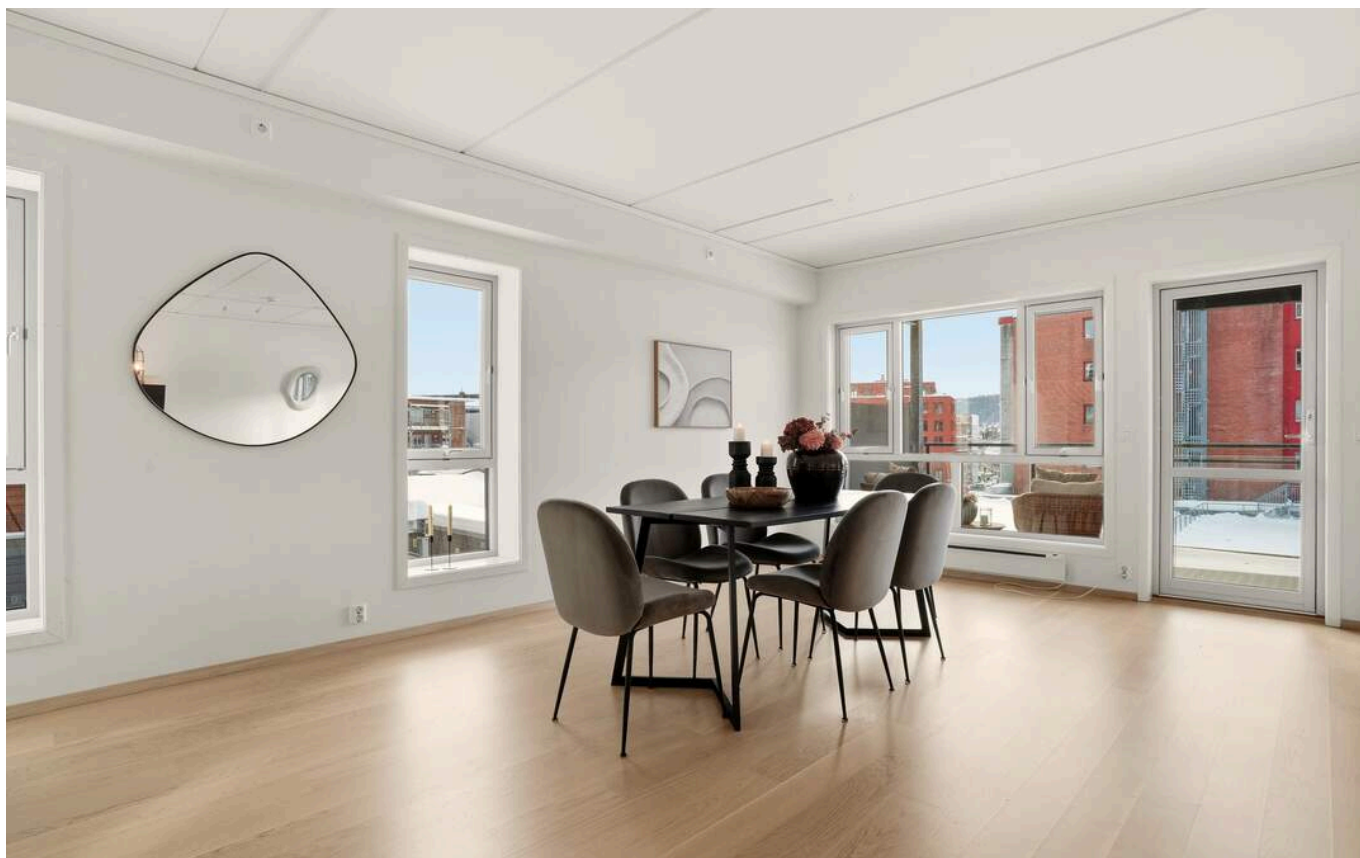
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



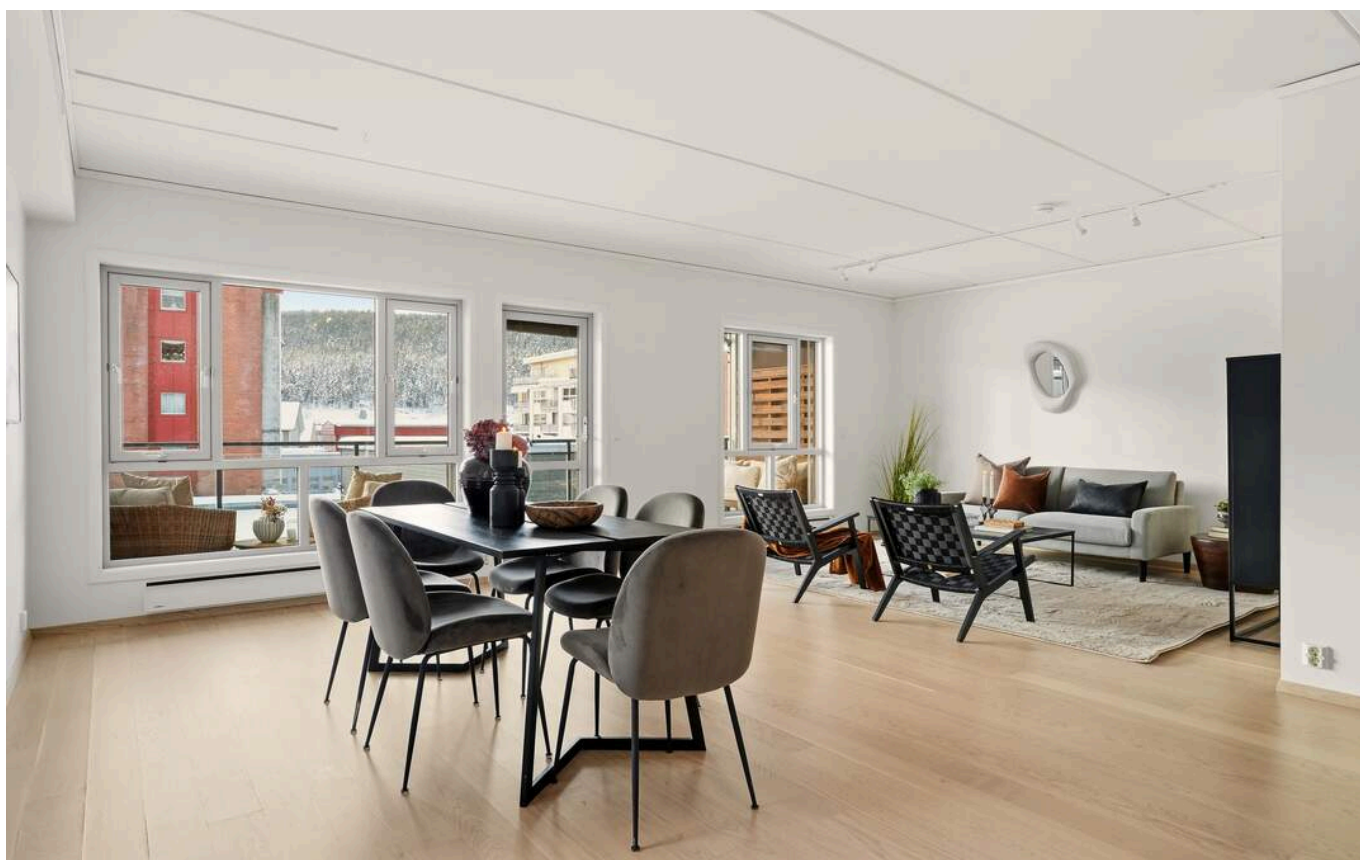
Planløsningen er godt utnyttet, overflatene er lyse og har en delikat fargetone.



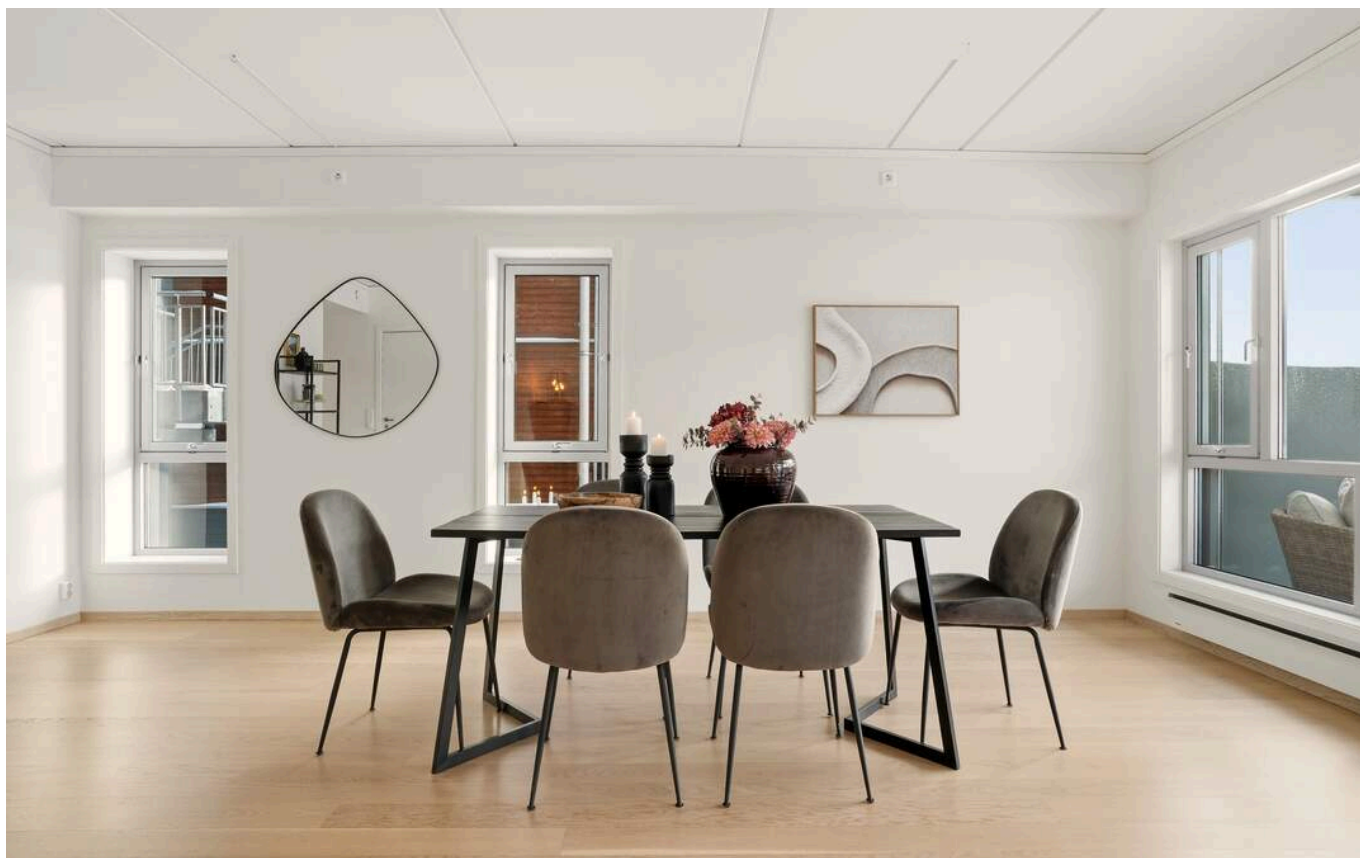
Velkommen inn! Leiligheten har adkomst fr svalgang med heis direkte opp fra garasje kjeller.



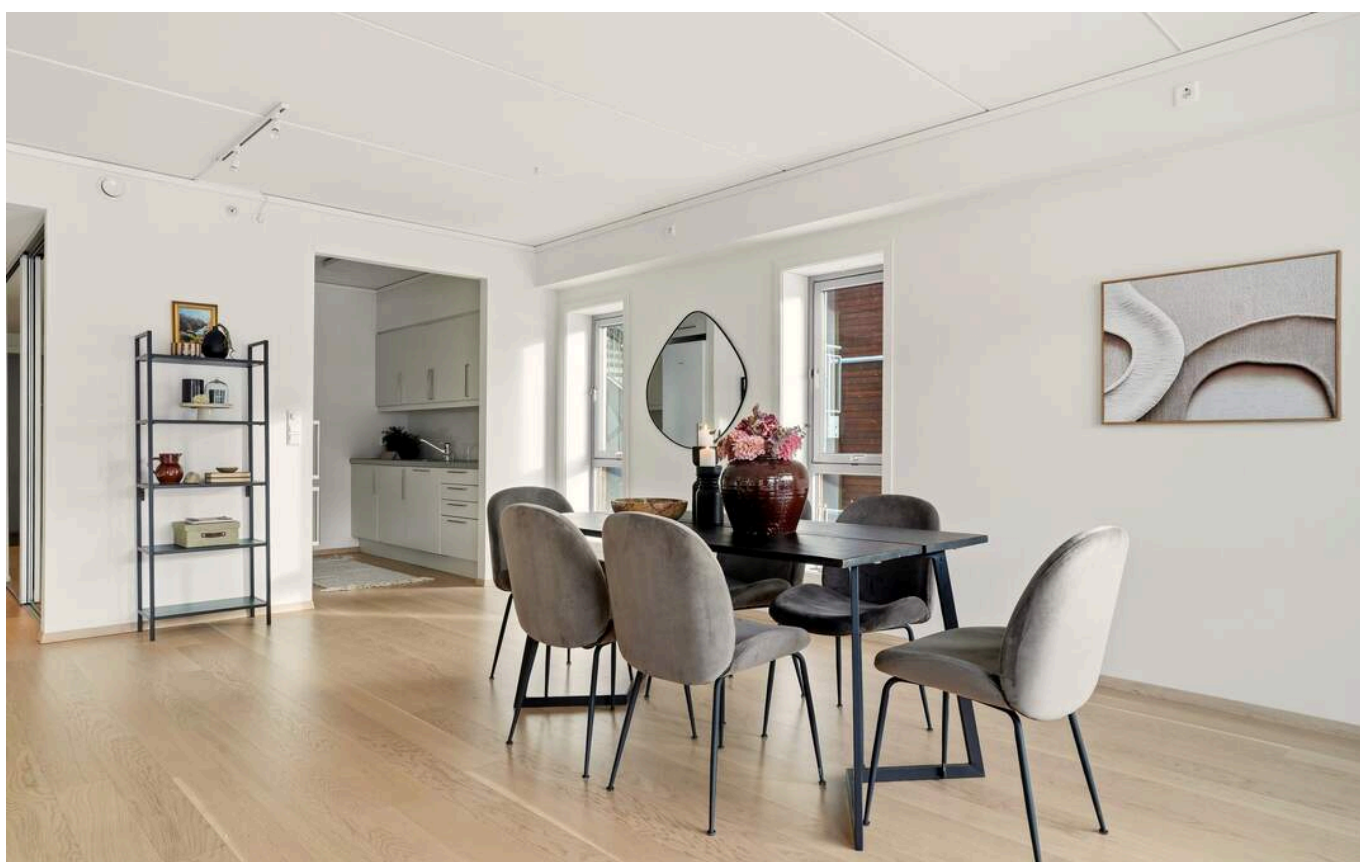
Delikat og tidsriktig innredet stue med 1-stavs parkett på gulv og slette hvitmalt overflater.



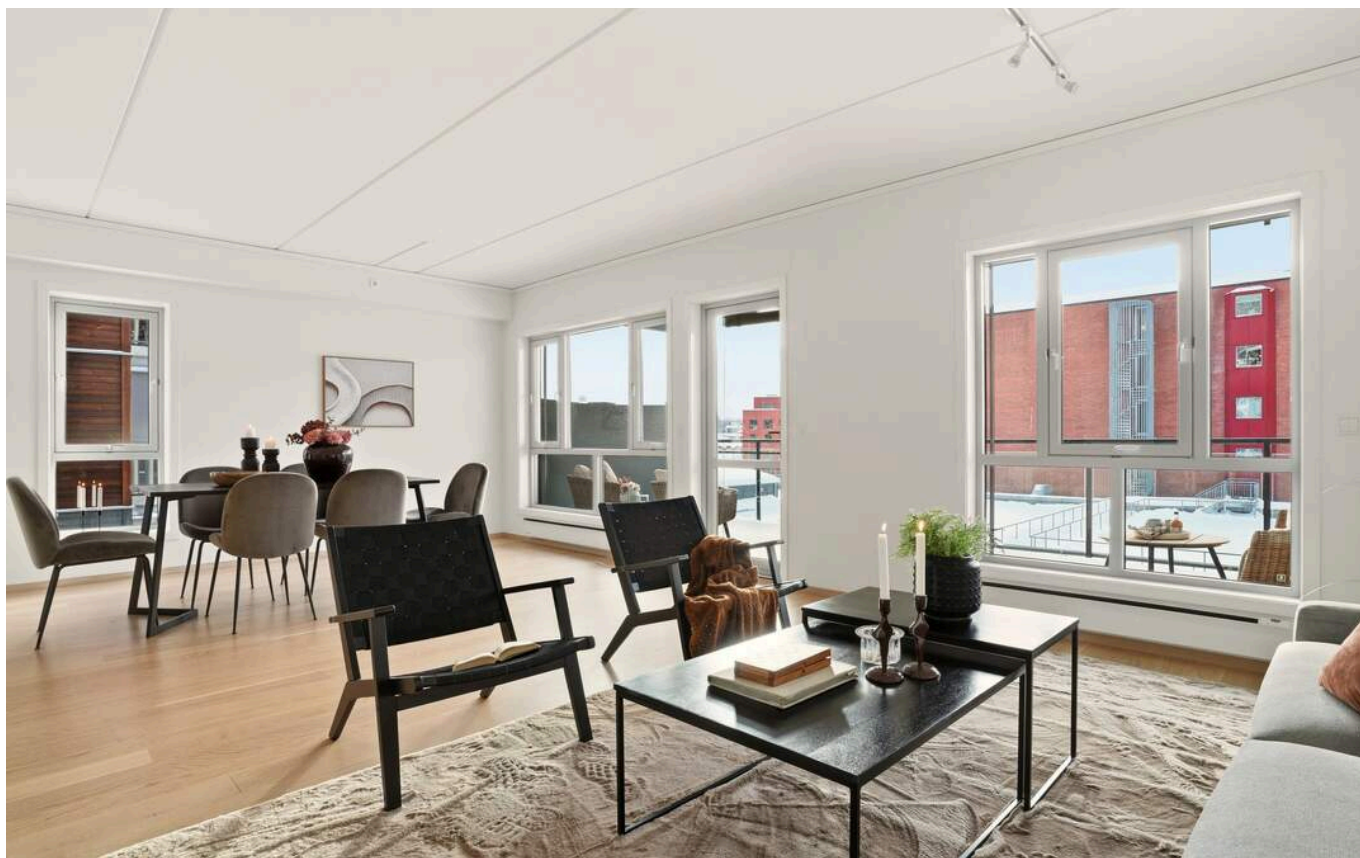
Leiligheten har en stilren utforming, gjennomtenkte løsninger og et moderne design som skaper et godt totalinntrykk.



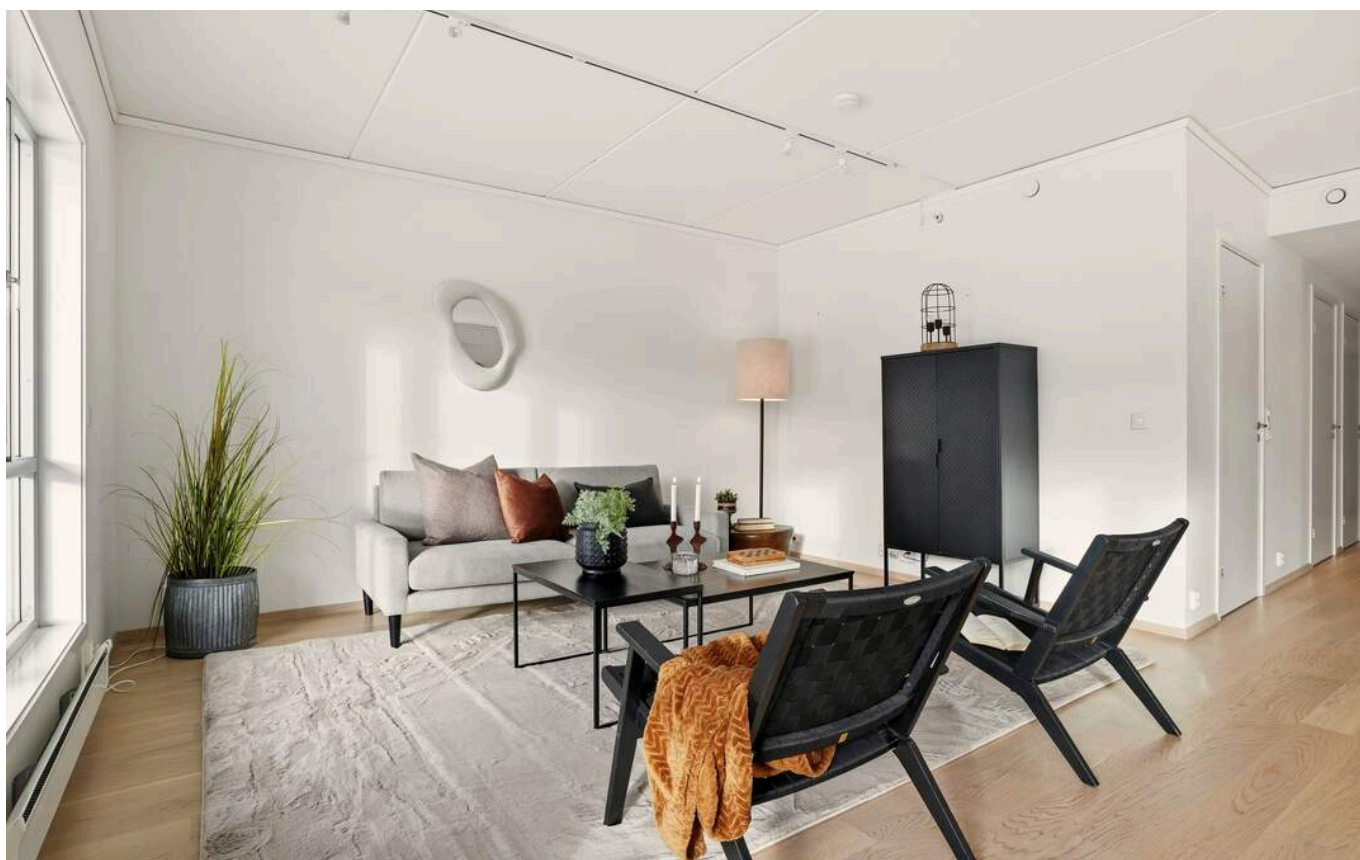
Spisebordet finner sin naturlige plassering ved kjøkkenet.



Boligen inneholder entrè, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, toalettrom og bod.



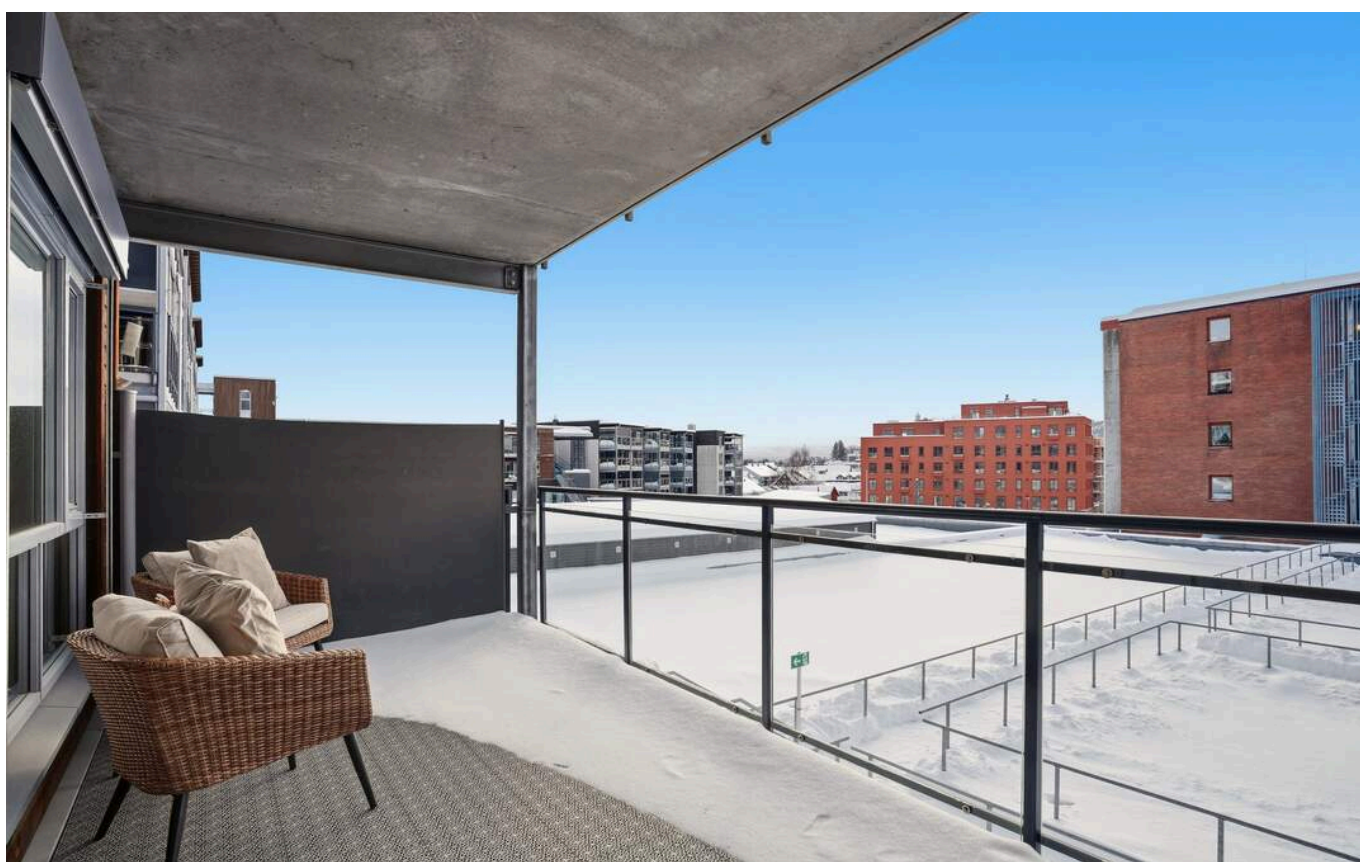
Det er opprinnelig tegnet inn et tredje soverom i del av stue, tiltaket kan føres tilbake dersom en ønsker et ekstra soverom.



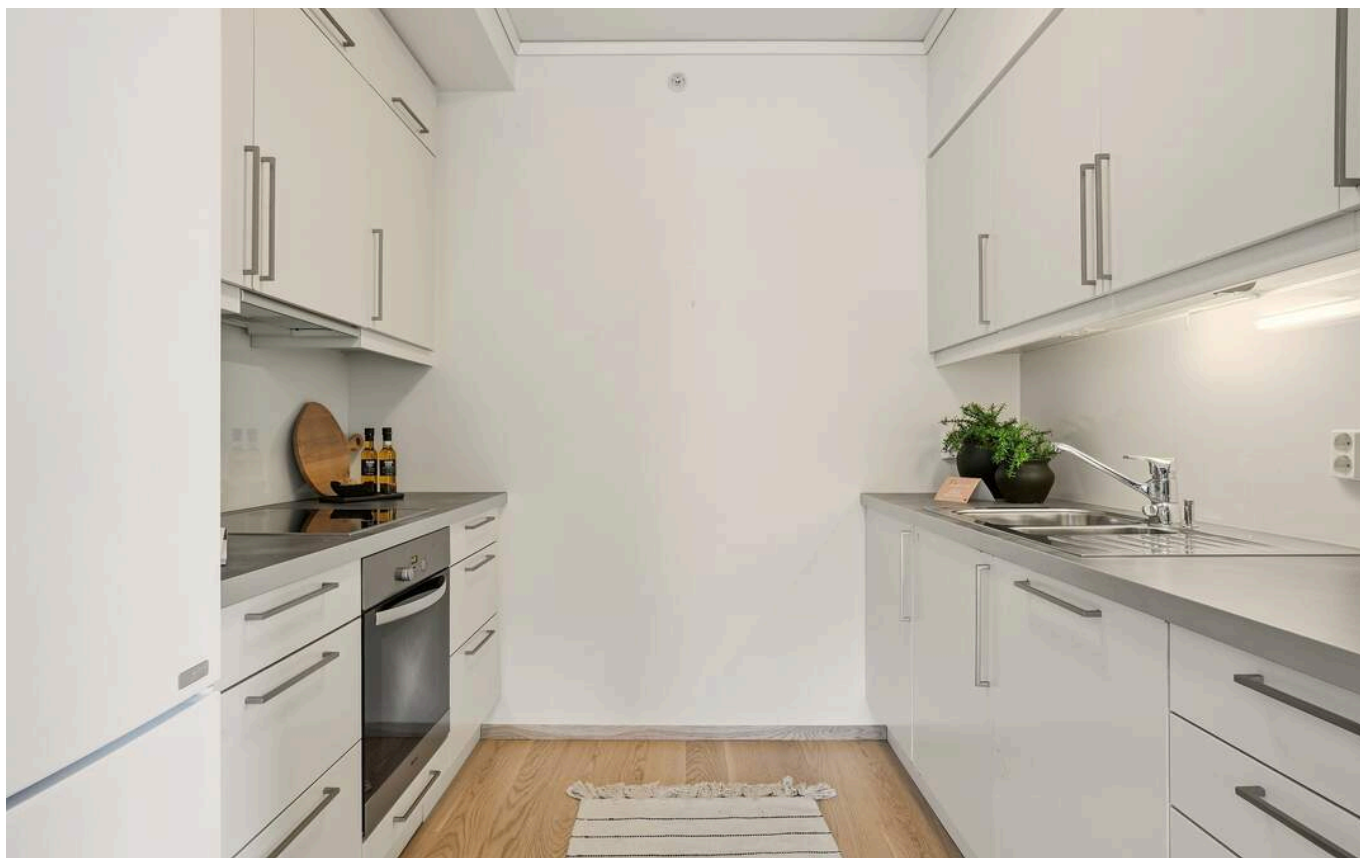
Det stilrene og lyse designet skaper et perfekt førsteinntrykk av boligen!



Fra stuen er det utgang til en hyggelig og romslig terrasse på hele ca. 20 kvm.



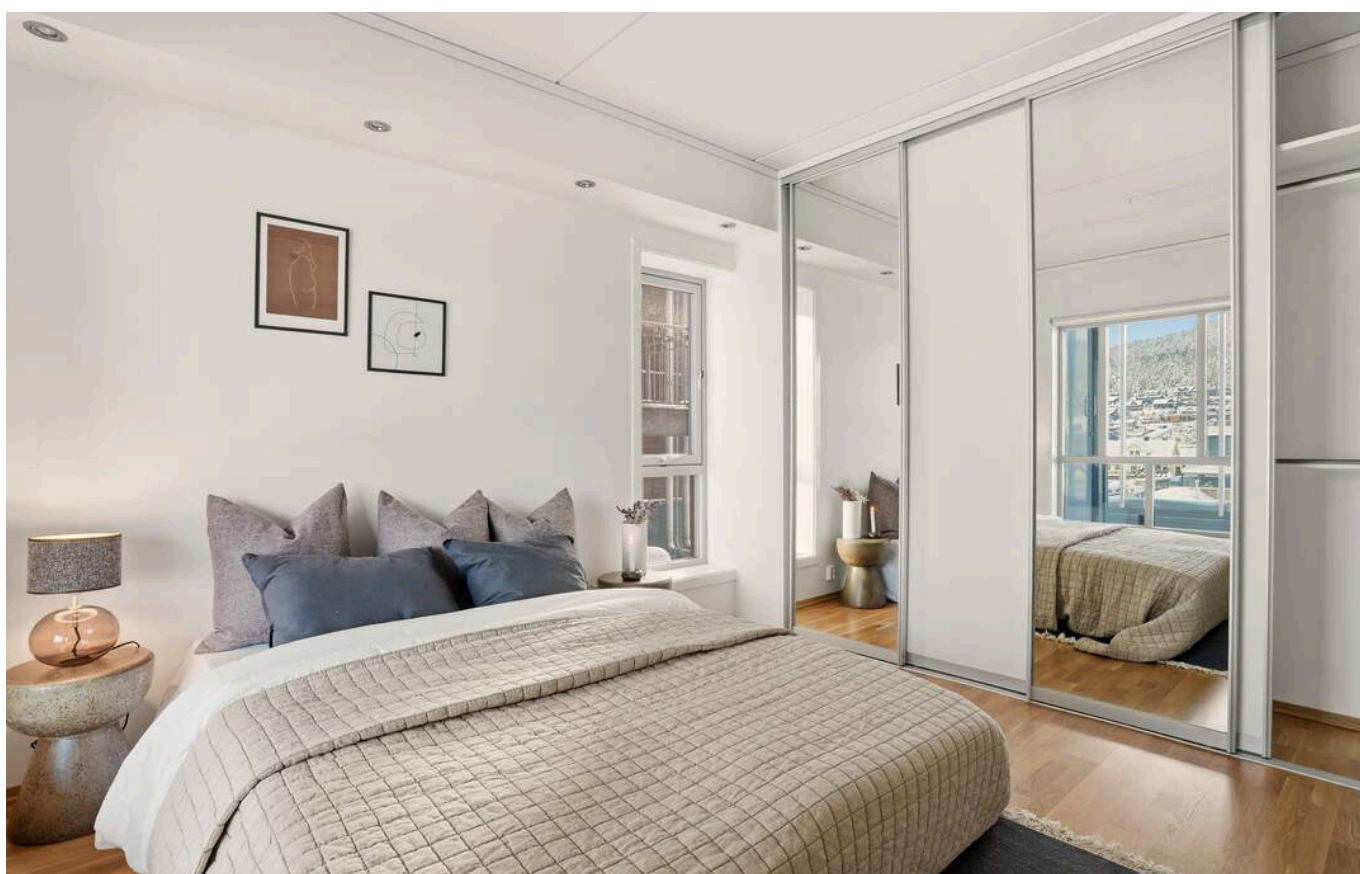
Uteplassen er en hyggelig oase, som gir deg muligheten til å nyte måltider utendørs eller sosiale sammenkomster.



Pen kjøkkeninnredning med hvite, slette fronter og benkeplate av laminat.



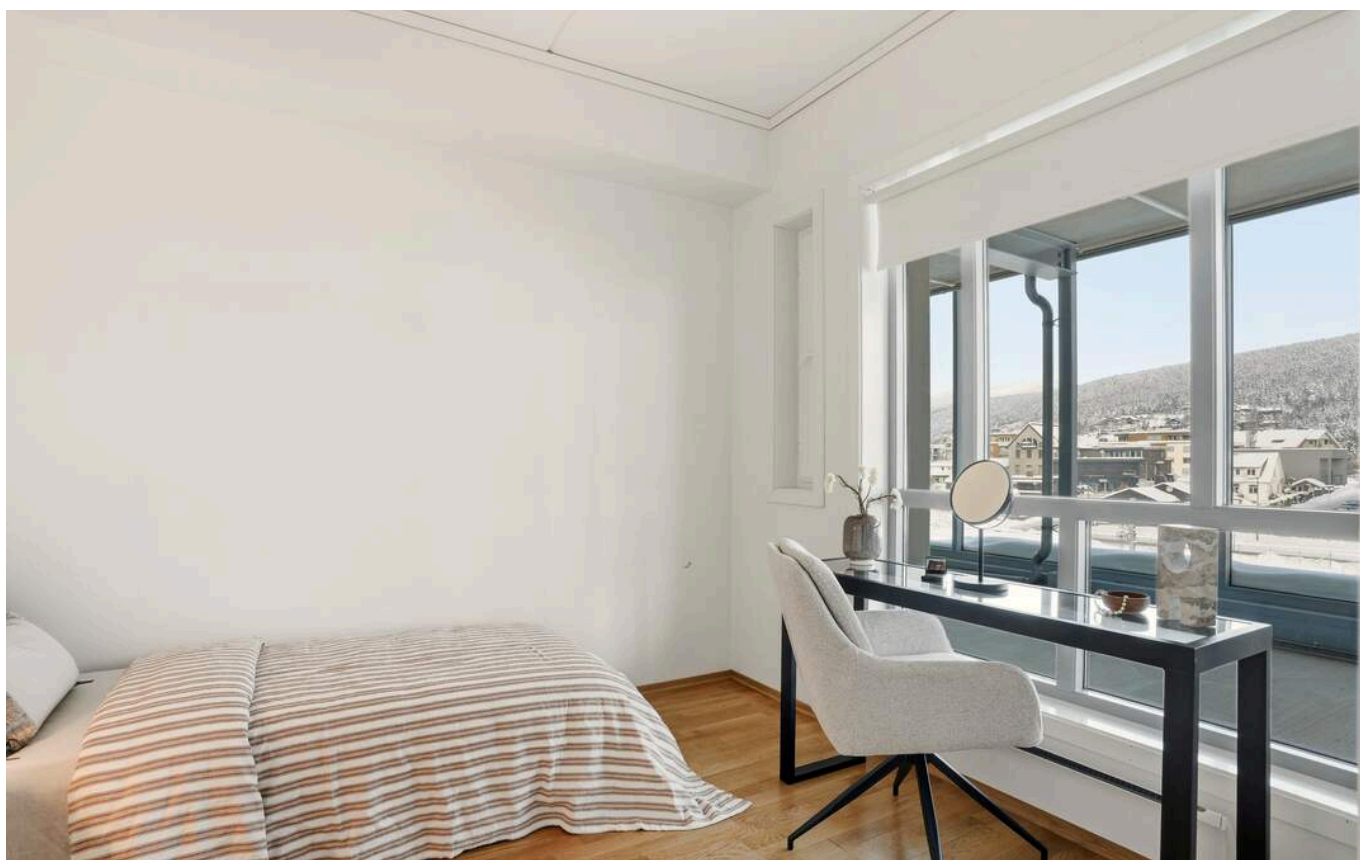
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som vaskecum, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys.



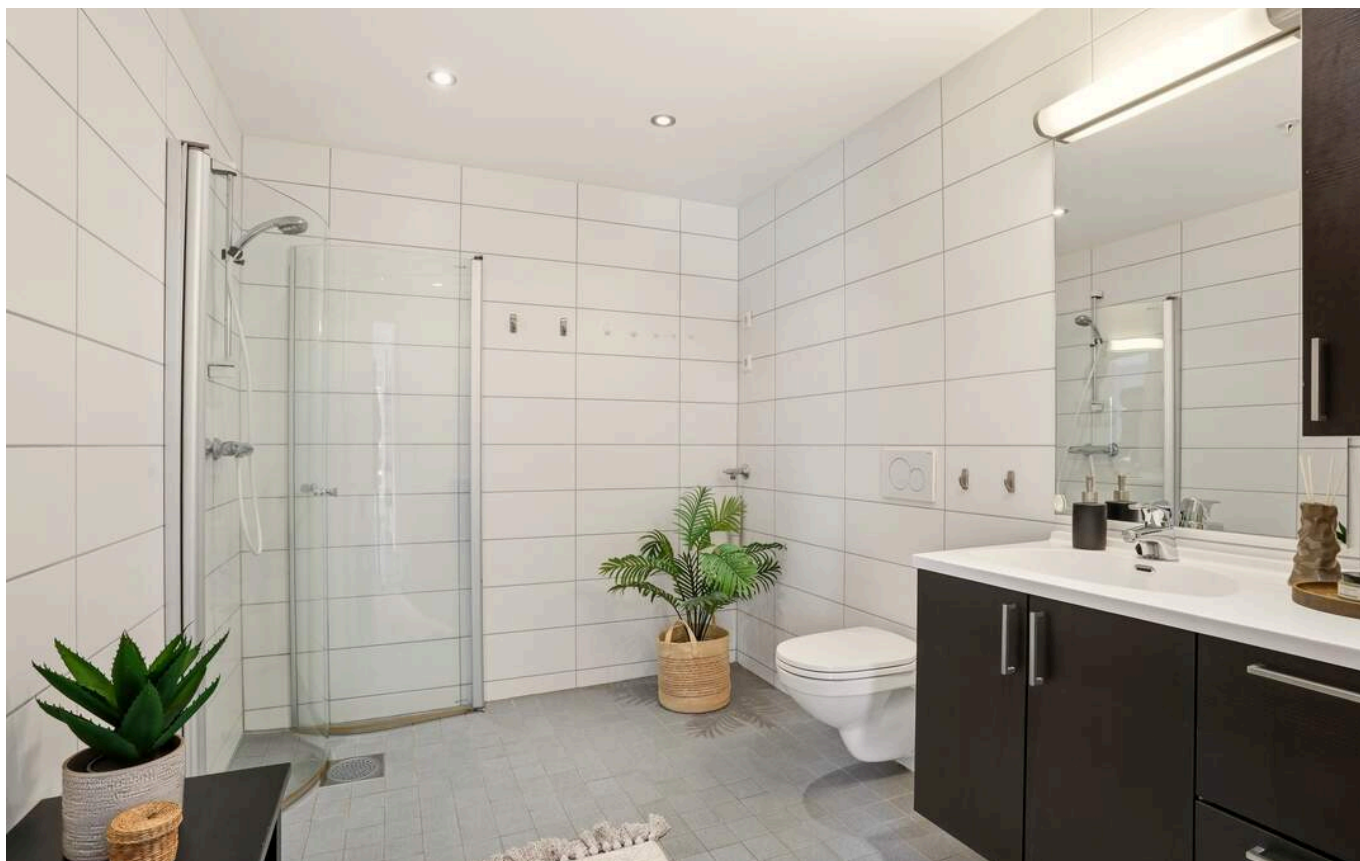
Hovedsoverommet er lyst og luftig med god plass til dobbeltseng og rom for oppbevaring i skyvedrøsgarderobe.



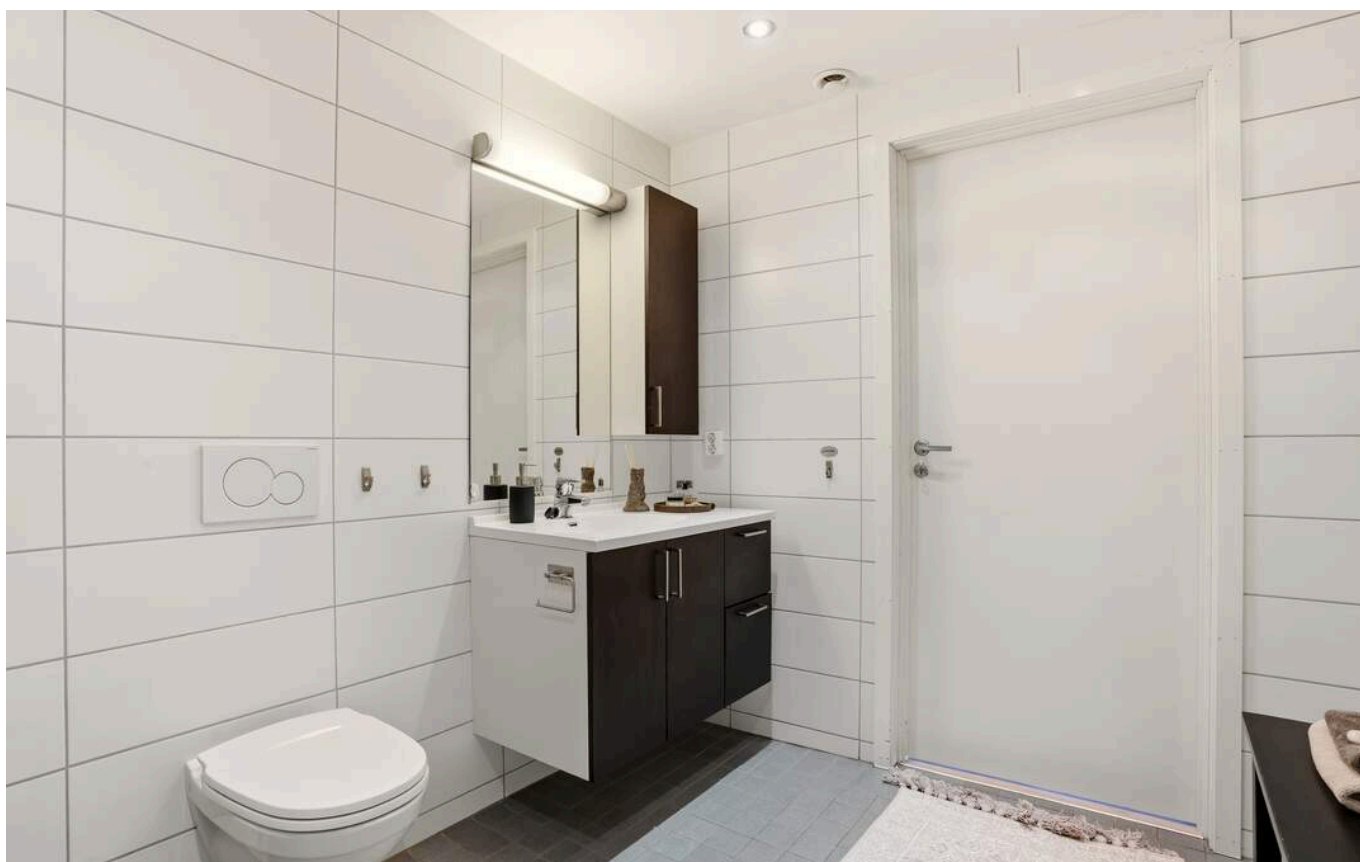
Soverom 2 har plass til seng, garderobeskap og skrivepult.



Dette rommet passer fint som gjesterom, barnerom eller kontor.



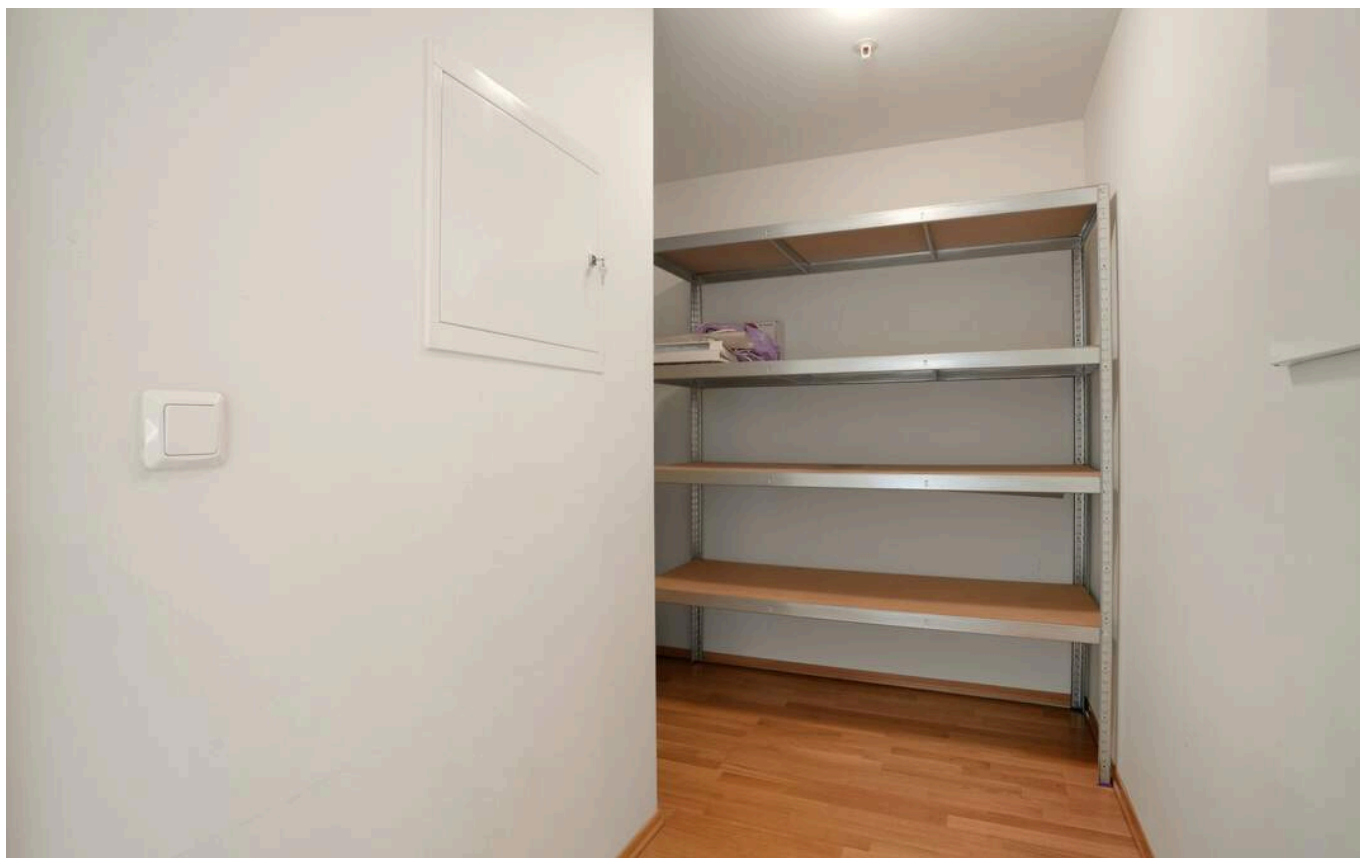
Stilrent, flislagt bad med downlights i tak og varmekabler i gulv.



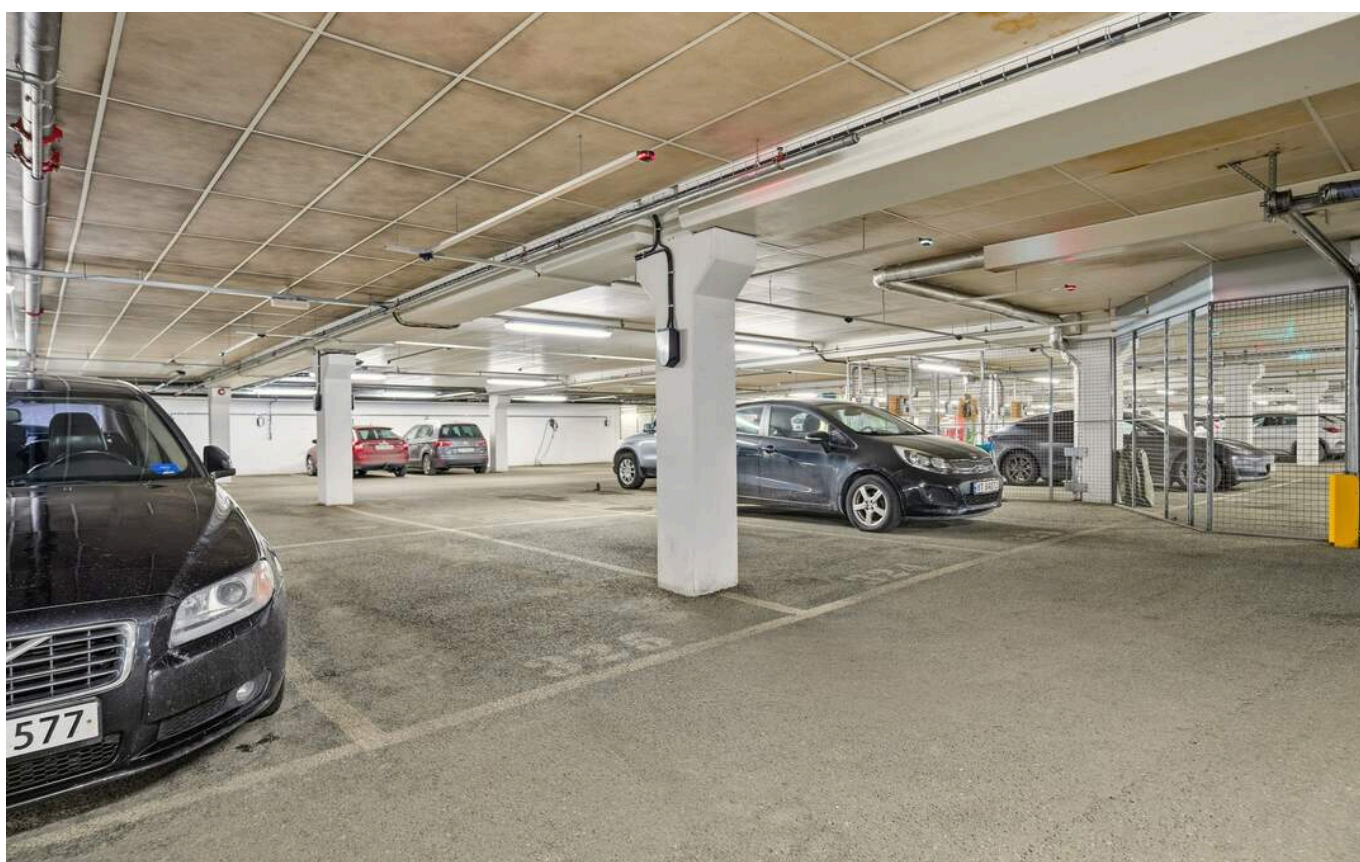
Baderomsinnredningen har en mørk utførelse med servant og rom for oppbevaring. Videre er badet utstyrt med speil, dusjsone med innfellbare dusjvegger og veggmontert toalett. Rommet har opplegg for vaskemaskin.



Leiligheten har i tillegg et adskilt toalettrom med enkel servantinnredning og vegghengt toalett.



Praktisk innvendig bod.



Leiligheten disponerer en garasje plass i felles lukket garasjeanlegg.



Leiligheten har en attraktive beliggenhet på toppen av Berjasenteret (3. etg) midt i Kongsberg sentrum.



Her har man alt man trenger innen umiddelbar nærhet: dagligvare, forretninger og treningscenter i underetasjen.



Skoler og barnehager ligger også innen kort avstand fra boligen, og med Kongsberg knutepunkt som nærmeste nabo blir veien heller ikke lang til verken Drammen, Oslo eller Notodden.



Ønsker man seg en liten tur ut av byen, er ikke Kongsberg en større by enn at man raskt kan befinne seg i roligere og mer naturskjønne omgivelser ved å bevege seg ut av sentrumskjernen.

Plantegning



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HERMAN FOSS GATE 6

Nabolaget Nymoen sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Kongsberg knutepunkt	2 min
Totalt 16 ulike linjer	
0.1 km	
Kongsberg stasjon	2 min
Linje F5, R12, R13	
0.2 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 19 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

SKOLER

Kongsberg International School (1-10 kl.)	7 min
192 elever, 10 klasser	
0.6 km	
Raumyr skole (1-7 kl.)	14 min
368 elever, 21 klasser	
1.1 km	
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
387 elever, 32 klasser	
1.2 km	
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
359 elever, 27 klasser	
1.8 km	
Kongsberg vgs - Maren Handler	3 min
180 elever, 10 klasser	
0.3 km	
Kongsberg vgs - Tinius Olsen	6 min
850 elever, 31 klasser	
0.5 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Berja Senter	1 min
Kople Best Western Plus Gyldenløv...	3 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 79/100



KVALITET PÅ SKOLENE

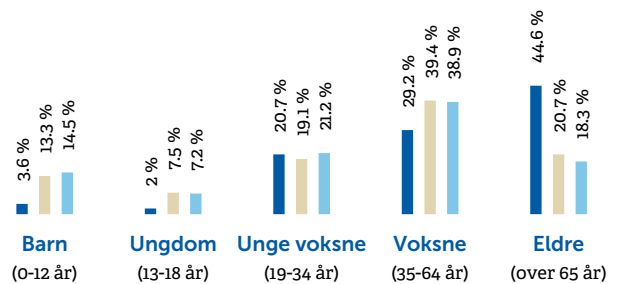
Bra 75/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område

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

BARNEHAGER


Dampsaga barnehage (0-5 år)	6 min
73 barn	
0.6 km	
Kongsberg Montessori barnehage (0-5 ...)	11 min
33 barn	
0.9 km	
Risteigen barnehage (0-5 år)	13 min
36 barn	
1 km	

DAGLIGVARE

Coop Mega Berjasenteret	3 min
PostNord	
0.2 km	
Joker Storgata Kongsberg	5 min
Søndagsåpent	
0.4 km	



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 77/100

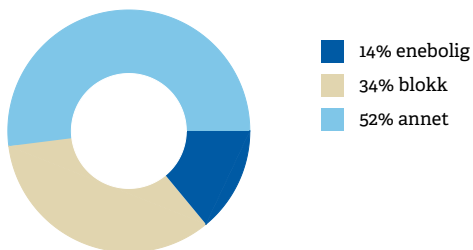
 **VEDLIKEHOLD HAGER**
Godt velholdt 76/100

 **VEDLIKEHOLD VEIER**
Godt velholdt 75/100

SPORT

- | | | |
|--|--|--------|
|  Kongsberg idrettshall
Aktivitetshall | 6 min  | 0.5 km |
|  Flåtalandet sandvolleyballbaner
Sandvolleyball | 7 min  | 0.6 km |
|  EVO Kongsberg | 2 min  | |
|  Sense trening og helse | 2 min  | |

BOLIGMASSE



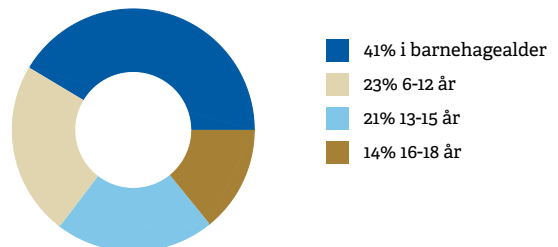
«Trivelig nabolag med gammel bebyggelse, veldig sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

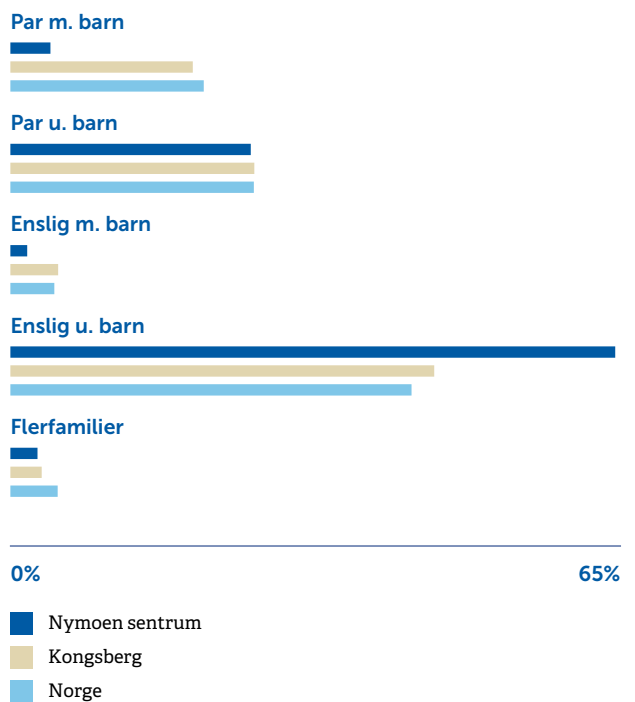
VARER/TJENESTER

- | | |
|---|--|
|  Berja Senter | 2 min  |
|  Vitusapotek Berja Senter | 2 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

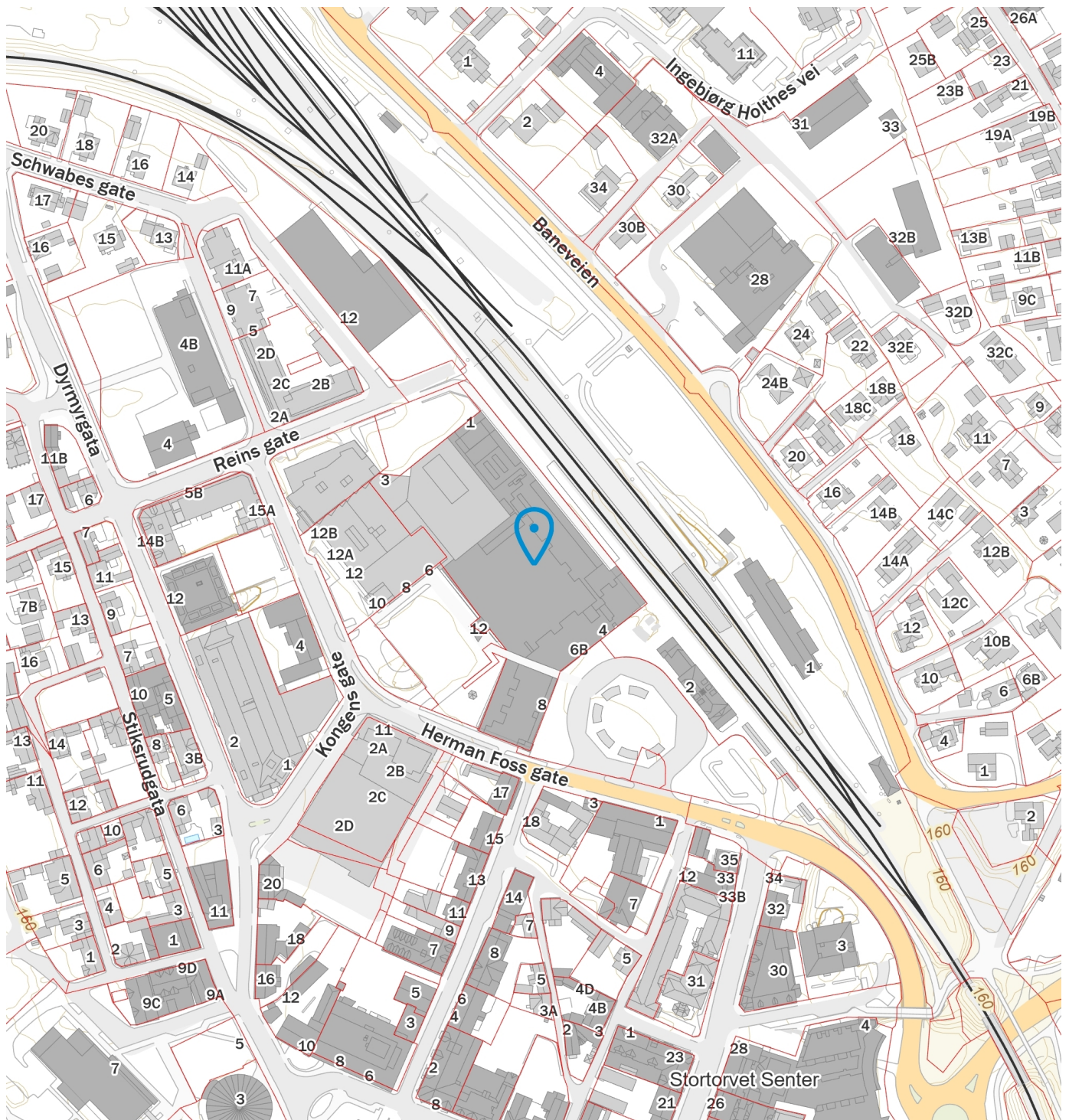
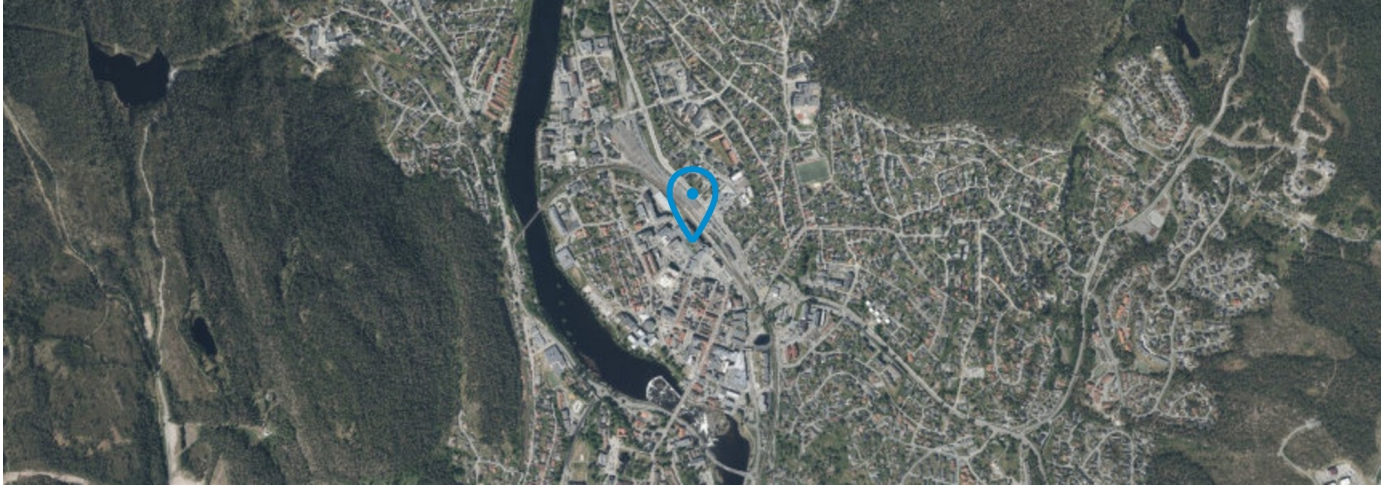


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

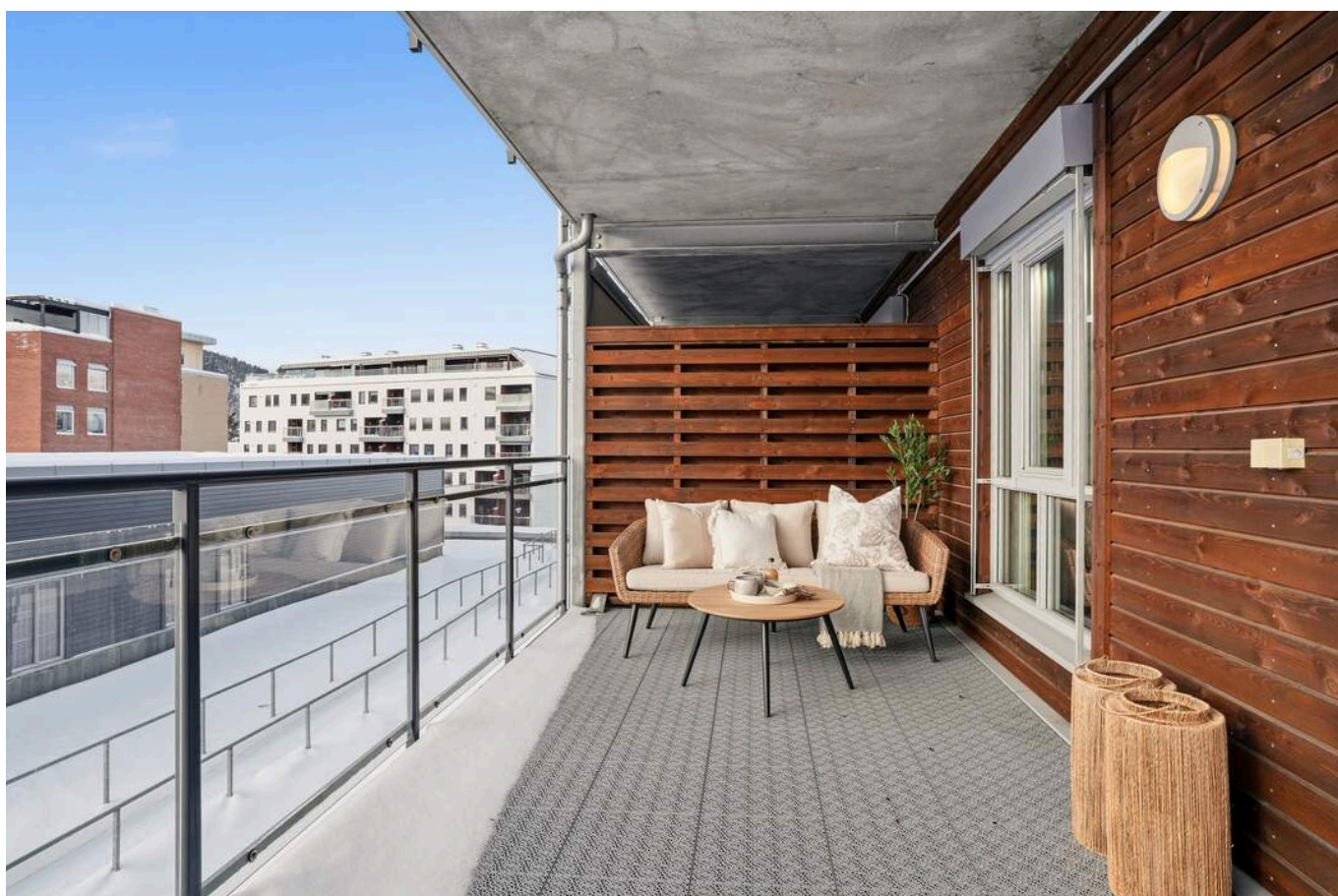
Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten





En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Herman Foss gate 6 , 3611 KONGSBERG
 KONGSBERG kommune
 # gnr. 7874, bnr. 1, snr. 22

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 20256-1980

Referansenummer: JK4191

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon August Reiersrud



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

Vedlegg: Takstrapport

Reiersrud Eiendom AS

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

Vi utfører blant annet:

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

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



Rapportansvarlig

Jon August Reiersrud

jon@reiersrudeiendom.no

920 59 703

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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

Herman Foss gate 6 , 3611 KONGSBERG
Gnr 7874 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en selveierleilighet. Bygningen opplyses å være oppført i 2010. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen, gitt 07.12.2012. Ferdigattest er datert 12.10.2023.

Leiligheten er beliggende i 3.etasje, og inneholder: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom, 2 soverom, entre, bod.

Det er opprinnelig tegnet inn et tredje soverom i del av stue.

Det medfølger også biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller, og utvendig bod i fellesarealer.

Det er forberedt for el-bil lader i parkeringskjeller.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Leiligheten fremsto ved befaring hovedsakelig i normalt god stand. Som følge av bygningens alder er det allikevel naturlig at enkelte bygningsdeler har redusert restlevetid. Dette iht. til levetidsbetraktninger i Byggforsk. Dette gjelder spesielt våtrom. Det er registrert stedvis avvik. Se rapportens punkter for nærmere beskrivelse. Det bør av den grunn påregnes kostnader til videre utbedringer og vedlikehold. Oppgradering til ønsket tilstand og standard.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk.

Veggene har stål/tre/betongkonstruksjon. Fasade er utvendig kledd med liggende trepanel, og fasadeplater.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har flatt tak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene har utvendig aluminiumsbekledning. Vinduene mot vest har elektrisk persienne.

Boligen har inngangsdør av tre, fra byggeår.

Terrassedør av tre med isolerglass, fra byggeår. Terrassedør har utvendig aluminiumsbekledning. Det er manuell persienne på terrassedør.

Boligen har en takoverbygget balkong på 20 m² med adkomst fra stue.

Balkong er konstruert med betong/ stålkonstruksjon, og har et rekkverk av stål/glass.

Tilstandsrapporten omhandler KUN innvendige forhold i leiligheten.

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

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater, malt mur, fliser. Innvendige tak har malte plater, malt mur.

Parkett i stue, gang, kjøkken og toalett ble byttet til en-stavs eikeparkett med gulvvarme i 2019.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smørremembran.

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

Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår.

Himling er belagt med malt mur.
Vegger er belagt med malte plater. Vegg mellom over/underskap er belagt med glassplate.
Gulv er belagt med parkett.

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

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom:
Rommet inneholder klosett og vask.

Himling er belagt med malte plater
Veggene er belagt med malte plater.
Gulvet er belagt med parkett.

Rommet er mekanisk ventilert i himling.

Herman Foss gate 6 , 3611 KONGSBERG
Gnr 7874 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

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

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert på bod.

Fabrikkår: 2012

Volum: 200 liter.

El-anlegg:

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Bygningen antas å være oppført på støpte fundamenter.

Eiendommen er beliggende på en relativt flat tomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	96 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

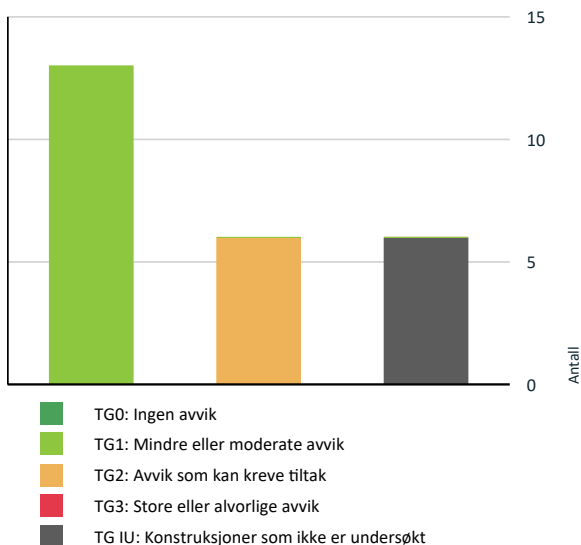
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er opprinnelig tegnet inn et tredje soverom i del av stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TC 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår er hentet fra tidligere salgsannonser fra samme bygg.

Anvendelse
Selveierleilighet

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk.

Bygningens taktekking er ikke nærmere tilstandsvurdert

Veggkonstruksjon

Veggene har stål/tre/betongkonstruksjon. Fasade er utvendig kledd med liggende trepanel, og fasadeplater.

Bygningens veggkonstruksjoner og fasade er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har flatt tak.

Takkonstruksjonen er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene har utvendig aluminiumsbekledning. Vinduene mot vest har elektrisk persienne.

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

Dører

Boligen har inngangsdør av tre, fra byggeår. Terrassedør av tre med isolerglass, fra byggeår. Terrassedør har utvendig aluminiumsbekledning. Det er manuell persienne på terrassedør.

Dørene fremstår i normalt god stand, ihht alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en takoverbygget balkong på 20 m2 med adkomst fra stue.

Balkong er konstruert med betong/ stålkonstruksjon, og har et rekkverk av stål/glass.

Andre utvendige forhold

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

INNVEDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater, malt mur, fliser. Innvendige tak har malte plater, malt mur.

Parkett i stue, gang, kjøkken og toalett ble byttet til en-stavs eikeparkett med gulvvarme i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Registrert mindre riss/ avvik på vegger og gulver.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje og skade på dør til bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring etter eget ønske om standardheving.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår.

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

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

Sprekk er nylig fuget over.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da sprekker i fuger i overgang gulv/vegg kan indikere bevegelse i konstruksjonen og økt risiko for skade på membransjiktet.

For å redusere risiko for vanninntrenging og følgeskader bør overflater skiftes ut ved forverring av tilstanden. Tidspunkt for utbedring er vanskelig å fastslå, men tiltak bør vurderes dersom sprekken utvikler seg.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Se punkt gulv, ang fare for brudd i membransjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for brudd i membransjiktet og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Installering av tett dusjkabinett anbefales.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold.

Veggkonstruksjon er bygget opp med stålstendere, så det var ikke tilgjengelig trevirket å foreta fuktmåling i.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår.

Himling er belagt med malt mur.

Vegger er belagt med malte plater. Vegg mellom over/underskap er belagt med glassplate.

Gulv er belagt med parkett.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Rommet inneholder klosett og vask.

Himling er belagt med malte plater
Veggene er belagt med malte plater.
Gulvet er belagt med parkett.

Rommet er mekanisk ventilert i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

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



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.

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

Videre vedlikehold og service må påregnes.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert på bod.

Fabrikkår: 2012
Volum: 200 liter.

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

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet via stikkontakt. Det kom krav i 2010 om fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i bod.

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

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. 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?

Tilstandsrapport

Ja Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen antas å være oppført på støpte fundamenter.

Bygningens fundamenter og grunnmur er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Terrenforhold

Eiendommen er beliggende på en relativt flat tomt.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

96 m²/91 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

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

Vedlegg: Takstrapport

Herman Foss gate 6 , 3611 KONGSBERG
Gnr 7874 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	2 783
Renovasjon	Kr.	3 160
Felleskostnader - Sameiet	Kr.	38 232
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	44 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 050 000

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 markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 500 000
--	------------	------------------

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

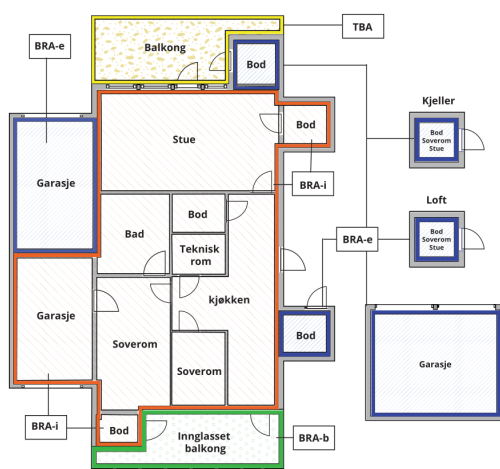
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.etasje	91			91	20
2.etasje		5		5	
SUM	91	5			20
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Stue, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom, soverom 1, soverom 2, entré		
2.etasje		Bod	

Kommentar

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

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

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

Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l er medregnet i boligens areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er opprinnelig tegnet inn et tredje soverom i del av stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Herman Foss gate 6 , 3611 KONGSBERG
Gnr 7874 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Jon August Reiersrud	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7874	1		22	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Herman Foss gate 6

Hjemmelshaver

Haugen Hanne Merete, Haugen Leif Olav, Haugen
Ole Petter, Haugen Siv-Kjersti

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende fint til ved Berjasenteret, sentralt i Kongsberg sentrum. Umiddelbar nærhet til de fleste fasiliteter. Bygningen har heis

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Flat felles tomt på 10486,8 m², med opparbeidet fellesareal. Parkering i felles parkeringskjeller.

Tinglyste/andre forhold

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

Vedlegg: Takstrapport

Herman Foss gate 6 , 3611 KONGSBERG
Gnr 7874 - Bnr 1
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	21.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	30.01.2026	

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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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 alder, 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

Herman Lyngved Hauge

Boligen

Herman Foss Gate 6

3611 Kongsberg

3303-7874/1/0/22

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• Nei

2. Tilleggscommentar

Lite hakk på kjøkkenbenkeplate. Mindre hull etter bilder på vegg. Forige eier oppdaget at det var mindre hull som ikke var tettet etter ferdigstilling. Disse ble utbedret høsten 2019. Det har vært en tilsynssak knyttet til ventilasjon som ble gitt brukstillatelse 14.10.2022, og senere ble tilsynet lukket (ukjent dato). Det har vært en tilsynssak knyttet til støy på eiendommen. Saken er utbedret og tilsynet ble lukket 30.06.2023.

Selger har ikke bebodd boligen.



Adresse

Herman Foss gate 6, 3611 KONGSBERG

Dato for energimerking

20.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247762

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300102965

Gårdsnummer

7874

Bruksnummer

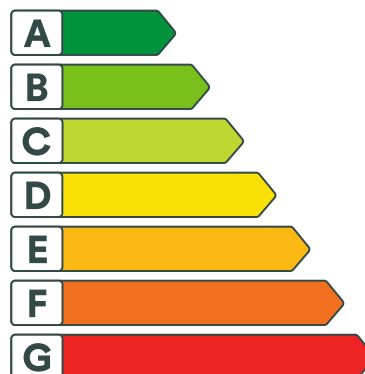
1

Seksjonsnummer

22

Bruksenhetsnummer

H0314



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2010

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

96,0 m²

Oppvarmet bruksareal

91,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

114,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

125,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 380 kWh



Herman Foss gate 6, 3611 KONGSBERG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg


Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

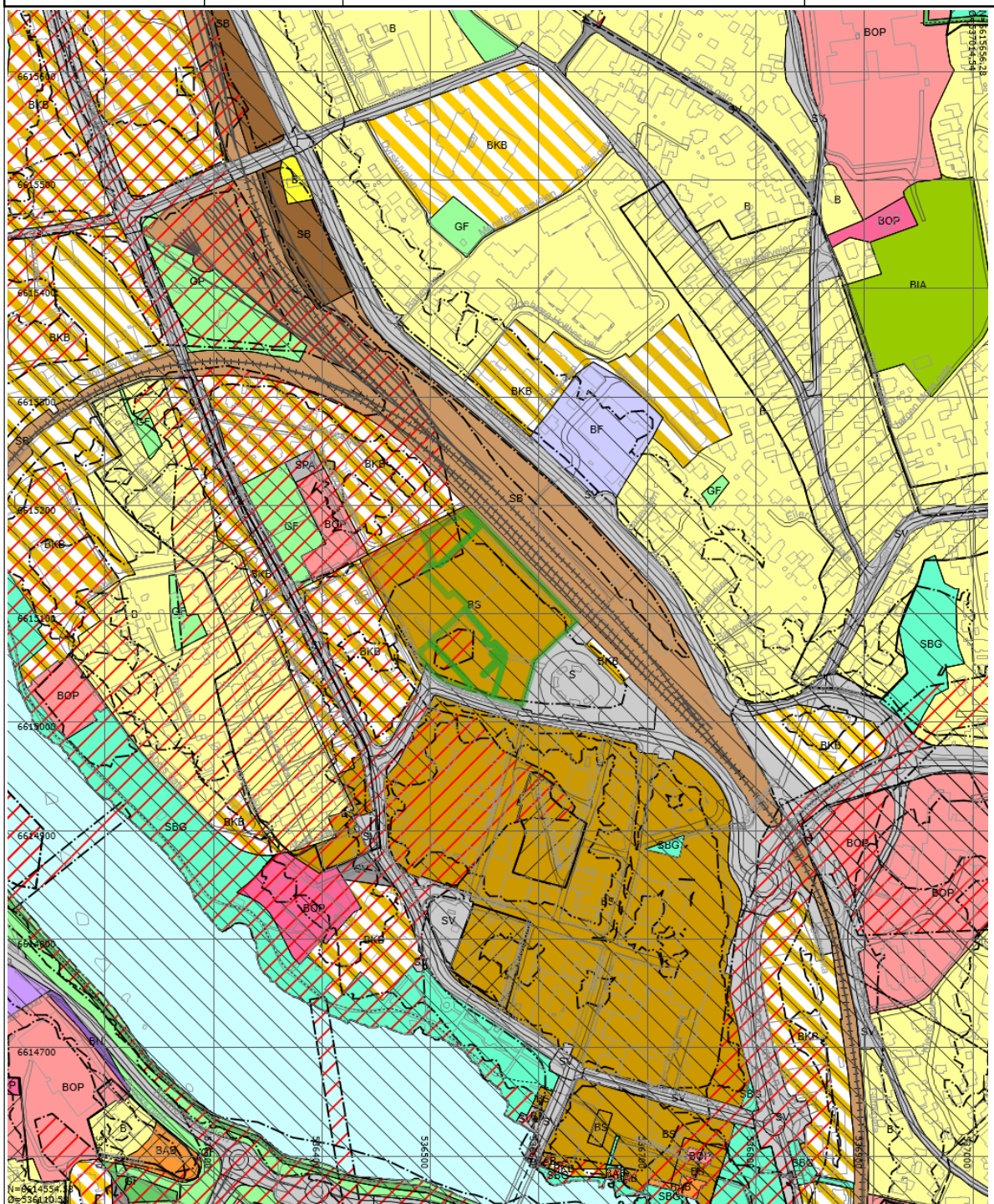
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Vedlegg: Kommuneplan

 Kongsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 7874	Bnr: 1	Fnr: 0		Snr: 22
	Adresse:	Herman Foss gate 6 3611 KONGSBERG				
Annenn info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030					

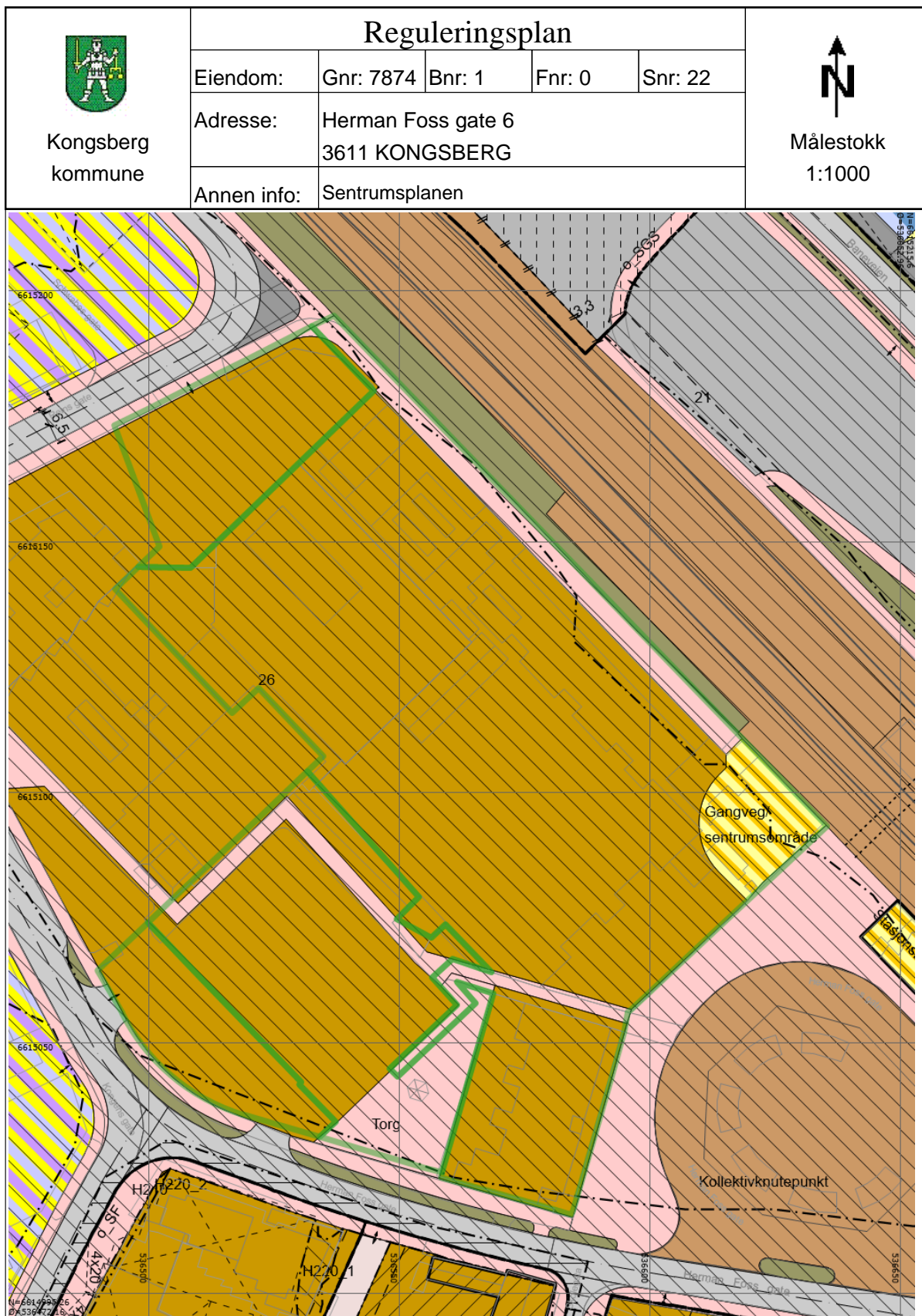


Vedlegg: Kommuneplan

Tegnforklaring

 TakoverbyggKant	 Jernbane	 Udefinert bygning
 Godkjente byggetiltak	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Bru	 Elv
 Innsjø	 KULTURMINNELINJE	 KpBestemmelseGrense
 KpBestemmelseOmråde	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - Bro mv. - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - Bro mv. - Fremtidig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
 Jernbane - På bakken - Nåværende	 Jernbane - Bro mv. - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner	 Grense for gjennomføringssoner
 Grense for infrastruktursoner	 Grense for støysoner	 Bevaring kulturmiljø
 Ras- og skredfare	 Flomfare	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
 Krav om felles planlegging	 Krav vedrørende infrastruktur	 Rød sone iht T-1442
 Gul sone iht T-1442	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Sentrumsformål - Nåværende
 Forretninger - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Næringsvirksomhet - Nåværende
 Idrettsanlegg - Nåværende	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig	 Næringsvirksomhet - Fremtidig
 Kombinert bebyggelse og anlegg	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende	 Veg - Nåværende
 Bane - Nåværende	 Parkering - Nåværende	 Veg - Fremtidig
 Bane - Fremtidig	 Blå/grønnstruktur - Nåværende	 Friområde - Nåværende
 Park - Nåværende	 Turdrag - Fremtidig	 Friområde - Fremtidig
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	Fylkesveg gatenavn_	Kommunalveg gatenavn_
Privatveg gatenavn_		

Vedlegg: Kommuneplan



Vedlegg: Kommuneplan

Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Jernbane		Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Veg
	Grense midlertidig bygg- og anleggsområde		Midlertidig bygg- og anleggsområde		RpAngittHensynGrense
	RpGrense		RpStøyGrense		RpDetaljeringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Sikringsgjerde		Tunnel		Måle- og avstandslinje
	Frittliggende småhusbebyggelse		Kjøreveg		Gate m/fortau
	Gang-/sykkelveg		Bolig/Forretning/Kontor		Bevaring kulturmiljø
	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Rød sone iht. T-1442		Gul sone iht. T-1442
	Sentrumsformål		Bolig/forretning/kontor		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
	Kjøreveg		Fortau		Torg
	Gatetun		Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelanlegg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane		Holdeplass/plattform		Annen banegrund - tekniske anlegg
	Annen banegrund - grøntanlegg		Kollektivknutepunkt		Parkering
	Parkeringshus/-anlegg		Fylkesveg gatenavn_		Kommunalveg gatenavn_
	Privatveg gatenavn_				

Vedlegg: Ferdigattest

Byggesak

Dato:
12.10.2023

Vår referanse:
2023/9424 - 2

Arkivkode:
7874/1/L45

Saksbehandler:
Lene Stivi

Deres referanse:
Berit Grønhaug

Telefon dir:
+4795938246



KONGSBERG
KOMMUNE

EMBARK AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Utvalg for miljø og utvikling - nr. 767/2023

Vedtak om ferdigattest for nybygg på gbnr. 7874/1 - Berja

Vi mottok 29.09.2023 søknad om ferdigattest for nybygg med forretning, kontorer og bolig på gbnr. 7874/1, Berja.

Ferdigattest gis etter søknad, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstilling av tiltaket er sendt inn fra ansvarlige foretak.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i tidligere gitte vedtak. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.

Klagerett

Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

I klagen må dere angi:

- Hvilket vedtak dere klager på
- Årsaken til at dere klager
- Den eller de endringer som dere ønsker
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klage

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

Med vennlig hilsen

Lene Stivi
Saksbehandler

Rune Fredriksen.
Seksjonsleder

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

Postadresse
Postmottak 115
3602 Kongsberg

Besøksadresse:
Kirkegata 1

Telefon sentralbord:
32 86 60 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 402 465 MVA

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3303-7874/1/0/22, Herman Foss gate 6, 3611 KONGSBERG



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	12.01.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	12.01.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.42 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.49 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	0 km
Forurenset grunn	12.01.2026	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	25.3 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	14.1 km






VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	12.01.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifisering.

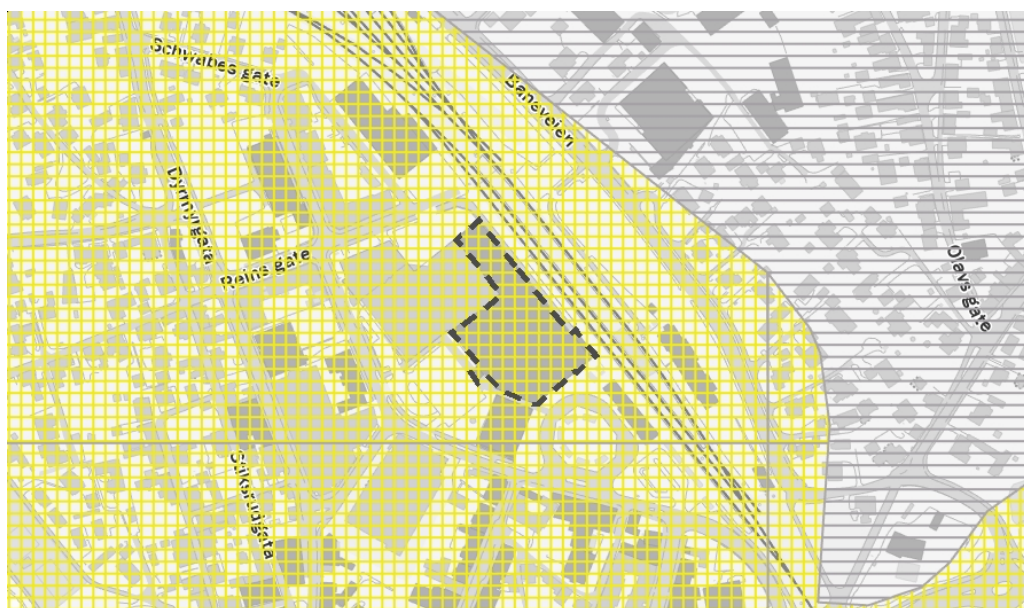
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 12.01.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68$ dB) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjørt: 20.01.26 Side 1 av 2

Sameiet Smedkroken	Vår ref.: 102/22
Herman Foss gate 6	Type: SAMEIE
3611 KONGSBERG	Eiere: Berja Eiendom
Organisasjonsnr: 996 325 695	Seksjonsnr: 22

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 186

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	2 520
Tilleggsytelser:	Felleskostnader bolig	666

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjarne Hystad
Adresse: Herman Foss gate 10
Postnr/-sted: 3611 KONGSBERG
Telefon: Mob.: 93443704
E-post: smedkroken@kongsbergbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.01.2026

Utestående saldo: 3 186

Felleskostnader:	3 186	Restanse:	3 186
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	35 784	Gjeld:	0	Andre inntekter:	411
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 7874/1 - seksjon:22
Bygningstype: LEILIGHET
Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2013	SSBnr:	H0314
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	EL. UTEN PIPE
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Felleskostnadene dekker forretningsførsel, bygningsforsikring, styrehonorar, vedlikehold, snøbrøyting/strøing og andre løpende driftskostnader.

Husordensreglene ble revidert på ordinært årsmøte 15.5.2024

Gjensidige Forsikring ASA

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjørt: 20.01.26 Side 2 av 2

Sameiet Smedkroken

Vår ref.: 102/22

Herman Foss gate 6

Type: SAMEIE

3611 KONGSBERG

Eiere: Berja Eiendom

Organisasjonsnr: 996 325 695

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Revisor - Ernst & Young AS

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR SAMEIET SMEDKROKEN Org. nr. 996 325 695

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 31.05.2010, sist endret april 2018

§1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameie Smedkroken.

§2. Hva sameiet omfatter

Sameiets grunneiendom er Gnr. 7874 Bnr.1 i Kongsberg kommune der en underetasje (plan u. etasje) hovedsakelig består av boder og parkeringsplasser tilordnet bolig- og næringsseksjoner. Fra 1.etasje til og med 5 etasje har følgende fordeling mellom bolig og næring:

Etasje	Blokk A	Blokk B	Blokk C	Blokk D	Blokk E
1	Næring	Næring	Næring	Næring	Næring
2	Bolig	Næring	Næring	Næring	Næring
3	Bolig	Bolig	Bolig	Bolig	Bolig
4	Bolig	Bolig	Bolig	Bolig	Bolig
5	Bolig	-	-	Bolig	Bolig

Seksjonenes avgrensning, herunder eventuelle tilhørende boder, garasje plasser m.m., fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedheftede tegninger. Sameiet består av 69 seksjoner, 3 næringsseksjoner og 66 boligseksjoner. Sameiebrøken er fastsatt ut fra seksjonenes areal, nevneren i sameiebrøken er 15432.

§3. Formål

Sameiets formål er som et kombinert bolig- og nærings sameie å forestå forsvarlig drift av eiendommen tilhørende sameiet, herunder dens fellesarealer og andre eiendeler tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere av boligseksjoner som eiere og brukere av næringsseksjonene. Ivareta andre saker av felles interesse for sameierne

§4. Rådighet

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter har seksjonseierne full og eksklusiv disposisjonsrett over sine seksjoner. Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og fremleie sine seksjoner. Ethvert salg skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering. Styret skal underrettes ved et eierskifte i boligdelen.

§5. Sameiermøtet.

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker, herunder forslag, som skal behandles på møtet. Med innkallingen, eller senest en uke før sameiermøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap. Innkallingen sendes seksjonseierne under deres adresse.

På årsmøte skal følgende behandles:

1. Årsberetning.
2. Regnskap for foregående år.
3. Fastsettelse av honorar til styret og styreleder.
4. Budsjett for inneværende år og a konto beløp legges fram til orientering.
5. Valg av styreleder og honorar når denne er ekstern
6. Valg av styre og varamedlemmer til sameierstyret.
7. Valg valgkomite.
8. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn til sameierstyret Innen en dato som styret bestemmer.

§6. Ekstraordinært sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når boligsameier(e) som representerer minst 1/10 av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og de samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Næring ved ansvarlig for Næringsseksjonene, kan innkalle til ekstraordinært årsmøte ved behov

§7. Beslutninger i sameiermøtet.

På sameiermøtet har seksjonseierne stemmerett i henhold til sameiebrøk. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke bindende lovbestemmelse eller vedtektene sier noe annet. I h.h.t sameiebrøk har næring 65% av stemmene. Dette tilsvarer 122 stemmer. Beboerdelen har 35% av stemmene som tilsvarer 66 stemmer.

Saker som bare gjelder beboerdelen treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke bindende lovbestemmelse eller vedtektene sier noe annet. Hver andel har en stemme.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Det samme gjelder avgjørelser som er angitt i eierseksjonsloven § 30, 2. ledd, samt avgjørelser for øvrig som anses som vesentlig for sameie.

Saker som bare angår næring besluttes av Næringsseksjonene. Saker som bare angår Bolig besluttes av boligseksjonene.

ell

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

En seksjonseier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

§8. Sameierstyre

Sameiet ledes av et styre på inntil 5 medlemmer, og to varamedlemmer. Styremedlemmene velges av sameiermøtet for to år av gangen, og to varamedlemmer for ett år av gangen. Styret velges fortrinnsvis av og blant beboerne, med unntak av leder som kan velges eksklusivt det at vedkommende bor eller eier seksjon. Næring kan om de ønsker velge styrerepresentanter, og eventuelt vararepresentant.

Hvis næring ikke har innvalgt styremedlem, så har ansvarlig for næringsseksjonen møterett, innkalling med sakliste tilsendes.

Sameierstyret er ansvarlige for forvaltningen av sameiets fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og sameiermøtevedtak.

Sameierstyret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, dog slik at de som stemmer for et vedtak må utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 8.1 Representasjon.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett av styremedlemmene i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

Sameierstyret kan meddele prokura.

Styresaker som kan angå næringsseksjonene skal under enhver omstendighet forelegges ansvarlig for næringsseksjonene

§ 9. Fellesarealer

Sameierne har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som følge av at sameiet er et kombinert sameie, med ulike interesser og behov, skal deler av fellesarealene brukes alene av hhv. bolig- og næringsseksjonene. Dette er angitt på tegninger med fargekode, jfr. vedlegg 1, og gjelder følgende områder.

1. Boligseksjonene skal alene bruke innganger, ganger/korridorer, trapper, fellesrom beregnet for boligene. Dog har næringsseksjonene rett til å bruke trapp heis for tilgang til tak og tekniske anlegg.
2. Næringsseksjonen(e) skal alene bruke tekniske rom i kjeller og installasjoner på tak over bygg A, D og E, som betjener næringsseksjonene.
3. Næringsseksjonen(e) skal alene bruke innganger, ganger/korridorer, toaletter, trapper, og fellesrom beregnet for næringsseksjonen(e).



4. Næringsseksjonene (e) skal alene disponere alle utenom hus-arealer, varemottak og p-plasser på bakkeplanet unntatt arealer som er for felles adkomst til inngangspartier, søppelrom, p-hus osv.
5. Grøntareal benyttes både av bolig og næring.

§10. Vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å holde sin seksjon forsvarlig vedlike, herunder evt. parkeringsplass, bod, balkong, uteareal m.m. som måtte tilhøre seksjonen. Styret sørger for vedlikeholdet for fellesarealet og utførelse av offentlige pålegg og fordeler kostnadene overensstemmende med prinsipper om kostnadsdekning i vedtektene, med de begrensinger og særlige tilpasninger som følger av §12.

Styret kan for øvrig gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette er påkrevd av bygningsmessige eller andre hensyn.

Vedlikehold som påligger de forskjellige seksjonstyper, jfr. §12, beslutes av de seksjonseierne vedlikeholdet påligger, dog slik at sameiermøtet ved mislighold av vedlikeholdsplikt med 2/3 flertall kan pålegge vedlikeholdet utført.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med 2/3 flertall vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning. § 7, 4. ledd gjelder tilsvarende.

§11. Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Omkostninger til vedlikehold, drift m.m. av fellesarealet og av eiendommen for øvrig ut over det som skal dekkes direkte av seksjonseier, dog med følgende unntak:

1. Utgifter til administrasjon av Sameiet fordeles etter eierbrøk mellom Bolig og Næring
Dette gjelder:
 - Forretningsførerhonorar
 - Revisjon
 - Styrehonorar

Boligseksjonene fordeler andel av kostnadene likt/ etter antall seksjoner for bl.a.

- Kabel TV
- Renhold av garasjer
- Andel av vann & avløp fordeles med 50% etter antall og 50% etter sameierbrøk/areal.
- Hvis det installeres vannmåler, avregnes dette etter bruk og utfakturert i henhold til måler.
- Forretningsførerhonorar
- Revisjon
- Styrehonorar

For øvrig fordeles fellesutgiftene i Boligseksjonene forholdsmessig mellom seksjonene på grunnlag

av sameiebrøk.

1. Boligseksjonene er alene ansvarlig for utvendig vedlikehold av fasadene til boligseksjonene fra og med 2. etasje i Blokk A og fra og med 3 etasje og opp i blokk B, C, D, og E.
2. Boligseksjonene er alene ansvarlig for vedlikehold og alle kostnader knyttet til alle arealer og områder nevnt i § 9 nr.1 Herunder skal boligseksjonen være ansvarlig for alle tekniske anlegg i tilknytning til boligene, slik som vann, avløp, ventilasjon, så vel sjakt som tekniske innretninger.
3. Næringsseksjonene er alene ansvarlig for vedlikehold og alle kostnader knyttet til fasaden i 1. etasje i blokk A og fra 1. til og med 2. etasje, i blokk B, C, D og E.
4. Næringsseksjonene er alene ansvarlig for vedlikehold og alle kostnader til tekniske anlegg som alene betjener næringsseksjonene Skader på taket og/eller vedlikehold på taket, som skyldes tekniske anlegg, belastes næringsdelen i sin helhet. Når fasader på boligdelen skal vedlikeholdes må næring stille arealer til disposisjon for stilasjer og lignede utstyr. Næring må også tilrettelegge så tekniske anlegg ikke sperrer for dette. Likevel kan boligseksjonene pålegges å dekke en forholdsmessig andel av kostnader knyttet til tekniske rom/anlegg som også betjener garasjeanlegg for disse.
5. I den utstrekning det besluttes gjennomført vedlikehold eller øvrige tiltak og som i all hovedsak kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen(e) til gode, skal den tilgodesette kategori alene svare kostnadene ved tiltaket.
6. Næringsseksjon har ansvar for drift og vedlikehold for heis i bygg D. Beboerdelen dekker renhold. Øvrige heiser er beboerdelens ansvar.
7. Spesielle fordelinger:

Kostnadsart	Bolig	Næring
Drift /vedlikehold fellesarealer i p-hus.	35%	65%
Felles takterrasse.	50%	50%
Uteboder som brukes av bolig	100%	
Uteboder som brukes av næring		100%
Uteparkering for næring		100%

Disse fordelinger kan senere endres hvis bruken av områdene endrer seg. Fellesanlegg til alarm, strøm og liknende som ikke kan hodes separat, deles etter eierbrøk. Alle anlegg som i det alt vesentlige betjener næringslokalene betales av næring. Tilsvarende gjelder anlegg som i det alt vesentlige betjener bolig.

§ 12. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et à konto beløp til dekning av

årlige budsjetterte fellesforpliktelser, herunder de særlige utgifter knyttet til fellesarealer som er angitt i §12. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseierens side.

§13. Ombygninger, reklame m.m.

Styret eller øvrige seksjonseiere kan ikke motsette seg innvendig ombygging som gjelder endringer eller utnyttelse av bolig- eller næringsseksjoner, herunder gjennomslag fra seksjon til naboeiendom, dersom denne skjer i overensstemmelse med nødvendig offentlig godkjenning og det regelverk som måtte gjelde.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det, samt nødvendig godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger. Styret kan dog ikke motsette seg at det foretas slike arbeider i tilknytning til næringsseksjonene når dette utgjør en naturlig sammenheng med de tilsluttede bygninger. Næringsseksjonene kan til enhver tid utstyre fasaden i 1. etasje i blokk A, 1. og 2. etg. i blokk B, C, D og E og vindusutstillinger, med reklamemedia og markedsføringsutstyr, når dette er i overensstemmelse med den til enhver tid gjeldende profil og kommunale retningslinjer for dette. Alle arbeider skal utføres på en slik måte at tiltakene er til minst mulig skade og ulempe for de øvrige seksjonseiere i bygget.

§14. Forsikring

Sameiets bygningsmasse skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. *Næringsseksjonene har påtatt seg ansvaret for å forsikre eiendommen. Når de vil bli fritatt for dette ansvaret, må næringsseksjonene melde dette til Styret uten opphold. Næringsseksjonene plikter å holde Styret orientert om nytegning, endring og vedlikehold av forsikringen. Mottar ikke Styret varsel om at forsikringen er fornyet, senest 14 dager etter forfall, kan styret tegne forsikring for eiendommen.*

Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring, likeledes må de næringsdrivende selv sørge for eventuelle ansvarsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

Seksjonseierne skal selv tegne eventuell innbo forsikring.

§15. Skade

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, forplikter samtlige sameiere seg til å medvirke til at bygget snarest mulig oppføres på ny ved bruk av forsikringsbeløpet.

Ved skade på fellesareal avgjør sameiermøte ved alminnelig flertall hvorledes det skal forholdes i overensstemmelse med de regler som gjelder for kostnadsdeling ihht. vedtektene.

§16. Panterett

De øvrige sameiere har ihht. eierseksjonslovens § 25 panterett i den enkelte seksjon for et beløp svarende til 1 G (folketrygdens grunnbeløp) for alle krav som følger av sameieforholdet.

§17. Ansvar for fellesutgifter

Dersom en seksjon overdras, er kjøper ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet (husleie og eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt) blir betalt dersom ikke selger har betalt pr. fraflyttings-/overtakelsestidspunktet.

§18. Mislighold

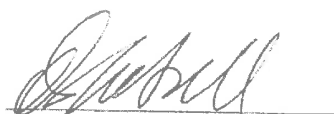
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlige plager eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt.

§19. Øvrige regler

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av LOV-2017-06-16- (eierseksjonsloven) med senere endringer til anvendelse for sameierstyret.

April 2018.


Styreleder

Vedlegg: Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE SMEDKROKEN, KONGSBERG Revisjon 15. mai 2024

For å skape størst mulig trivsel i sameiet er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og samarbeider. Vi har rett til å leve vårt privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres. Følgende enkle regler skal hjelpe oss med dette:

1) Støy:

Det skal være nattero fra kl 2300-0700 på virkedager, og en time seinere natt til lørdag, søndag og helligdager.

Musikk og annen støy om natten må holdes innenfor egne vegger, og med et volum som ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet eller øvrige naboer.

Husk at naboen hører all aktivitet fra verandaene. Nattebråk på takhagen er også sjenerende og skal unngås.

2) Søppel:

Det er kildesortering. Bruk containere og avfallsskap på anvist plass. Press sammen all type avfall mest mulig for å spare plass. Alle esker skal kuttes/rives opp før de legges i containeren.

Emballasje og lignende i forbindelse med anskaffelse av større utstyr, samt ved inn-/utflytting skal ikke kastes i avfallsboden, men må leveres på Gomsrud avfallsdeponi.

3) Grilling:

Det kan kun brukes gassgrill eller elektrisk grill på egen veranda/terrasse, samt felles takhage. Dette er for å unngå sjenerende røyk, lukt og brannfare.

4) Renhold av tepper og annet:

Banking av tepper og tilsvarende, skal ikke gjøres over verandarekkverket slik at naboen under får bøsset.

5) Parkeringskjeller:

Parkering skal skje innenfor egen plass.

Gitterport og gangport skal alltid holdes låst. Av hensyn til personsikkerhet, gå ikke under gitterporten, men bruk døren ved siden av.

For parkeringsplasser som har front mot yttervegg/murvegg er det tillatt å montere et låsbart hengeskap for oppbevaring av bilrekvisita. Bildekk bør oppbevares i egen bod.

Når det annonseres vask av parkeringskjeller må alt som står på gulvet fjernes.

Se punkt 12 angående oppbevaring av brannfarlige gasser og væsker.

6) Lading av EL-biler/Hybrid-biler:

Sameiet har forberedt for smart elbil-lading med anlegg for alle parkeringsplassene. Kun dette anlegget skal brukes for lading.

Vedlegg: Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE SMEDKROKEN, KONGSBERG Revisjon 15. mai 2024

7) Husdyr:

Dyr som kan være til sjenanse for de øvrige beboere må ikke holdes i leilighetene. For dyrehold gjelder politivedtektene.

Ved hundehold gjelder følgende regler ut over dette:

- Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- Ekskrementer som hunden måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende skal umiddelbart fjernes. For å hindre lukt og avfall er det ikke tillatt å lufte husdyr for «toalettbesøk» på fellesarealer. Husk hundepose
- Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og eiers kontroll.

8) Røyking:

Det er ikke tillatt å røyke i noen av, som er trapperom, boder, garasje, heiser og korridorer. Med henvisning til tobakkskadeloven, bør røyking på egen terrasse begrenses.

9) Bygningsmessige endringer:

Se vedtektene punkt 13 angående ombygninger.

Vi har fellesanlegg for TV, radio og internett. Fastmontert egen parabolantenne er derfor ikke tillatt.

Montering av varmepumpe er ikke tillatt. Test-installasjon godkjent av styret pågår i 2024.

Solskjerming:

- Som solskjerming på vinduer er kun utvendig persienne tillatt montert.
- Som solskjerming på terrasse kan det monteres solskjerming av type: ZIP screen, farge RAL9006. Duk type: Antrasitt grå 550 2497. Samme stil som øvrige leiligheter skal anvendes.

Innglassing:

- Det kan monteres innglassing av terrasse. Glass veggene skal gå fra gulv til tak og skal være av type: Harmony design. Samme stil som øvrige leiligheter skal anvendes.

10) Saker til behandling:

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig avsender.

11) Meldinger fra Styret

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensbestemmelsene.

Vedlegg: Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE SMEDKROKEN, KONGSBERG Revisjon 15. mai 2024

12) Oppbevaring av brannfarlige væsker og gasser

Det oppfordres til å oppbevare så lite brannfarlige væsker og gasser som mulig i sameiet, men ikke mer enn det som står nedenfor:

I hver boenhet kan det oppbevares inntil 55 liter brannfarlig gass kategori 1 og 2 (Én propangassbeholder opp til 11 kg er OK).

- Eksempler på slike brannfarlige gasser er LPG (propan, butan eller blandinger av disse), Hydrogen, LNG (flytende naturgass), Biogass, Acetylen.

I hver boenhet kan det oppbevares inntil 10 liter brannfarlig væske kategori 1 og 2 (bensin, rødsprit, tynnere, aceton mv.)

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig gass kategori 1 og 2 i kjeller eller andre arealer under bakkeplan.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbar væske eller annet brennbart materiell i tilknytning til parkeringsplass.

13) Diverse:

Brodder skal ikke brukes innvendig på fellesarealer.

Sykler og sparker skal plasseres i sykkelstallen i kjelleretasjen.

Mating av fugler på egen veranda/terrasse eller på svalgang er ikke tillatt.

Det oppfordres til ikke å åpne ytterdører for andre personer enn de man selv skal ha besøk av. Alle ytterdører fra fellesarealer skal alltid holdes låst.

For at det skal være trivelig å bo her, er det viktig at alle tar ansvar for bygget generelt, og også bidrar til at det ser pent og ryddig ut rundt husene.

Vedlegg: Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE SMEDKROKEN, KONGSBERG Revisjon 15. mai 2024

Endringslogg:

2024-05-06: Godkjent på årsmøtet 15. mai 2024

- Punkt 5) Flyttet tekst om oppbevaring av brennbare væsker til nytt punkt 12). Lagt til presisering om å ikke gå under åpen gitterport for å hindre mulige alvorlige uhell.
- Punkt 6) Elbil-lading er endret slikt at det presiseres at kun installert felles anlegg som skal brukes. Noen beboere har søkt og fått tillatelse til å lade hybrid-biler via annet anlegg.
- Punkt 9) Noe justering av tekst (henviser til vedtekter). Leverandør-liste fjernet.
- Punkt 12) lagt til i henhold til Brannkonseptrapport datert 01.06.2023
- Punkt 13) har fått nytt nummer, men ingen tekst endring
- Endringslogg lagt til (denne side)

2015-04-22: Versjon godkjent på årsmøtet 2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Smedkroken

Informasjon om tid og sted

Møtedato: onsdag 07.05.2025

Klokkeløst: 18:30

Sted: Quality Grand Hotel, Kongsberg

Informasjon om møterom finner du på Grand Hotel ved ankomst.

Eventuelle fullmakter leveres til styret ved ankomst.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av protokollunderskrivere

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.6 Godkjenning av innkalling

1.7 Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

4. Orientering om budsjett for 2025

5. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden onsdag 15.05.2024 til onsdag 07.05.2025.

Det er budsjettert med kr 80.000,-

6. Valg

Styret består av:

Styreleder - Bjarne Hystad, valgt for 2 år i 2023.

Styremedlem - Anders Cravach Andersen, valgt for 2 år i 2024.

Styremedlem - Aleksander Stijelja, valgt for 2 år i 2023.

Styremedlem - Glen Teigen, valgt for 2 år i 2024.

6.1 Valg av styreleder

Bjarne Hystad stiller til gjenvalg for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem

Aleksander Stijelja stiller til gjenvalg for 2 år.

7. Status fra styret

Styret informerer om status i diverse saker.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

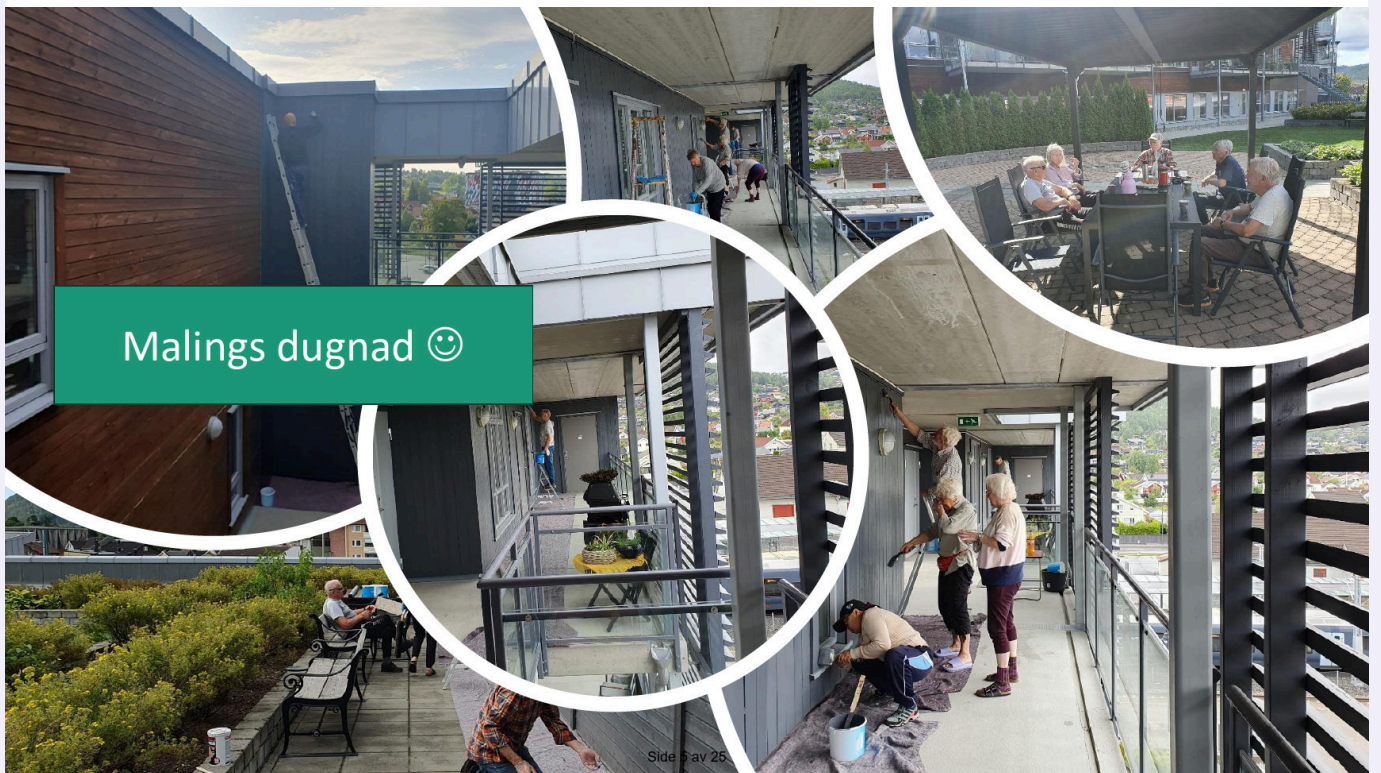
Styrets årsmelding – arbeid som styret har jobbet med

- Fulgt opp generelle saker med vaktmester om utbedring (feie fortau, lyspærebytter, etc)
- HMS risikovurdering utført. Dokumentert ansvarsdeling mellom næring og bolig på HMS-oppgaver. Igangsatt HMS-oppgaver iht risikovurderingen
- HMS egenkontroll utført for områder hvor beboere har ansvar
- Ferdigstilt Bocca bane – fjernet gressdekke, flyttet gammel sand, ny sand, steinlagt rundt
- Dugnad: Malt utvendige vegger i bygg A B og C
- Montert dørlukker ved utgang mot jernbane
- Overtatt eierskap av dørlukker ved inngangsdør HFGT6 fra NAV. Montert UPS som er påkrevd ved rømningsvei. Bestilt UPS til alle dører med dørautomatikk for resten av bygget, utføres i 2025
- Tilbakemelding ifbm vask + sjekket alternativt vaskefirma
- Vurdert forsikringspremie (ligger lavt iforhold til forsikringsgrad)
- Garasjevask gjennomført august 2024. Planlegger vask sommer 2025.
- Ytterligere utbedring av vannlekkasjer, Teleblikk
- Støy; Befaring av teknisk rom i Sept 24 + planlagt vibrasjonsmålinger av tørrkjølere på tak (Næring orienterer)
- Filterbytte av ventilasjonsanlegg i leilighetene er bestilt for våren 2025. Avtale med PowerClean om årlig filterbytte, samt rens hvert 5. år (neste i 2027)
- Innkjøp av egen høytrykkspyler – høytrykkspyld diverse områder
- Ny nøkkelsafe innkjøpt og montert
- Skap for oppbevaring av dokumentasjon mm
- Byttet låser til søppelkontainere
- Forbedret snømåking og strøing
- BRAMA røykluke årlig inspeksjon gjennomført
- Bravida sprinkelanlegg årlig kontroll utført
- Heiskontroll utført
- Byttet rist i nedkjøring garasje, reparert varmekabler i nedkjøring
- Byttet diverse lysskilder
- Bilder til gang i A-bygget planlegges sommer 2025 ihht budsjett
- Planlagt å bestill LED lys for resten av bygget. Investeringen tas over 3 år. Del 1 i 2024 er utført. Starter del 2 for 2025. Del 3 planlegges i 2026

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025



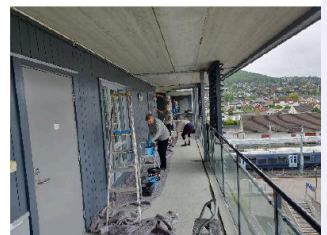
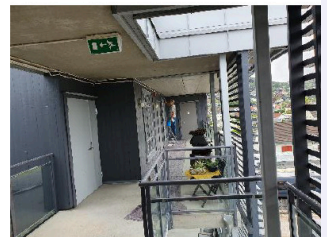
Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025



Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025



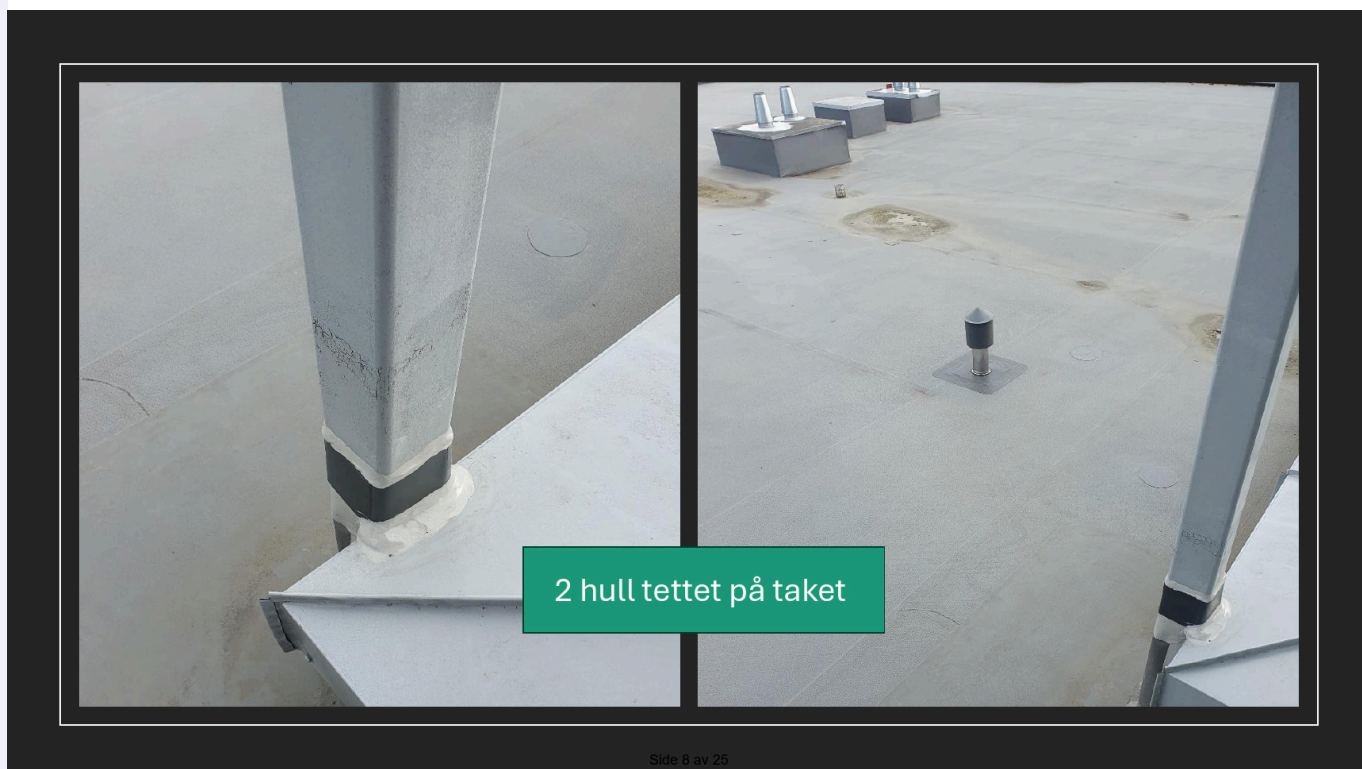
Malings
dugnad 😊



Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025



Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025



Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025



Ny UPS montert ved hoveddør i Herman Foss gate 10 - [brannsikring](#)

Side 9 av 25

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025



Fokus på snørydding ved søppelanlegg



Samsiet Smedkroken Christian Augusts gate 4 3611 Kongsberg e-mail: bjarne.hystad@technipfmc.com	
Deres ref. Bjarne Hystad	Vår ref. Eirik K Fløring
Vår dato 15/02/25	
Overføring av ansvar for dørautomatikk i Herman Foss gate 6	
Viser til mailkorrespondanse, og kan tilly overtakelse av dørautomatikk på felles hovedinngangsdør i Herman Foss gate 6.	
I utgangspunktet låner NAV ut hjelpemidler til enkeltpersoner, i den perioden det er behov, for så å krevde det tilbake. Men i dette tilfellet ser vi det mest hensiktsmessig at dere får bli eiere av utstyret.	
Dette innebærer at NAV kostnadsfritt overfører eierforholdet til dørautomatikk, fra NAV til Samsiet Smedkroken, fra dags dato. Dette innebærer at utstyret ikke vil bli krevd tilbakelevert når sakers behov opphører, og at dere selv må dekke evt. utgifter til fremtidige reparasjoner eller service.	
Det er ikke lov å selge, gi bort, leie ut, fylle, pantsette eller ulystyr finansiert av NAV.	
Ber om at styreleder undertegner på vegne av styret.	
Med vennlig hilsen NAV hjelpemiddelsentral Vest-Viken	For Samsiet Smedkroken
Sukhdev Singh Avd.leder	Bjarne Hystad Styreleder
NAV HJELPEMIDDELSENTRAL VEST-VIKEN // Postadresse: Bakkerubreen 125 // 3027 DRAMMEN Besøksadresse: Buskerubreen 125 // 3027 Drammen Tel: 40123804 www.nav.no // nav.hjst.viken@nav.no	

Overtatt dørautomatikk fra NAV

Utført arbeid for å identifisere
og stoppe vannlekkasjer
i svalgang
og v/veranda

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

Nytt takoverbygg

2024: Avskalling av maling utbedres når vi har konklusjonen på vannlekkasjene

2025: Rotårsaken er funnet og reparert. Utbedring av avskalling av maling er bestilt

Oppsetting av takrenner

Installert Nedløpsrenner

Oppsetting av takrenner

Installert Dreneringspunkter fra gangvei

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 191 824	2 107 908	2 191 752	2 257 505
Andre driftsinntekter		14 515	829 527	0	0
Sum inntekter		2 206 339	2 937 435	2 191 752	2 257 505
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		8 913	8 250	8 800	9 370
Styrehonorar	1	80 000	80 000	80 000	80 000
Forretningsførerhonorar		151 140	141 066	151 140	156 645
Andre forvaltningstjenester		0	220 625	0	0
Vaktmestertjenester		123 741	117 382	120 000	120 000
Andre tjenester		0	147 421	0	0
Arbeidsgiveravgift		8 460	8 460	8 460	8 460
Vedlikehold	2	440 195	599 850	803 086	780 753
Drift av heiser		50 883	218 545	80 000	80 000
Påkostninger		0	53 990	0	0
TV og evt. internett		324 395	308 563	325 000	325 000
Forsikring		161 782	137 989	150 000	170 000
Internkontroll		80 727	59 741	63 080	42 522
Kommunale avgifter		169 995	157 708	210 000	210 000
Brøyting, feiing		0	5 500	15 000	15 500
Energi, strøm		131 889	135 584	115 000	115 000
Renhold, fellesareal		204 565	191 516	201 381	200 211
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 358	27 404	0	4 000
Telefon		0	-897	0	0
Andre driftsutgifter	3	9 711	34 741	30 000	10 500
Andel felleskostnader		55 060	0	0	0
Bomiljø		0	1 119	0	0
Sum driftskostnader		2 004 814	2 654 557	2 360 947	2 327 961
Driftsresultat		201 525	282 878	-169 195	-70 456
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		24 196	16 680	0	0
Andre finanskostnader		2 286	2 231	0	2 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-21 910	-14 449	0	2 000
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Årsresultat	4	223 435	297 326	-169 195	-72 456

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

Balanse pr. 31.12.24

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 780	2 214
Til gode av andre		0	116 427
Andre fordringer		88 101	243 122
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		2 071 224	1 921 848
Sum omløpsmidler		2 162 105	2 283 612
SUM EIENDELER		2 162 105	2 283 612

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

Balanse pr. 31.12.24

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 883 324	1 585 997
Årets resultat	4	223 435	297 326
Sum egenkapital	4	2 106 759	1 883 324
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 914	400 287
Skyldig off. myndigheter		1	1
Annen kortsiktig gjeld		13 431	0
Sum kortsiktig gjeld		55 346	400 288
Sum gjeld		55 346	400 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 162 105	2 283 612

Kongsberg 30.04.25
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: _____, dato: _____

Bjarne Hystad
Styreleder

Aleksander Stjelja
Styremedlem

Anders Cravach Andersen
Styremedlem

Glen Teigen
Styremedlem

Noter til regnskap 102 Sameiet Smedkroken

Disponible midler

Årsregnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over sameiets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	1 883 324	1 585 997
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	223 435	297 326
B. Årets endringer i disponible midler	223 435	297 326
C. Disponible midler UB	2 106 759	1 883 324
Omløpsmidler	2 162 105	2 283 612
Kortsiktig gjeld	-55 346	-400 288
Disponible midler	2 106 759	1 883 324

Noter til regnskap 102 Sameiet Smedkroken

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den perioden felleskostnadene forfaller til betaling. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 1 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5330 Styrehonorar	80 000	80 000
Sum	80 000	80 000

Det er ingen ansatte i sameiet. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Vedlegg: Innkalling årsmøte 2025

Noter til regnskap 102 Sameiet Smedkroken

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold	0	11 050
6601 Vedlikehold bygg	146 930	327 554
6602 Vedlikehold VVS	53 750	68 216
6603 Vedlikehold elektro	155 803	173 979
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	22 947	458
6607 Vedlikehold garasjer	48 314	14 272
6630 Forsikringsaker	10 000	4 322
7766 Serviceavtaler	2 451	0
Sum	440 195	599 850

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	3 644	23 569
6490 Andre leiekostnader	0	5 500
7440 Kontingent NBBL	2 984	3 014
7460 Andre kontingenter	3 083	2 658
Sum	9 711	34 741

Note 4 - Egenkapital

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld.

Generelt/Status fra styret:

- Interesse for dugnad?
- Egenærklæring HMS sjekklister for beboerne
- Komfyrvakt
 - «Det er krav til komfyrvakt i alle nye boliger. Kravet kom i 2010 og gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyr i eldre boliger. De samme reglene gjelder for fritidsboliger. Selv om man ikke omfattes av kravet anbefaler vi alle å ha komfyrvakt i hjemmet»
- Ikke slipp inn ukjente personer på området vårt. Vi har eksempler på at ukjente blir sluppet inn med formål om å selge
- Matavfallsposer blir levert fra kommunen hvert år i juni. Gi beskjed til styret om dere går tomme, så skaffer vi mer
- Branninstruks på engelsk og norsk henger i oppgangene og i garasje

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Smedkroken onsdag 07.05.2025 kl. 18:30 - Quality Grand Hotel, Kongsberg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Gro Simlenes Skarre fra Kongsberg Boligbyggelag ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Gro Simlenes Skarre fra Kongsberg Boligbyggelag ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av protokollunderskrivere

Vedtak:

Jørn Hagen og Glen Teigen ble valgt som protokollunderskrivere.

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Reidunn Holm ble valgt som tellekorps.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Det var 22 stemmeberettigede og 3 fullmakter.

Totalt 25 stemmer.

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

Vedlegg: Protokoll årsmøte 2025

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble godkjent.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble vedtatt for perioden onsdag 15.05.2024 til onsdag 07.05.2025: kr 80.000,-.

Styret fordeler selv godtgjørelsen mellom medlemmene.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Bjarne Hystad ble gjenvalgt for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem

Vedtak:

Aleksander Stijelja ble gjenvalgt for 2 år.

7. Status fra styret

Styret informerte om status i diverse saker.

Vedtak:

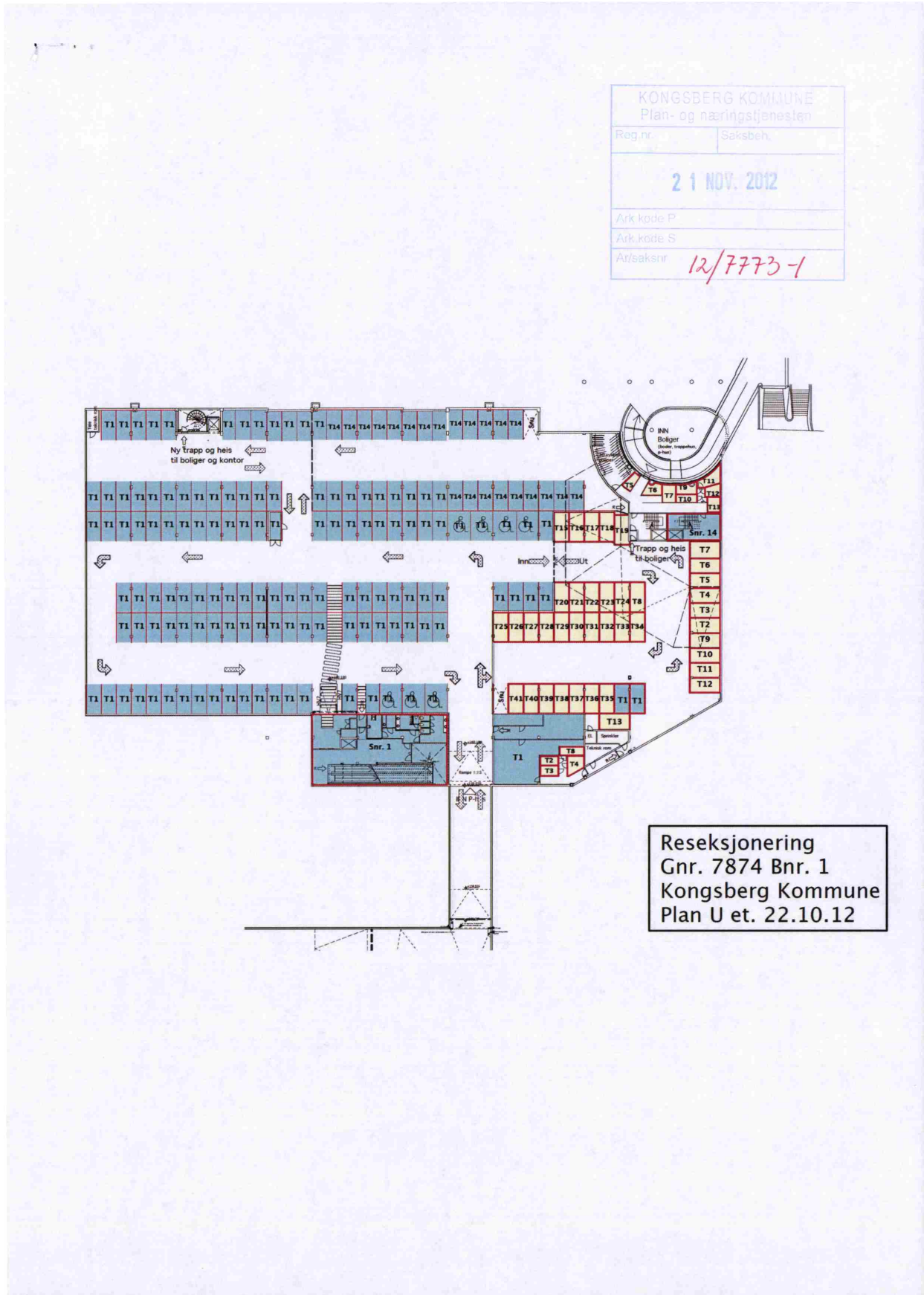
Saken ble tatt til orientering.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2012/1059122/200
Attestingstidspunkt 2026-01-20 13:02

Side 19 av 32



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

 Eiendomsgrense - God nøyaktighet	 Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet	 Eiendomsgrense - Usikker
 Eiendomsteig	 Sluk	 Gatelys (belysningspunkt)
 Kumlokk	 Mast	 Kabelkanal
 Åk	 Innmålt tre	 Hekk
 Flaggstang	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Midtlinje bane	 Plattformkant for jernbane	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Trapp	 Godkjente byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Forsenkningskurve Kongsberg	 Høydekurve Kongsberg
 Fylkesvegboks	 Fylkesveg gatenavn.	 Kommunalveg gatenavn.
 Privatveg gatenavn.		

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

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	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 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 oppjøret 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 4 100/5 200/5 400 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2863260037 / Lars Bredeveien, tlf. 40226161
Herman Foss gate 6, 3611 Kongsberg
Gnr. 7874, bnr. 1, snr. 22 i Kongsberg kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

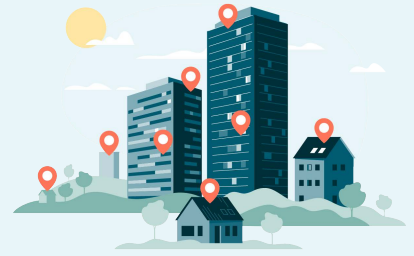
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.

Oppdragsnr: 2863260037
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.02.2026

Lars Bredeveien
Eiendomsmegler

402 26 161
lars.bredeveien@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg
Postboks 404, 3604 KONGSBERG

eiendomsmegler1.no