



Velkommen til

Bussedalen 12B
3616 Kongsberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bussedalen 12B
3616 Kongsberg

Lys og attraktiv 3-roms selveierleilighet Garasjeplass | To balkonger

Velkommen til Bussedalen 12B.

Leiligheten ligger fint til på Vestsida med kort gangavstand til Stortorvet Senter, bussholdeplass og servicetilbud.

Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder gang, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom (ene med egen balkong), bad og teknisk rom. Uinnredet loftsareal (ca. 49m2 som er inkl. i BRA-I) med god lagringsplass. Eiendommen disponerer også bod i fellesareal, og en garasjeplass.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 100 000
Omkostninger*	kr	78 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 108
BRA/BRA-I		133/133 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1997
Etasje		2 og loftsetasje
Energimerking		D

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!



Aleksander Sollie
Eiendomsmegler

951 26 710
aleksander.sollie@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 100 000**
Omkostninger*	kr	**78 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 178 590**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**3 108**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 77 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 78 590

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 3 108 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer styrehonorar, brøyting, andre driftskostnader, strøm fellesarealer, vedlikehold bygg, forretningsførerhonorar, kabel-TV/Telia, forsikring av sameiet og HMS.

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

Sameiets fellesgjeld
Det er pr. 21.09.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 9 199 pr. år for 2026
Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år. Dette inkluderer avløp, eiendomsskatt, renov og vann. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 4 990,- i 2025. Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

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. 7014, bnr. 6, snr. 10 i Kongsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Hasberg Sameie (org.nr. 916 195 435) er et eierseksjonssameie bestående av 16 boligseksjoner (snr. 1–16) og 2 næringsseksjoner (snr. 17–18) på eiendommen gnr. 7014, bnr. 6 i Kongsberg kommune.

Oppgradering av bygningsmassen i 2026 og 2027:
• 2026: Fjerning av mose på tak, utskifting av ødelagte takstein/toppstein, rensing av takrenner og nedløp, samt utskifting av råtne vindskibord på kortsiden av oppgang 14/16 og delvis ødelagt gjerde mellom 14/16 og 18.
• 2027: Vasking og maling av hele bygningsmassen samt utskifting av råtne hjørnekassebord og panelbord. Foreløpig kostnadsoverslag er stipulert til mellom kr 600 000,- og kr 1 200 000,-. Styret innhenter tilbud fra leverandører og tilbud på finansiering, og det kalles inn til ekstraordinært årsmøte høsten 2026 for beslutning om finansiering og fremdrift. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre etablering av lån og økning av felleskostnader.

Boligseksjonene har sammen enerett til å benytte den delen av fellesarealet som ligger mellom garasjene i indre gårdsrom og seksjon 18 (benyttet som boder for seksjonseierne), samt indre gårdsrom og adkomstvei. Næringsseksjonene har enerett til arealet på nordsiden av bygningsmassen. Bygningen har fellesrom og fellesbod for sykler.

Ingen kan erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
• Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill på verandaene.
• Det er forbudt å bruke isbrodder i felles gang og trapper da disse skader gulvbelegget.
• Private eiendeler skal ikke lagres i trappeoppgangene.
• Det skal være ro i fellesarealer mellom kl. 23.00 og 07.00.
• Arbeider som påvirker sameiets fellesarealer eller fellesanlegg (herunder montering av varmepumpe, markise eller parabolantenne) krever godkjenning fra styret/årsmøtet.

Forretningsfører
KBBL

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
Leilighet:

BRA-i: 133 m2
BRA total: 133 m2

2. etasje
BRA-i: 84 m2.
TBA: 9 m2.

3. etasje/loftetasje
BRA-i: 49 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Loft er ikke innredet eller godkjent for varig opphold.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, 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 ekstern 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)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
2

Parkering
Det medfølger egen garasjeplass iht opplysninger fra forretningsfører og styrelder.

Parkeringsplassen er i henhold til seksjoneringsbegjæringen ikke registrert som en tilleggsdel til denne boligseksjonen, og det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på at garasjeplassen tilhører seksjonen. Iht informasjonsskriv fra forretningsfører og info fra styreleder, medfølger garasjeplass til denne seksjonen. Sameiet disponerer parkeringsplasser regulert som fellesareal, hvorav 7 plasser i garasje/carport og 10 oppstillingsplasser i indre gårdsrom er forbeholdt boligseksjonene (seksjon 1–16). Hver leilighet disponerer én parkeringsplass, og beboere som disponerer bil mottar parkeringsbevis med leilighetsnummer.

Seksjonseier kan etter samtykke fra styret etablere ladepunkt for elbil/ladbar hybrid i tilknytning til disponert parkeringsplass; kostnader til etablering, vedlikehold og strøm dekkes av seksjonseieren selv.

Sameiet
Navn på sameiet: Hasberg Sameie. Sameiets org.nr.: 916195435.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 3 641 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Fellesarealet er opparbeidet med plen, beplantning og asfalterte arealer. Boligseksjonene har sammen enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som omsluttes av bygningsmassen (indre gårdsrom), garasjene i indre gårdsrom, samt adkomstveien til dette arealet. Næringsseksjonene har rett til adkomst over dette til næringsseksjon nr. 18, og har enerett til arealet på nordsiden av bygningsmassen.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Beboernes forpliktelser
Vask av fellesarealer håndteres etter turnusliste per leilighet, og den enkelte plikter for øvrig å holde oppgangene rene. Ytterdører samt døren til fellesrommet skal alltid være låst, nøkler skal ikke oppbevares i postkassene, og postkassene må til enhver tid tømmes.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.
Årsresultat for 2025: underskudd på kr -125 460,- (mot et overskudd på kr 95 396,- i 2024).
Budsjettert resultat for 2026: underskudd på kr -2 590,-.

Sameiets forsikringsselskap
If Skadeforsikring
Polisenummer felles forsikring SP0001582983

Sameiebrøk
144/3087

Byggeår
Ca. 1997

Innhold
Leilighet over to plan som består av følgende rom:

2. etasje BRA-i: Gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og teknisk rom.
Loft BRA-i: Lagerrom.

Balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue og balkong på ca. 4 m² med adkomst fra soverom.

Standard
Leiligheten ligger i byggets andre etasje og har en gjennomtenkt planløsning med to balkonger og tilhørende uinnredet loft. Boligen fikk fornyet overflater med nymalte flater og nytt laminatgulv i 2024, og rommer blant annet stue og kjøkken i delvis åpen løsning samt to soverom.

Entré:
Entréen tar deg imot med laminatgulv og malte vegger i tidsriktige fargetoner. Rommet gir en ryddig velkomst med plass til yttertøy og sko, og leder direkte videre inn til leilighetens øvrige rom.

Stue:
Stuen har en innbydende utforming med god plass til både sofagruppe og spisebord. En integrert halvvegg danner en naturlig oppdeling mot kjøkkenet, og rommet er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe for jevn oppvarming. Fra stuen er det direkte utgang via balkongdør til en overbygd balkong.

Kjøkken:
Kjøkkenet har profilerte hvite fronter og benkeplate av laminat med oppvaskkum av stål. Innredningen er utstyrt med platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt mekanisk avtrekk. Rommet har godt med skap- og benkeplass og ligger i åpen forbindelse med spiseplassen i stuen.

Bad:
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, vegger kledd med malte plater og malt med våtromsmaling, samt malt innvendig tak. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin. Badet har eldre løsninger og har et oppgraderingsbehov.

Soverom:
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, samt garderobeskap. Fra soverommet er det utgang til leilighetens andre balkong.

Soverom 2:
Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor med plass til seng og skrivebord.

Lagring:
Lagerrom på loftet.

Styret har besluttet å gå til innkjøp av utfellbare brannstiger, og vil bli montert i løpet av oktober 2026. Disse vil bli montert ut mot veien i Bussedalen fra 2.etasje i leilighetene 20, 18, 16B, 14B, 12B, 10B, 8B, 6B og 4B.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke membran på vegger.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Noe værslitte og oppsprukne overflater. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendige vannledninger | Det er påvist synlig dryppmerker i vannskap.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er observert fuktkrevende insekter.

- Varmesentral | Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Takvinduer er en risikokonstruksjon og må holdes jevnlig under oppsikt.

- Ytterdører | Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Kostnader til utvendig vedlikehold må påregnes, jobbes med å innhente tilbud på maling av kledning.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Det gjøres oppmerksom på at lampe over spisebord, og skjenk i stue vil ikke medfølge salget. Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten er beliggende sentralt på Vestsia, i et etablert boligområde og hyggelig boligområde. Fra eiendommen er det gangavstand til alle byens fasiliteter, herunder også med Knutepunktet som et sentralt samlepunkt for all kollektivtransport i byen. Herfra går det både tog, busser, taxi mv. Det er også kort vei til Teknologiparken, Krona, dagligvareforretninger, Stortorvet (kjøpesenter) mv. For øvrig er Kongsberg by omgitt av flott helårs naturterreng, med en rekke fine utfluktsmuligheter like utenfor bykjernen.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Takkonstruksjonen er av sperrer i tre, og taket er tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 23.04.1997, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

I kommunens statusoversikt datert 23.09.2026 er det i kommentarfeltet oppført: «Det er kun gitt igangsettingstillatelse for fasadeendring». Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

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

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe. Luft-til-luft-varmepumpe og gulvvarme på badet. Dersom det skulle bli problemer med ising på vinterstid, er dette seksjonseiers ansvar.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

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. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Leietaker skal motta et eksemplar av husordensreglene ved overtakelse, og skjema skal fylles ut av både eier og leietaker og sendes til styret.

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.

Eiendommen ligger i et område med usikker radonaktsomhet. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål innenfor felt 80. Eiendommen er regulert av områderegulering Sentrumsplanen (plan-ID 380R), vedtatt 23.03.2011. En mindre del av eiendommen er regulert til park. I henhold til planbestemmelsene for felt 80 kan området benyttes til forretninger, overnatting, bevertning, kontor og bolig.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering Kunnskaps- og kulturtorg på Vestsida (plan-ID 420R), vedtatt 19.06.2013. Nordre del av eiendommen berøres av reguleringsformål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder parkering, fortau og kjøreveg. I henhold til reguleringsbestemmelsene § 6.1 a) er kjørevegen Vp1 en privat veg som er felles for byggeområdet for tjenesteyting og for blant annet denne eiendommen (gnr. 7014, bnr. 6).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022–2030, vedtatt 22.06.2022. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til sentrumsformål (nåværende), samt et mindre areal til friområde (nåværende). I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 8.2 gjelder bestemmelsene i Sentrumsplanen 380R ved motstrid foran kommuneplanens arealdel, med unntak av bestemmelser om parkering.

Eiendommen berøres av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan 380R. I henhold til 380R § 9.4 skal kulturminner og kulturmiljøer bevares, herunder bygninger, terreng, bebyggelsesstrukturer, gater, stier og uteanlegg. Eksisterende kulturminner klassifisert med høy (B) eller svært høy verneverdi (A) tillates ikke revet eller fjernet, og vedlikehold og istandsetting skal skje med tradisjonelle materialer og metoder. Bussedalen er særskilt omtalt som gate med historisk sammenkjedet bebyggelse der nybygg og tilbygg mot gaten skal sammenkjedes. I henhold til detaljregulering 420R § 8.1 skal alle byggetiltak og søknader innenfor hensynssonen forelegges antikvarisk myndighet.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul og rød sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Eiendommen berøres av gul støysone (H220) i både reguleringsplan 380R og kommuneplanens arealdel, samt en mindre del av rød støysone (H210) i kommuneplanen. I henhold til 380R § 9.2 gjelder det for nye boenheter krav om at minst 50 % av oppholdsrom og et flertall av soverom skal ha minst ett vindu/glassdør i fasade med støybelastning Lden=55 dBA eller lavere, samt at bygninger skal utstyres med balansert ventilasjon. I henhold til kommuneplanens arealdel § 7.1 er Sone A i Kongsberg sentrum unntatt fra forbudet mot etablering av nye støyfølsomme formål i rød støysone.

Flom:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent, På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Deler av eiendommen omfattes av hensynssone H320 for flomfare i kommuneplanens arealdel. I henhold til kommuneplanens arealdel § 7.3 gjelder hensynssonen aktsomhetsområder beregnet av NVE, hvor tiltak krever fagkyndig utredning etter § 1.6 pkt. 3. I henhold til reguleringsplan 380R § 9.3 er sonen beregnet ut fra 200-årsflomhøyde, og all ny bebyggelse skal dimensjoneres for å tåle belastninger fra 200-årsflom. Reguleringsplan 420R § 4.14 fastsetter i tillegg at det for tiltak under kote 158,5 skal dokumenteres hvordan det tas hensyn til sikring mot flomskade.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med usikker aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Selger har fått nabovarsel: 20264005 Kirkegata 12 bruksendring.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. 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 884 455 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 537 818 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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 avvikling 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 avvikling 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. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Eier
Adrian Otter Falch Günther
Solveig Opedal

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

3303/7014/6/10:
15.05.1996 - Dokumentnr: 2385 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 7014 BNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 7015 BNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 7016 BNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 7017 BNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3303 GNR: 7014 BNR: 6

Gnr. 7017 bnr. 1, gnr. 7016 bnr. 1, gnr. 7015 bnr. 1 og gnr. 7014 bnr. 2 gis veirett over deler av gnr. 7014 bnr. 6 som vist på situasjonskart i byggesak for nytt posthus.

15.05.1996 - Dokumentnr: 2385 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 7014 BNR: 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3303 GNR: 7014 BNR: 6

Gnr. 7014 bnr. 2 gis rett til å ha liggende og vedlikeholde vann-, kloakk- og overvannsledninger på gnr. 7014 bnr. 6 i henhold til godkjente rørleggeranmeldelser.

15.05.1996 - Dokumentnr: 2385 - Rettigheter iflg. skjøte
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 7016 BNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 7017 BNR: 1
Bestemmelse om overvannsledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3303 GNR: 7014 BNR: 6

Gnr. 7017 bnr. 1 og gnr. 7016 bnr. 1 gis rett til å ha liggende og vedlikeholde overvannsledning inn på gnr. 7014 bnr. 6 i henhold til godkjente rørleggeranmeldelser.

21.11.2016 - Dokumentnr: 1077159 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: KONGSBERG KOMMUNE
ORG.NR: 942 402 465
Bestemmelse om leskur
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Avtale mellom grunneier og Kongsberg kommune som gir kommunen rett til å plassere leskur på eiendommen som vist på vedlagt kart. Det gis også rett til bruk av eiendommen for nødvendig anleggs- og vedlikeholdsarbeid i forbindelse med leskuret. Avtalen faller bort i sin helhet dersom bruken av bussholdeplassen opphører.

23.11.2018 - Dokumentnr: 1594048 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: BRAKAR AS
ORG.NR: 995 082 454
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder også informasjonssøyle
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring som gir Brakar AS rett til å sette opp informasjonssøyle med elektrisk jordkabel, tilkoblet strømnettet via eksisterende anlegg på eiendommen. Omfatter rett til etablering, fornying, ombygging, inspeksjon, vedlikehold og reparasjon på anlegget, samt nødvendig adkomstrett. Berørte arealer skal settes i stand etter anleggsarbeid. Rettighetene kan overføres ved omorganisering av kollektivdriften. Avtalen faller bort i sin helhet dersom bussholdeplassen opphører.

23.04.1997 - Dokumentnr: 2336 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 144/3087

Begjæring om oppdeling i 18 eierseksjoner (snr. 1–18) for gnr. 7014 bnr. 6 med samlet sameiebrøk 3087/3087. Seksjon 10 er opprettet med formål bolig og sameiebrøk 144/3087.

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

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
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: 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 felleskostnadenes størrelse.

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

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
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.

Selger har fått nabovarsel om at deler av næringslokalet i 1 etg mot bakhagen, bruksendres til boligareal. Ingen fasadeendring.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,35% (forutsatt salgssum kr 3 100 000,-), kr 41 850
Markedspakke, kr 22 000
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrifter/servitutter/tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Infopakke kommunale opplysninger pr. bnr., kr 6 200
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilrettelegging, kr 19 900
Visningshonorar kr 3 500,- pr. stk. (første visning kostnadsfri), kr 0
Forretningsfører - Eierskiftegebyr KBBL*, kr 6 725
Forretningsfører - Informasjonsinnhenting, priser fra, kr 4 000
Tinglysingsgebyr sikring, kr 545
Totalt, kr 112 980,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Ole Christian Wølner den 05.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
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 bygningssakkyndig 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 eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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 avtalte 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 eiendomsmeglingsforskriften 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.

Diverse
Selger har fått nabovarsel om at deler av næringslokalet i 1 etg mot bakhagen, bruksendres til boligareal. Ingen fasadeendring.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring 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 eiendomsmeglingsforetakene 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
Aleksander Sollie
Eiendomsmegler
Telefon: 951 26 710
E-post: aleksander.sollie@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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.



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.


















SAMSUNG






















9
tonn
6t







Tilstandsrapport

Leilighet
Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
KONGSBERG kommune
gnr. 7014, bnr. 6, snr. 10

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12556-1725 **Eiendomsverdi ref nr:** UO5614

Autorisert foretak: Wølner Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Christian Wølner

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.

Wølner Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Christian Wølner

ocw@w-t.no
911 65 643

Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
Gnr 7014 - Bnr 6
3303 KONGSBERG

Wølner Takst AS
Neversvingen 35
3047 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
Gnr 7014 - Bnr 6
3303 KONGSBERG

Wølner Takst AS
Neversvingen 35
3047 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
Gnr 7014 - Bnr 6
3303 KONGSBERG

Wølner Takst AS
Neversvingen 35
3047 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Ca 30 år gammel bolig, generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført.

Boligens tilstand anses sett ut i fra alder som normal. Det må påregnes kostnader til utbedring, oppgradering og vedlikehold. Dette dreier seg stort sett om normale aldringskader og slitasje.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt, og det er ikke flyttet på inventar, løsøre m.m. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og det kan avvike noe fra dagens krav, standard innemiljø, energiøkonomisering etc.

Leilighet - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har koblet glass.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Tak tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Ned løp og beslag i lakkert stål.
Takkonstruksjonen av sperrer i tre.
Bygg av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er laminat.
Vegger og himling er kledd med malte plater.
Gjennomgående malt opp i 24.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Det er målt ca 15-20 mm høydeforskjell på gulv i stue og soverom i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 1-100 fall mot sluk.
Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og vegger er malt med våtromsmaling. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekk.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Vifte blir skiftet i regi av brl etter befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Mangler kursoversikt.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	133 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

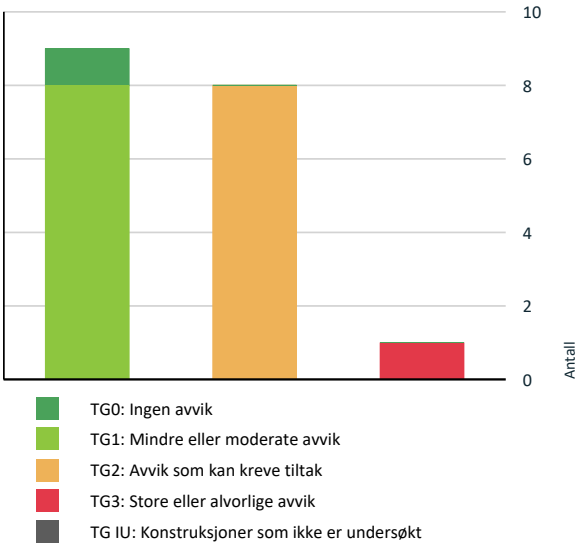
Eier har sjekket opp mulighet for å innrede loftet til boligrom, ny eier må sette seg inn i regler for dette. Arbeid må utføres av fagfolk.

Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
Gnr 7014 - Bnr 6
3303 KONGSBERG

Wølner Takst AS
Neversvingen 35
3047 DRAMMEN

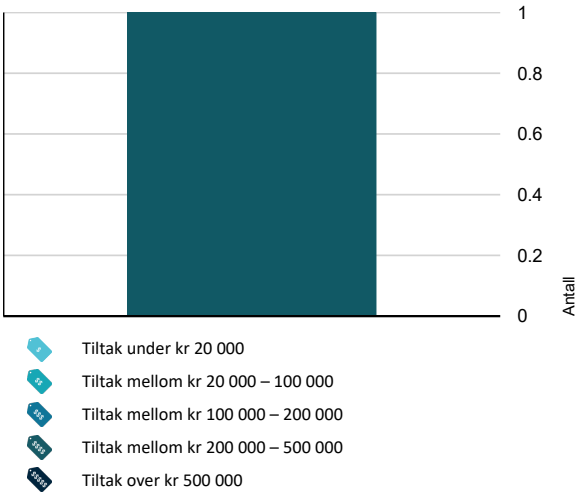
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
Gnr 7014 - Bnr 6
3303 KONGSBERG

Wølner Takst AS
Neversvingen 35
3047 DRAMMEN

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Takvinduer er en risikokonstruksjon og må holdes jevnlig under oppsikt.







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
Gnr 7014 - Bnr 6
3303 KONGSBERG

Wølner Takst AS
Neversvingen 35
3047 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong ca. 5 m² oppført i trekonstruksjon med adkomst fra stue.
Balkong ca. 4 m² i trekonstruksjon med adkomst fra soverom.
Rekkverk med tett rekkverk med stående bord.

Vurdering av avvik:

- Noe vær slitte og oppsprukne overflater.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.







TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tak tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Ned løp og beslag i lakkert stål.
Takkonstruksjonen av sperrer i tre.
Bygg av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
Gnr 7014 - Bnr 6
3303 KONGSBERG

Wølner Takst AS
Neversvingen 35
3047 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnader til utvendig vedlikehold må påregnes, jobbes med å innhente tilbud på maling av kledning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er laminat.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling er kledd med malte plater.
Gjennomgående malt opp i 24.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Det er målt ca 15-20 mm høydeforskjell på gulv i stue og soverom i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
Gnr 7014 - Bnr 6
3303 KONGSBERG

Wølner Takst AS
Neversvingen 35
3047 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det er observert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak
• Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
• Eier satte opp varmekabler og ikke sett sølvkre etter dette.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 1-100 fall mot sluk.
Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og vegger er malt med våtromsmaling. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Det er ikke membran på vegger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

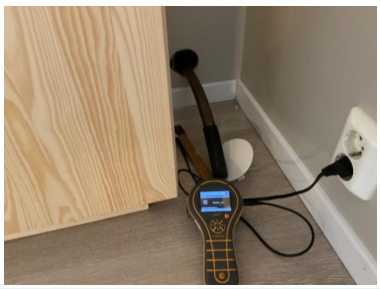
Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold.

Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
Gnr 7014 - Bnr 6
3303 KONGSBERG

Wølner Takst AS
Neversvingen 35
3047 DRAMMEN

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Vifte blir skiftet i regi av brl etter befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Mangler kursoversikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig dryppmerker i vannskap.

Konsekvens/tiltak

- Ved befaring var det tørt.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
Gnr 7014 - Bnr 6
3303 KONGSBERG

Wølner Takst AS
Neversvingen 35
3047 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ 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.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
Gnr 7014 - Bnr 6
3303 KONGSBERG

Wølner Takst AS
Neversvingen 35
3047 DRAMMEN

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

133 m²/133 m²

Leilighet: Bad, Gang, Kjøkken, 2 Soverom, Stue, Teknisk rom, Lagerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 3 150 000

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	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

Markedsvurdering
Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

MARKEDSVURDERING
Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter. Dagens marked betraktes som at tilbudet er lavere enn etterspørselen. Attraktiv bolig og ansees som lett omsetningsbar og et kurant panteobjekt.

Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
Gnr 7014 - Bnr 6
3303 KONGSBERG

Wølner Takst AS
Neversvingen 35
3047 DRAMMEN

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		37 296
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**37 500**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	880 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**2 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 750 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 150 000**

Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
Gnr 7014 - Bnr 6
3303 KONGSBERG

Wølner Takst AS
Neversvingen 35
3047 DRAMMEN

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

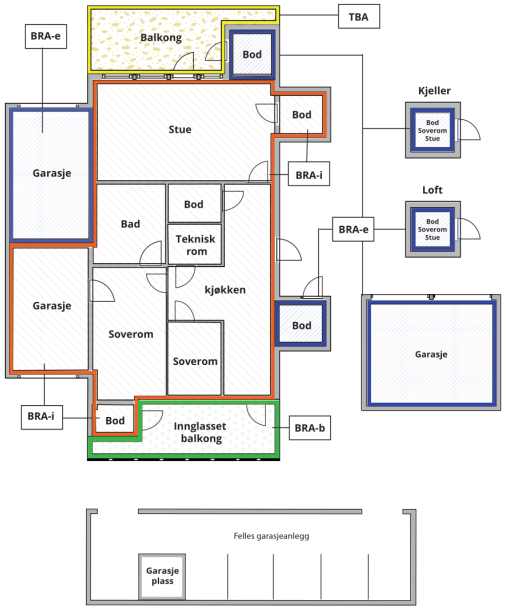
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
Gnr 7014 - Bnr 6
3303 KONGSBERG

Wølner Takst AS
Neversvingen 35
3047 DRAMMEN

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	84			84	9
Loft	49			49	
SUM	**133**				**9**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Bad, gang, kjøkken, soverom, stue, teknisk rom, soverom 2		
Loft	Lagerrom		

Kommentar

Loft er ikke innredet eller godkjent for varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier har sjekket opp mulighet for å innrede loftet til boligrom, ny eier må sette seg inn i regler for dette. Arbeid må utføres av fagfolk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
Gnr 7014 - Bnr 6
3303 KONGSBERG

Wølner Takst AS
Neversvingen 35
3047 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Ole Christian Wølner	Takstingeniør
	Adrian Otter Falch Günther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7014	6		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bussedalen 12B

Hjemmelshaver
Günther Adrian Otter Falch, Opedal Solveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget sentrumsnært område. Det er kort vei til skole, barnehage, butikk og marka med flott turterreng. God bussforbindelse. På vinterstid er det lysløype i nærheten. På sommeren er det merkede turløyper med forskjellige lengder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Fellesareal er opparbeidet, asfalt, plen, beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold vedr. eiendommen. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen, fremvist av eier. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen, enn det som er nevnt i dokumentet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Bygningsforsikring er felles, innboforsikring må tegnes separat.

Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
Gnr 7014 - Bnr 6
3303 KONGSBERG

Wølner Takst AS
Neversvingen 35
3047 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bussedalen 12B , 3616 KONGSBERG
Gnr 7014 - Bnr 6
3303 KONGSBERG

Wølner Takst AS
Neversvingen 35
3047 DRAMMEN

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Günther, Adrian Otter Falch
05.10.2026
Signed bankID

Opedal, Solveig
05.10.2026
Signed bankID

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

Adrian Otter Falch Günther

Solveig Opedal

Boligen

Bussedalen 12B
3616 Kongsberg

3303-7014/6/0/10

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

1. Omtrent 2 dl vann på baderomsgulv via dreneringsrør fra Rør-i-Rør skapet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Rørleggermester Åge K Haugerud AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ekspansjonskar til varmtvannstank.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Rørleggermester Åge K Haugerud AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montert tetting mellom ytterrør og innerrør på bod.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Vi har hengt opp nytt speil samt servant. Samt malt veggflater med våtromsmaling.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Det er fuktskolder på undertak. Ringte takstman da jeg kjøpte leiligheten i 2024. Han mente at vann kunne trekke opp om ved kombinasjon av kraftig vind og regn, men at dette ikke var noe pågående da det ikke var målt forhøyet fuktnivå ved befaring.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Gulvet i mellom stue og kjøkken er noen millimeter lavere enn langs veggene ellers.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vi har lagt nytt gulv med egeninnsats. Vi har redusert høydeforskjellen ved å legge 2 lag med under-matter i dette området da vi la nytt laminatgulv. Nytt gulv er lagt selv-om høydeforskjellen er større enn hva produsent av laminatgulvet krever.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Som nevnt, fuktskolder på undertak.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vi har sølvkre på badet. Dette er ikke et skadedyr, men et sjenerende insekt. Det har også vært mus på loftet i andres enheter, ikke i vår.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Regi av Sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Mus: Et skadedyr firma la ut musefeller i regi av borettslaget. Denne avtalen ble terminert etter noen måneder da det ikke ble fanget noen mus. Ikke hørt noen observasjoner av mus etter dette.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Sølvkre: Det er gjort tiltak: Baderomsgulvet holdes tørt, varmt og støvfritt. Vi har sett 4-6 sølvkre hittil i år.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Motoren til ventilasjonssystem for bad og kjøkken sluttet å fungere.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: TK Ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet: Etter befaring fra TK Ventilasjon ble det bestilt (og skal bli montert) ny motor til ventilasjonssystemet for vår enhet samt 2 andre.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Scandic Markiser

   Beskrivelse av arbeidet: Service av varmepumpe

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Nabovarsel:
Prosjektnavn: Kirkegata 12, bruksendring.
Prosjektnavn: Bussedalen 11, bruksendring/ lovliggjøring av boenheter, utvendig fasade.
Prosjektnavn: Bussedalen 2 (del2), endring av bygg, utvendig, fasade.
Prosjektnavn: Bussedalen 2 (del 1), endring av bygg, utvendig, fasade
Det finnes også en reguleringsplan 530R Hasbergtjerndalen.
Har sendt nabovarsler til megler.

Undersøkte selv muligheten å ta i bruk loftsetasjen i Bussedalen 12B. Vedtak om tillatelse fra kommunen samt tegninger er sendt megler.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vi har behov for å male bygningsmassen i sameiet. Det vil bli kalt inn til et ekstra-ordinert årsmøte i sameiet for å avgjøre finansiering av oppgraderingen. Det var ved ordinært årsmøte lagt frem forslag, blant annet, om å øke felleskostnader i en periode for å finansiere dette fremfor å ta opp lån.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Vi la nytt gulv i 2024, laminatgulv. Alle rom, bortsett fra bod og bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: vegger malt på begge soverom, kjøkken/Stue, og gang. bad malt med våtromsmaling.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Malt vegger baderom igjen, ny farge. Våtromsmaling.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp lettvegg/ halvvegg imellom stue og kjøkken.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Malt fronter kjøkken. Gulvmaling.

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

• **Ja**

Skrivebord på soverom har hull til gjennomføring av kabler, samt skruehull etter monterte leselamper.
Det er en bit av belegget i bod som er skåret vekk. Undersøke hva belegget er festet på i forbindelse med å legge nytt gulv. Det ble ikke lagt gulv i bod.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- **Ja**

Det vil bli montert brannstiger ut mot veien fra 2. etasje i regi av sameiet, blant annet fra leilighet 12B. Planlagt montert 12. okt.



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Bussedalen 12B, 3616 KONGSBERG**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358850**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **7862989**
Gårdsnummer **7014**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1997**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **156,52**



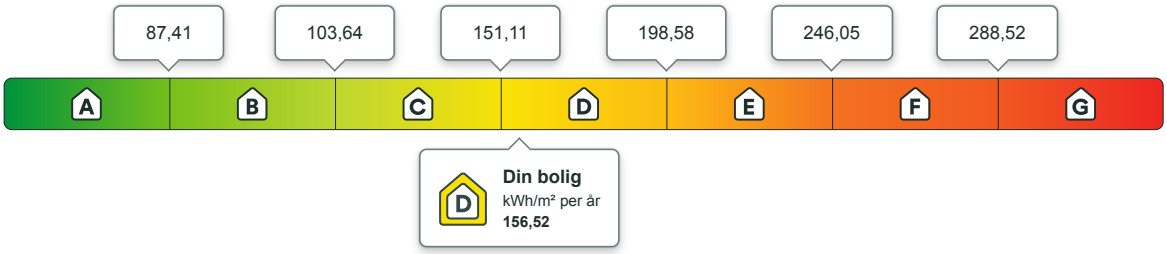
Bussedalen 12B, 3616 KONGSBERG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 226,70	**175,64**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Bussedalen 12B, 3616 KONGSBERG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Bussedalen 12B, 3616 KONGSBERG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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.Kjøl - 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 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 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 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.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kongsberg kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 7014	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 10
	Adresse:	Bussedalen 12B 3616 KONGSBERG			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring


Eiendomsgrense - God nøyaktighet


Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet


Eiendomsgrense - Usikker

Eiendomsteig

Sluk

Gatelys (belysningspunkt)


Kumlokk


Mast


Innmålt tre


Hekk


Flaggstang


Gjerde


Frittstående mur


Loddrett mur


Skjerm


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Vegdekkekant på bru

Trapp


Godkjente byggetiltak


Takoverbygg


Udefinerte bygg


Bolig


Garasje og uthus


Annen næring

Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg på bru


Veg på bru


Veg


Bru


Høydekurve Kongsberg

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Direktoratet for byggkvalitet

Nabovarsel

Etter plan- og bygningsloven § 21-3

Du kan sende merknader til nabovarselet hvis du mener at planene påvirker deg negativt. Vi som er ansvarlige for tiltaket må ha mottatt merknadene senest 13. oktober 2026.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Kommune
Kongsberg

Eiendom/byggested

Adresse	Gårds-nummer	Bruks-nummer	Seksjons-nummer	Feste-nummer	Bruksenhets-nummer	Bygnings-nummer
(Adresse mangler)	7015	1	0	0	-	-

Prosjektnavn
20264005 Kirkegata 12 bruksendring (20264005)

Vi varsler herved om

Type tiltak
- Bruksendring

Formål med tiltaket
- Bolig

Beskrivelse av planlagt formål
Bolig

Følgebrev
Deler av næringslokalet i 1 etg mot bakhagen, bruksendres til boligareal.
Ingen fasadeendring.

Disse bestemmelsene regulerer eiendommen

Reguleringsplan
380R Sentrumsplan

Har du spørsmål til nabovarselet?

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til:

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
Geir Kasin	+4732772190 +4790814353	geir.kasin@kpservice.no

Har du merknader til nabovarselet?

Du kan sende inn merknader til nabovarselet hvis du mener at byggeplanene påvirker deg negativt. Vi må ha mottatt merknadene senest 13. oktober 2026.

Merknader til nabovarselet kan leveres via Altinn eller sendes til søker:

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
KONGSBERG PROSJEKTSERVICE AS Organisasjonsnummer: 997137744	+4790814353	geir.kasin@kpservice.no

Adresse
Storgata 8
3611 KONGSBERG

Hva skjer med merknadene dine?

Vi som har sendt deg nabovarselet, skal sende inn merknadene til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi må beskrive hvordan merknadene er vurdert, og forklare hva som eventuelt er gjort for å ta hensyn til disse. Kommunen vurderer om merknadene fra deg og andre naboer påvirker tiltaket/byggeplanene.

Vi kan også velge å endre byggeprosjektet på bakgrunn av merknadene. Dette kan føre til at det blir nødvendig å sende deg et nytt nabovarsel.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Denne har signert på vegne av KONGSBERG PROSJEKTSERVICE AS

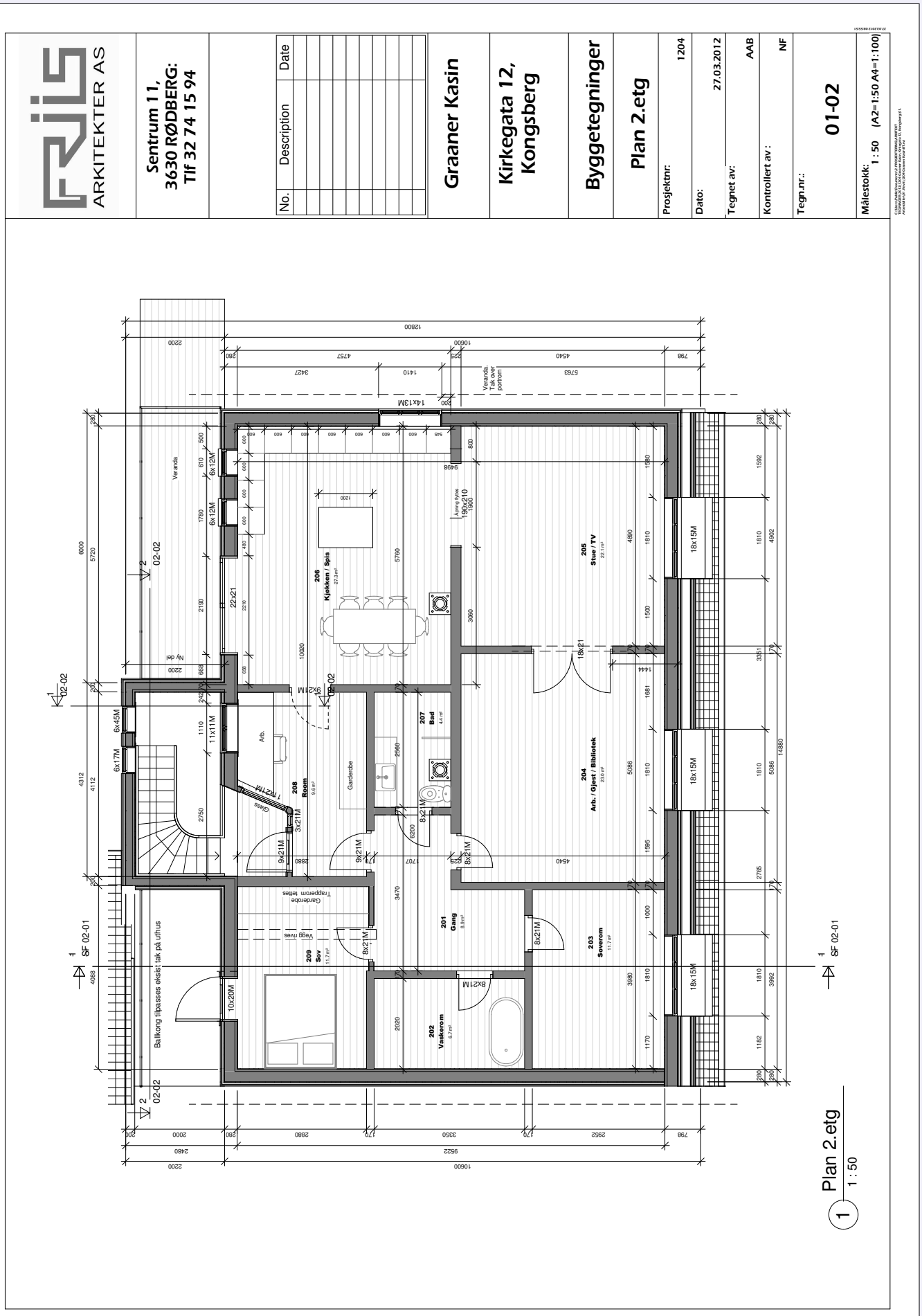
Kasin Geir

Digitalt signert gjennom Altinn 29.09.2026 kl. 10:48

Oversikt over vedlegg

- Tegning eksisterende plan — 01-02 - Plan 2-etg.pdf
- Tegning eksisterende snitt — 02-01 - Snitt.pdf
- Situasjonsplan — Kirkegata 12 - A3 - K100 Situasjonsplan.pdf
- Tegning ny plan — Kirkegata 12 Endret 1_etg (edited).pdf

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot Dato utkjørt: 21.09.26 Side 1 av 2

Hasberg Sameie	**Vår ref.:**	86/10	[redacted]
BUSSEDALEN 12 B	**Type:**	SAMEIE	
3616 KONGSBERG	**Eiere:**	Adrian Otter Falch Günther	
Organisasjonsnr: 916 195 435	**Seksjonsnr:**	10	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 108**

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	2 487
Tilleggsytelser:	Garasjeleie	100
	TV og Internett	521

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

[redacted]

5: Restanse felleskostnader pr. 21.09.2026

Utestående saldo: **3 108**

Felleskostnader:	3 108	Restanse:	3 108
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	63
Annen formue:	38 425	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1997
Gårds/bruksnr:	7014/6 - seksjon:10
Bygningstype:	LEILIGHET

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3641.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If... Skadeforsikring	Polisenr:	SP0001582983

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	23.04.1997	Første innflytting:	23.04.1997	SSBnr:	H0002
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	EL. UTEN PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms 144 kvm	P-rom	144

Fasiliteter:

Seksjonseier må tegne egen innboforsikring.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Hasberg Sameie	**Vår ref.:**	86/10
BUSSEDALEN 12 B	**Type:**	SAMEIE
3616 KONGSBERG	**Eiere:**	Adrian Otter Falch Günther

Organisasjonsnr: 916 195 435

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Felleskostnadene inkluderer; styrehonorar, brøyting, andre driftskostnader, strøm fellesarealer, vedlikehold bygg, forretningsførerhonorar, kabel-TV/Telia, forsikring av sameiet og HMS.

Annen informasjon:

HUSORDENSREGLER FOR HASBERG SAMEIE

- Private eiendeler skal ikke lagres i trappeoppgangene.
- Sykler parkeres i fellesbod.
- Det er forbudt å bruke isbrodder i gang og trapper da disse ødelegger gulvbelegget
- Ytterdører samt døren til fellesrommet skal alltid være låst.
- Nøkler til ytterdørene må ikke oppbevares i postkassene
- Postkassene må til enhver tid tømmes.
- Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill på verandaene.
- Søppelcontainerne er kun til for ordinært husholdningsavfall. Alt annet avfall må transporteres vekk av den enkelte. Vær nøye med avfallshåndtering.
- Hver leilighet disponerer KUN en (1) parkeringsplass uavhengig av hvor mange som bor i leiligheten. Garasje teller som en (1) parkeringsplass
- Hver leilighet får, hvis beboer disponerer bil, utlevert et parkeringsbevis med leilighetsnummer, som skal ligge synlig i frontruten. Dette gjelder ikke for de leilighetene som eier en garasje. Utleie eller annen misbruk av parkeringsbeviset er ikke tillatt, beviset er gyldig for sameiets beboere og eiere. Styret vil forlange biler, som oppholder seg på ulovlig på parkeringsplassen, fjernet.
- Vask av fellesarealer håndteres ved turnusliste med navn/leilighet. Forøvrig plikter den enkelte å holde oppganger rene.
- Unødig opphold i fellesarealer eller unødig bråk er ikke tillatt. Stille mellom 23-07.
  Se pkt. 3. 3-1 (2) fra vedtekter:
  Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Kongsberg, april 2022

V E D T E K T E R

for

Hasberg Sameie
(org. nr. 916195435)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 31. Oktober 2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Hasberg Sameie. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.04.1997.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 16 boligseksjoner («Boligseksjonene») (s.nr 1-16) og 2 næringsseksjoner («Næringsseksjonene») (s.nr. 17-18) på eiendommen gnr. 7014, bnr. 6 i Kongsberg Kommune.

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

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

Sameiet er fastsatt med følgene sameiebrøk:

S NR	FORMÅL	Brøk(teller)	S NR	FORMÅL	BRØK/TELLER
1.4A	B	68	9. 12A	B	84
2.4B	B	68	10.12B	B	144
3.6A	B	68	11.14A	B	81
4.6B	B	68	12.14B	B	141
5.8A	B	68	13.16A	B	81
6.8B	B	68	14.16B	B	141
7.10A	B	68	15.18A	B	171
8.10B	B	68	16.18 B	B	160
			17	N	1480
			18	N	60

SUM TELLER: 3087 SUM NEVNER: 3087

Sameiebrøken er basert på bruksenhetenes eksklusive areal. Sameiebrøken hensyntar ikke eventuelle fellesareal med enerett til bruk for nærings- eller boligseksjonene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) 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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med seksjoneringsformålet. Sameiet er et kombinasjonsbygg. Seksjonene skal brukes innenfor det som til enhver tid er godkjent bruk av plan- og bygningsmyndighetene.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder ikke område av fellesarealer der hvor Seksjonseiere er gitt enerett til bruk, jf. 3-2. Dette omfatter slikt som

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

(6) Næringsseksjonene har under enhver omstendighet rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i tilknytning til sin seksjon, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Styret eller Sameiets samtykke til dette er ikke påkrevd. Den aktuelle eier er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering, demontering og vedlikehold, herunder også søknad om offentlig godkjenning.

3-2 Enerett til bruk
(1) Sameie er et kombinasjonssameie og deler av fellesarealene skal kun benyttes av Boligseksjonene og deler av fellesarealet skal kun benyttes av Næringsseksjonene. Følgende seksjoner har sammen enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal, jf. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd:

- Boligseksjonene har sammen enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som omsluttes av bygningsmassen (indre gårdsrom), garasjene i indre gårdsrom, samt adkomstveien til dette arealet. Næringsseksjonene har rett til adkomst over dette for tilgang til næringsseksjon nr. 18.

- Boligseksjonene har sammen enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som ligger mellom garasjene i indre gårdsrom og seksjon 18. Arealet nyttes i dag som boder for seksjonseierne.

  Arealet som eneretten for Boligseksjonene knytter seg til er inntatt som vedlegg til disse vedtektene.

- Næringsseksjonene har sammen enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som ligger på nordsiden av bygningsmassen. Arealet nyttes i dag til parkering og varelevering for næringsseksjonene. Næringsseksjonene har rett til å leie ut arealet uten at det krever samtykke fra Styret eller Sameiet.

  Arealet som eneretten for Næringsseksjonene knytter seg til er inntatt som vedlegg til disse vedtektene.

  Enerett til bruk gjelder ikke bruk av felles atkomstveier, inn- og utganger og rømningsvei over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i felleskap.

(2) Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(3) Næringsseksjonene har ansvar for drift- og vedlikehold av arealer de er gitt enerett til bruk av og Boligseksjonene har ansvar for drift- og vedlikehold for arealer de er gitt enerett til bruk av.

(4) Kostnader til drift og vedlikehold for arealer der det er gitt enerett til bruk av, herunder parkeringsplasser, fordeles i henhold til punkt (3) ovenfor og deretter i henhold til sameiebrøk.

(5) Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vedlikehold
- annet

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer ca. 42 parkeringsplasser. Samtlige av disse er regulert som fellesareal, men Boligseksjonene er gitt enerett til bruk av parkeringsplasser i indre gårdsrom og Næringsseksjonene er gitt enerett til bruk av parkeringsplasser på nordsiden av bygningen, jf. 3-2. Plassene fordeler seg som følger:

- 7 plasser i garasje/carport i indre gårdsrom
- 10 plasser på fellesareal i indre gårdsrom
- Ca. 25 plasser på fellesareal på nordsiden av bygningen
- Parkeringsplassene i indre gårdsrom kan kun disponeres av seksjonseiere i seksjon 1-16, og som ikke disponerer garasjeplass. Den enkelte seksjonseier, som har rett til å benytte parkeringsplass i indre gårdsrom, kan ikke overlate bruken av parkeringsplassen til andre enn familie og besøkende. Dette gjelder kun kortvarig parkering.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Slikt bytte skal fortrinnsvis skje internt innenfor de parkeringsarealene som henholdsvis Boligseksjonene og Næringsseksjonene disponerer iht. 3-2. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

(a) inventar

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

(c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

(d) skap, benker, innvendige dører med karmer

(e) listverk, skillevegger, tapet

(f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

(g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

(i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Alt vedlikehold av fellesarealer og – anlegg, som ikke eksklusivt brukes av Boligseksjonene eller Næringsseksjonene, jf. 3-2. påhviler seksjonseierne i fellesskap (Sameiet). Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken som fremkommer av tinglyst seksjoneringsbegjæring 23.04.1997, med mindre annet fremgår av vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Kostnader som knyttes til Boligseksjonene skal dekkes av Boligseksjonene. Tilsvarende skal kostnader som knyttes til Næringsseksjonene dekkes av Næringsseksjonene.

(3) Næringsseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer (listen er ikke uttømmende):

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av slikt som membrandekker, sluk, vinduer og dører i Næringsdelen
- Vedlikehold og drift av heiser og atkomstarealer og andre utomhusarealer som bare betjener Næringsdelen
- Utearealer på nordsiden og vestsiden av byggingen
- Arealer hvor Næring har enerett til bruk, jf. 3.2.
- Vaktmestertjenester i Næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra Næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i Næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som kun betjener Næringsdelen, herunder fasade- og vindusvask av Næringsseksjonene
- Særlige kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader som utelukkende kan henføres til Næringsdelen.

Ovennevnte kostnader som knytter seg til Næring, eller andre kostnader som har sin foranledning eller bakgrunn i driften/virksomheten i Næring, betales fullt ut av denne.

(4) Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer (listen er ikke uttømmende):

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Boligdelen.
- Vedlikehold og utskifting av slikt som membrandekker, sluk, vinduer og dører i Boligdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener Boligdelen.
- Vedlikehold og drift av areal mot øst og fortau mot syd
- Inngangspartier og oppganger i og til Boligdelen.

- Vaktmestertjenester i Boligdelen.
- Håndtering av avfall fra Boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i Boligdelen, herunder fasade- og vindusvask.
- Arealer hvor Bolig har enerett til bruk, jf. 3.2.
- Abonnement til eventuelt vaktselskap som kun betjener Bolig.
- Særlige kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader som kan henføres til Boligdelen.

Ovennevnte kostnader som knytter seg til Boligseksjonen, eller andre kostnader som har sin foranledning eller bakgrunn fra Boligseksjonene, betales fullt ut av denne.

(5) Kostnader som er felles for bolig- og næringsseksjonene skal fordeles etter sameiebrøken. Dette gjelder blant annet følgende kostnader:

- Forretningsførsel
- Forsikring

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret har 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. To av styremedlemmene skal representere boligseksjonene og to skal representere næringsseksjonene. Boligseksjonene og Næringsseksjonene skal være representert ved et varamedlem hver. Næringsseksjonene kan velge å la seg representere av et styremedlem som da har dobbeltstemme. Ved valg av styreleder kan den av seksjonene (bolig / næring) som ikke har hatt styreleder i foregående periode, kreve lederen valgt blant sine styremedlemmer.

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

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

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

(5) Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Det må være minst ett styremedlem fra hhv. Boligseksjonene og Næringsseksjonene til stede, med mindre det gjelder saker som beskrevet i punkt 9-2 fjerde avsnitt. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Avstemmingen skal følge avstemmingsreglene i punkt 10.7 (2) og (3) hvor styremedlemmer fra Bolig skal avgjøre saker som kun gjelder Bolig, og Næring saker som kun gjelder Næring.

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- Behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en seksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) På sameiermøtet har seksjonene stemmerett i henhold til sameiebrøk. I henhold til sameiebrøken har boligseksjonene og næringsseksjonene i sum 50% av stemmene hver. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) I saker som bare gjelder boligseksjonene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke loven eller vedtektene sier noe annet. Hver seksjon har en stemme.

(3) Saker som bare angår næringsseksjonene besluttes av næringsseksjonene. Saker som bare angår boligseksjonene besluttes av boligseksjonene. Dersom det er tvil om en sak bare angår Næring eller bare Bolig avgjøres dette av styret i Sameiet.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet

på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

(f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

(b) oppløsning av sameiet

(c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

(a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

(b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

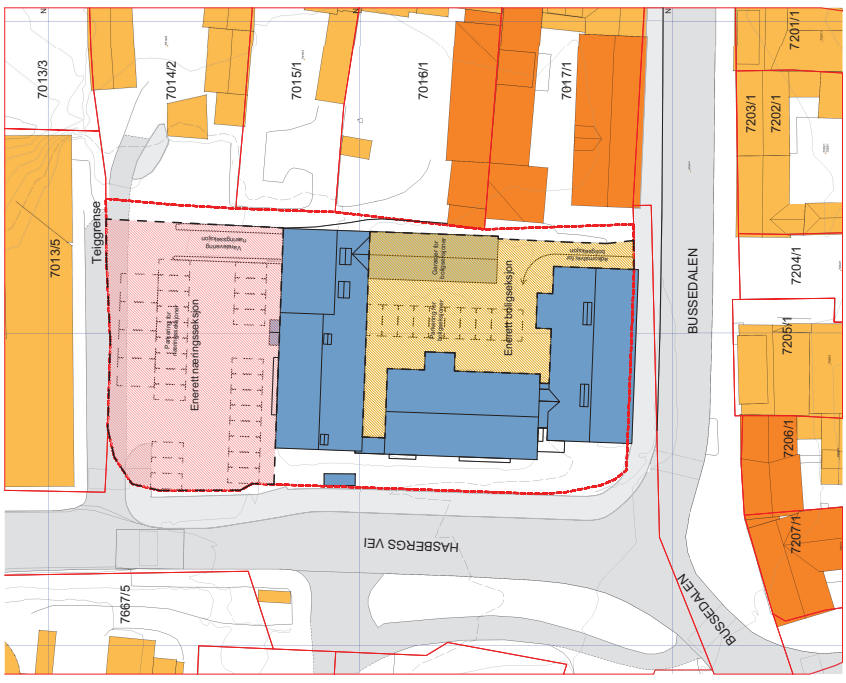
(c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Eksisterende bebyggelse

Enerett til benyttelse av næringsseksjonene.

Enerett til benyttelse av boligseksjonene. Næringsseksjonen skal ha rett til adkomst over dette for tilgang til næringsseksjon nr. 18.

Enerett til bruk gjelder ikke bruk av felles atkomstveier, inn- og utganger og rømningsvei over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i fellesskap.

MEINICH ARKITEKTER AS

Hasbergsvei 5, Kongsberg

SAK: 2341 DATO: 12.09.2023

Seksjonering, 1:500.

Innkalling til ordinært årsmøte i Hasberg Sameie

Informasjon om tid og sted

Møtedato: onsdag 08.04.2026
Klokkeslett: 17:00
Sted: Quality Hotel Grand Kongsberg

Informasjon om møterom finner du på Grand Hotel eller Magazinet ved ankomst.

Husk å ta med ferdig utfylt navneseddel. Du finner skjema på baksiden av denne innkallingen sammen med skjema for fullmakt.

Navneseddel og 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 2025

4. Orientering om budsjett for 2026

5. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden 19.03.2025 til 08.04.2026.

Det er budsjettert med kr. 27 000,-

Forslag til vedtak: Godtgjørelsen til styret for perioden 19.03.2025 til 08.04.2026 blir kr 27 000,-

Styret fordeler dette internt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vidar Kongsparten ble valgt for 2 år i 2024. Er på valg nå i 2026 og har sagt seg villig til å ta en ny periode på 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vidar Johnsen ble valgt for 2 år i 2025. Er ikke på valg.

Eirik Kongsparten ble valgt for 2 år i 2025. Er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Erik Harlaugseter fra Haber Norge ønsker å være med i styret i 1 år fra og med 2026. I henhold til vedtektene har de som eier næringsdelen i sameiet mulighet til dette.

Som en konsekvens av dette går Vidar Johnsen ut av styret, mens Eirik Kongsparten fortsetter 1 år til.

6.3 Valg av varamedlemmer

Adrian Otter Falch Günther ble valgt for 1 år i 2025. Er på valg.

Forslag til vedtak: Adrian Otter Falch Günther velges som varamedlem for ytterligere 1 år

7. Oppgradering av Hasberg Sameie i 2026 og 2027

Styret har besluttet at vi skal dele opp over 2 år.

I 2026 vil vi gjøre følgende:

Fjerne mose på alle tak og bytte ut ødelagte takstein/toppstein + rense opp i takrenner og nedløp

Skifte ut råtne vindskibord på kortsiden av oppgang 14/16 og delvis ødelagt gjerde mellom 14/16 og 18

2027:

I løpet av 2027 ønsker styret av hele bygningsmassen vaskes og males da dette begynner å bli mange år siden det ble gjort sist. I tillegg vil råtne hjørnekassebord og panelbord bli byttet.

Det er foreløpig gjort et overslag på hva denne jobben vil koste, og den ligger på mellom kr 600000,- og 1200000,-. Et mer eksakt overslag vil bli gitt på årsmøtet.

Uansett vil det være opp til årsmøtet å bestemme videre fremdrift på dette prosjektet.

Forslag til vedtak: Bestemme hvordan prosjektet skal finansieres.

Styrets årsmelding for Hasberg Sameie

2025

Vi hadde lekkasje på loftet i 6B i desember 2024 og ved nærmere inspeksjon viste det seg at
ventilasjonsrørene på loftet hang nærmest i «løse luften», og dette ble fikset. Det er ble også foretatt befaring på de andre loftene, og utbedringer på alle loft ble gjort i mars 2025.

Som følge av at flere av leilighetene hadde "hørt" mus på loftene inngikk styret i begynnelsen av januar 2025 en avtale med Anticimex om å sette ut 3 feller utenfor bygningsmassen. Pr. medio september 2025 var det kun fanget 4 mus, og avtalen som kostet kr 28000,- pr. år ble sagt opp og utløp 31.12.2025

Våren 2025 var styret i kontakt med entreprenøren som bygde om Bussedalen 2. Etter litt forhandlinger satte de opp en steinmur på tomtegrensen (kanskje litt inn på vår tomt) i vår innkjøring helt uten kostnad for Hasberg Sameie.

Det har vært solgt 2 leiligheter i 2025, 6A og 8A

Det har vært jevnlige kontakt mellom styremedlemmene på telefon og e-post, og det har vært arrangert 2 fysiske styremøte i mai 2025 (befaring med Bryn Bydrift) og i november 2025.

18.03.2026

Styret i Hasberg Sameie

Med vennlig hilsen

Styret i Hasberg Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		320 712	320 712	320 670	320 670
Kabel-TV / Parabol-anlegg		95 040	95 040	95 040	100 000
Leieinntekt garasjer		8 400	8 400	8 400	8 400
Sum inntekter		**424 152**	**424 152**	**424 110**	**429 070**
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	27 000	20 000	20 000	33 000
Forretningsførerhonorar		51 045	44 598	23 144	48 602
Vaktmestertjenester		0	12 872	0	0
Arbeidsgiveravgift		3 807	2 820	2 256	4 653
Vedlikehold	2	85 860	19 976	120 000	60 000
TV og evt. internett		104 663	98 154	10 000	100 000
Forsikring		153 898	127 861	70 133	172 532
Internkontroll		25 560	24 014	24 650	26 650
Brøyting, feiing		81 129	56 269	86 620	86 620
Energi, strøm		11 961	15 268	18 000	18 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		400	0	0	1 000
Telefon		281	0	0	0
Andre driftsutgifter	3	726	9 777	11 000	11 000
Kurs for tillitsvalgte		1 500	0	0	0
Bomiljø		0	0	0	1 000
Sameieutgifter		0	-104 425	0	-133 897
Sum driftskostnader		**547 829**	**327 184**	**385 802**	**429 160**
Driftsresultat		**-123 677**	**96 968**	**38 308**	**-90**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		676	655	0	0
Andre finanskostnader		2 459	2 228	2 000	2 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**1 782**	**1 573**	**2 000**	**2 500**
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Årsresultat	4	**-125 460**	**95 396**	**36 308**	**-2 590**

Balanse pr. 31.12.25

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre leierestanser		35	0
Til gode av andre		0	104 425
Andre fordringer		79 504	50 353
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		414 223	386 707
Innestående på konto - bundne skattetrekksmidler		4	3
Sum omløpsmidler		**493 766**	**541 488**
SUM EIENDELER		**493 766**	**541 488**

Balanse pr. 31.12.25

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		538 421	443 025
Årets resultat	4	-125 460	95 396
Sum egenkapital	**4**	**412 961**	**538 421**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 504	1 536
Annen kortsiktig gjeld		1 301	1 531
Sum kortsiktig gjeld		**80 805**	**3 067**
Sum gjeld		**80 805**	**3 067**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**493 766**	**541 488**

Kongsberg 31.03.26
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted:_____, dato:_____

Vidar Kongsparten	Eirik Kongsparten	Vidar Johnsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til regnskap 86 Hasberg Sameie

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 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**538 421**	**443 025**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-125 460	95 396
B. Årets endringer i disponible midler	**-125 460**	**95 396**
C. Disponible midler UB	**412 961**	**538 421**
Omløpsmidler	493 766	541 488
Kortsiktig gjeld	-80 805	-3 067
Disponible midler	**412 961**	**538 421**

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 nedskriving 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

	2025	2024
5330 Styrehonorar	27 000	20 000
Sum	**27 000**	**20 000**

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

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold	0	1 536
6601 Vedlikehold bygg	39 602	6 405
6602 Vedlikehold VVS	7 225	0
6603 Vedlikehold elektro	0	2 035
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	1 033	0
6630 Forsikringssaker	10 000	10 000
7766 Serviceavtaler	28 000	0
Sum	**85 860**	**19 976**

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

Note 3 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Andre driftskostnader	0	9 085
7440 Kontingent NBBL	685	692
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	41	0
Sum	**726**	**9 777**

Note 4 - Egenkapital

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hasberg Sameie onsdag 08.04.2026 kl. 17:00 - Quality Hotel Grand 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:
Vidar Kongsparten ble valgt som protokollunderskriver.

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Det ble ikke valgt tellekorps.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Det var 4 stemmeberettigede og 0 fullmakter.

Totalt 4 stemmer.

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

4. Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Følgende godtgjørelse ble vedtatt for perioden onsdag 19.03.2025 til onsdag 08.04.2026: kr 27.000,-

Styret fordeler godtgjørelsen.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Vidar Kongsparten ble gjenvalgt for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Erik Harlaugseter fra Haber Norge ønsker å være med i styret i 1 år fra og med 2026. I henhold til vedtektene har de som eier næringsdelen i sameiet mulighet til dette.

Som en konsekvens av dette går Vidar Johnsen ut av styret, mens Eirik Kongsparten fortsetter 1 år til.

Vedtak:
Erik Harlaugseter fra Haber Norge ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Adrian Otter Falch Günther ble gjenvalgt for 1 år.

7. Oppgradering av Hasberg Sameie i 2026 og 2027

Styret har besluttet at vi skal dele opp over 2 år.

I 2026 vil vi gjøre følgende:

Fjerne mose på alle tak og bytte ut ødelagte takstein/toppstein + rense opp i takrenner og nedløp

Skifte ut råtne vindskibord på kortsiden av oppgang 14/16 og delvis ødelagt gjerde mellom 14/16 og 18

2027:

I løpet av 2027 ønsker styret av hele bygningsmassen vaskes og males da dette begynner å bli mange år siden det ble gjort sist. I tillegg vil råtne hjørnekassebord og panelbord bli byttet.

Det er foreløpig gjort et overslag på hva denne jobben vil koste, og den ligger på mellom kr 600000,- og 1200000,-. Et mer eksakt overslag vil bli gitt på årsmøtet.

Uansett vil det være opp til årsmøtet å bestemme videre fremdrift på dette prosjektet.

Vedtak:
Styret innhenter tilbud fra flere leverandører og tilbud på finansiering. Styret innkaller til ekstra ordinært årsmøte høsten 2026. Vidar Johnsen stiller som konsulent (vederlagsfritt) for å bistå styret med å vurdere tilbudene som er mottatt.

Protokoll for Hasberg Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gro Simlenes Skarre (sign.)	08.04.2026
Protokollvitne	Vidar Kongsparten (sign.)	09.04.2026

Vedlegg: Kommunalinformasjon

KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Byggesak

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 § 99

Byggherre: Hasberg Eiendom A/S Askeladden 2 3600 KONGSBERG		
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE GIS FOR		
Eiendom/byggested: **Bussedalen 4 - 20**	G.nr./B.nr./F.nr.: **7014/6**	
Deres søknad av: 1996	Vår ref.: 97/003553 SOG	J.nr.: 96/00857
Arbeidets art: **Nybygg**	Byggets art: Postkontor og **16 leiligheter**	
Behandling/vedtak:	Dato:	Sak nr:
Utvalg for miljø og utvikling	27.03.96	96/0041
Plan- og næringssjefen	28.06.96	96/0255
Utvalg for miljø og utvikling	23.10.96	96/0138
Plan- og næringssjefen	05.11.96	brev
Plan- og næringssjefen	17.12.96	brev
Plan- og næringssjefen	24.02.97	brev

BRUKSTILLATELSEN GJELDER FOR FØLGENDE DEL AV BOLIGBYGGET: BUSSEDALEN 12A, 12B, 14A, 14B, 16A OG 18

Besiktigelse av bygget er foretatt av Svein Ole Grønli og Arne Ueland den 17.04.97.

Oppføring av ildsted krever tillatelse etter søknad. Jfr. plan- og bygningslovens § 87.

Endring av loft til hoveddel (NS 3940) krever tillatelse etter søknad !

FØLGENDE MANGLER MÅ RETTES SNAREST/INNEN FASTSATT TID:

Bygningstekniske arbeider

1 Opprydding, fjerning av arbeidsbrakker, ferdigstillelse av utearealer og utvendige konstruksjoner. Rettes innen 01.09.97.

2 Felles bod skal ferdigstilles med brannskillekonstruksjoner.

3 Åpninger i branncellebegrensende vegg ved bjelker i loftsetasje må tettes. Dokumentasjon for at arbeidene oppfyller kravene i byggeforskriftene skal innsendes.

Postadresse: Postboks 115 3601 Kongsberg | Telefon: 32 86 60 00 | Telefax: 32 86 62 08 | Bankgiro: 2250.07.80030 | Postgiro: 0808 5498100 0827 5806049 (skatt) | Organisasjonsnr.: NO 942 402 465 MVA

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bussedalen 12 B

4.1 Atkomst/interntrapp skal ferdigstilles.

4.2 Baderom - våtsoner av vegg skal oppfylle kravene i byggeforskriftene. For utførelse anbefales Norges Byggforskningsinstitutt (NBI), Byggdetaljer A 527:204 Bad og andre våtrom.

Bussedalen 18

5.1 Godkjenningsbevis for innmurt ildsted, Jøtul - system 80 peisinnsats for innmuring, og at det er montert i samsvar med godkjenningsvilkårene skal sendes inn.
Godkjent dokumentasjon skal foreligge *før* ildstedet tas i bruk.

5.2 Ildsted for fast brensel i loftsetasje, Jøtul 3R (CB).
Dokumentasjon for at brannmur montert mot trevegg oppfyller kravene i byggeforskriftene skal sendes inn.
Godkjent dokumentasjon skal foreligge før ildstedet tas i bruk.

5.3 Rømningsvei fra loftsetasje, innvendig trinn og stige på tak, må ferdigstilles før leiligheten tas i bruk !

Rørleggerarbeider

6 Alle kloakkavluftinger skal føres over tak før leilighetene tas i bruk.

Bussedalen 12 A

7 Vannlås/avløp i benk skal klamres

Bussedalen 14 A og 14 B

8 Avløp fra sikkerhetsventil skal klamres.

Med hilsen
For Plan- og næringssjefen, 23.04.97

Jon Vatnebryn
seksjonsleder

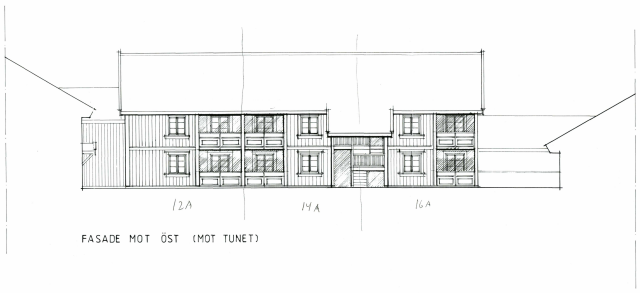
Kopi: Randi Thonhaugen, (12A - seksjon 9), Peder Ristvedts vei 9, 3600 Kongsberg
Odd Johannesen, (12B - seksjon 10), Korsplassen 6, 3408 Tranby
Ella S Andreassen (14A - seksjon 11), Kruttmølleveien 21, 3600 Kongsberg
Gunnar Thommassen (14B - seksjon 12), Sandsværveien 23, 3600 Kongsberg
Helge Rønning (18 - seksjon 15), Eikerveien 96+B18, 3600 Kongsberg
Ansvarshavende Bjarne Bøhmer, Numedalsveien 114, 3600 Kongsberg
Østlandske Eiendomsmegling a/s, Nytorget , 3600 Kongsberg
Ruud & Weedens arkitektkontor A/S, Kirketorget 7, 3600 Kongsberg
Folkeregisteret, Nymoens Torg 8, 3600 Kongsberg
Brannsjefen, her

Vedlegg: Kommunalinformasjon

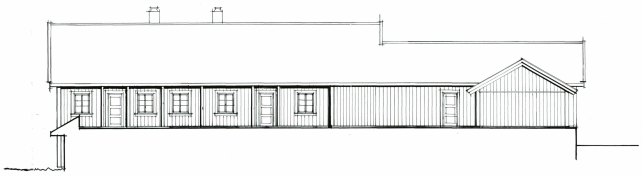




Vedlegg: Kommunalinformasjon

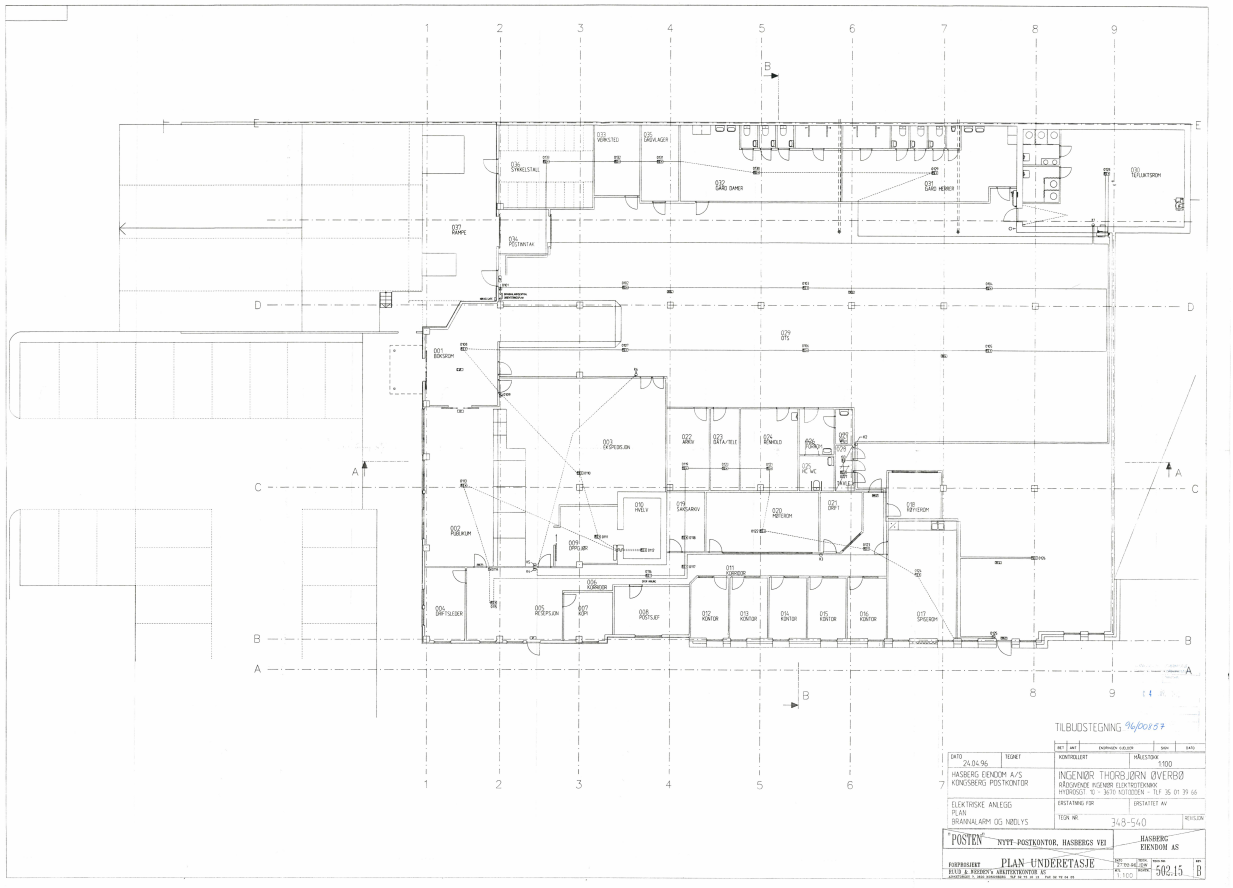


FASADE MOT ÖST (MOT TUNET)

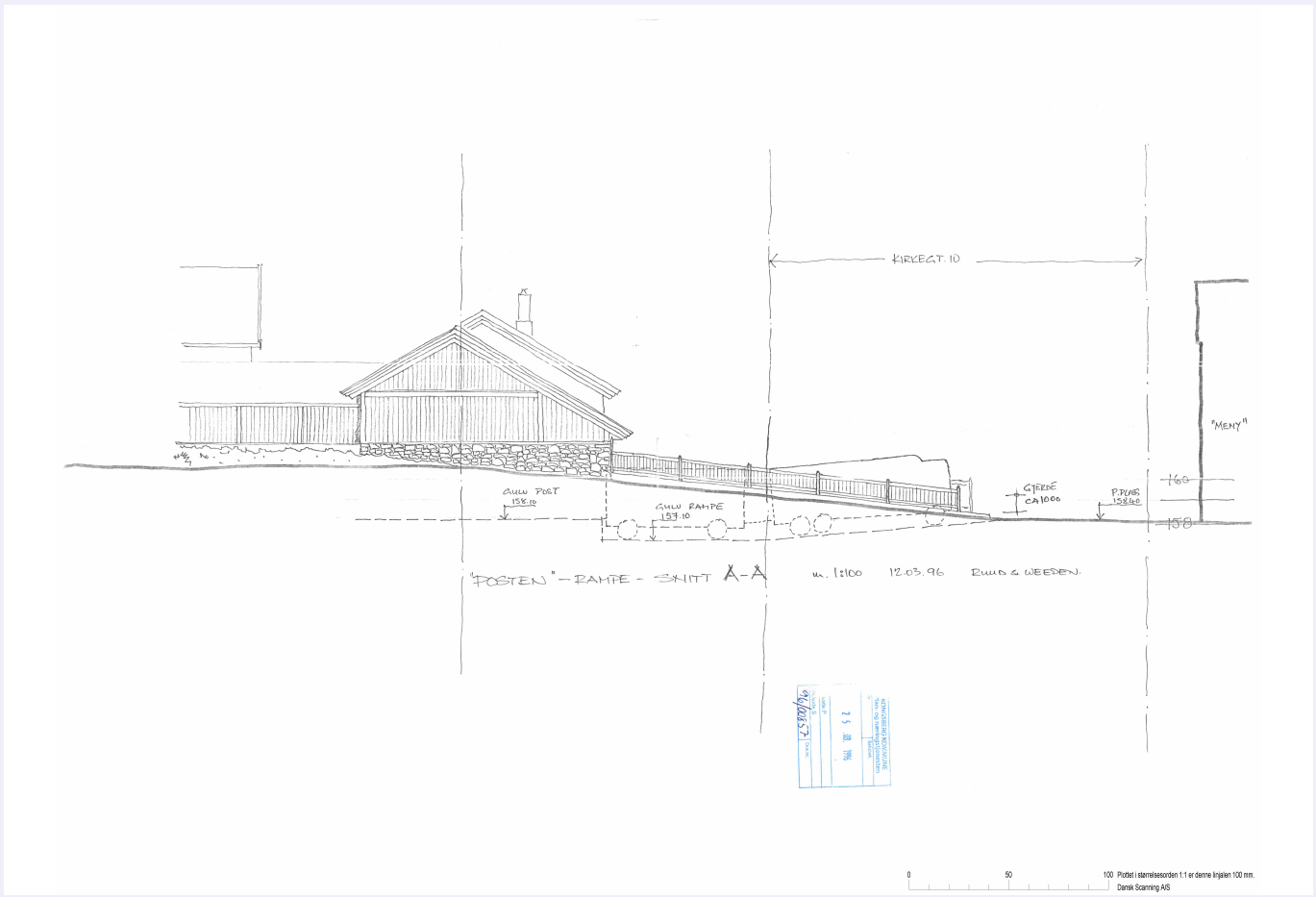


FASADE MOT SYD (MOT TUNET)

"POSTEN" NYTT POSTKONTOR, HASBERGS VEI		HASBERG EIENDOM AS
FORPROSJEKT	FASADE Ø & S MOT TUNET	DATO 01.02.96 / TEGNET Idw / MÅLESTOKK 1:100 / TEGN.NR. 502.07 / REV. A
RUUD & WEGDEN's ARKITEKTKONTOR AS		

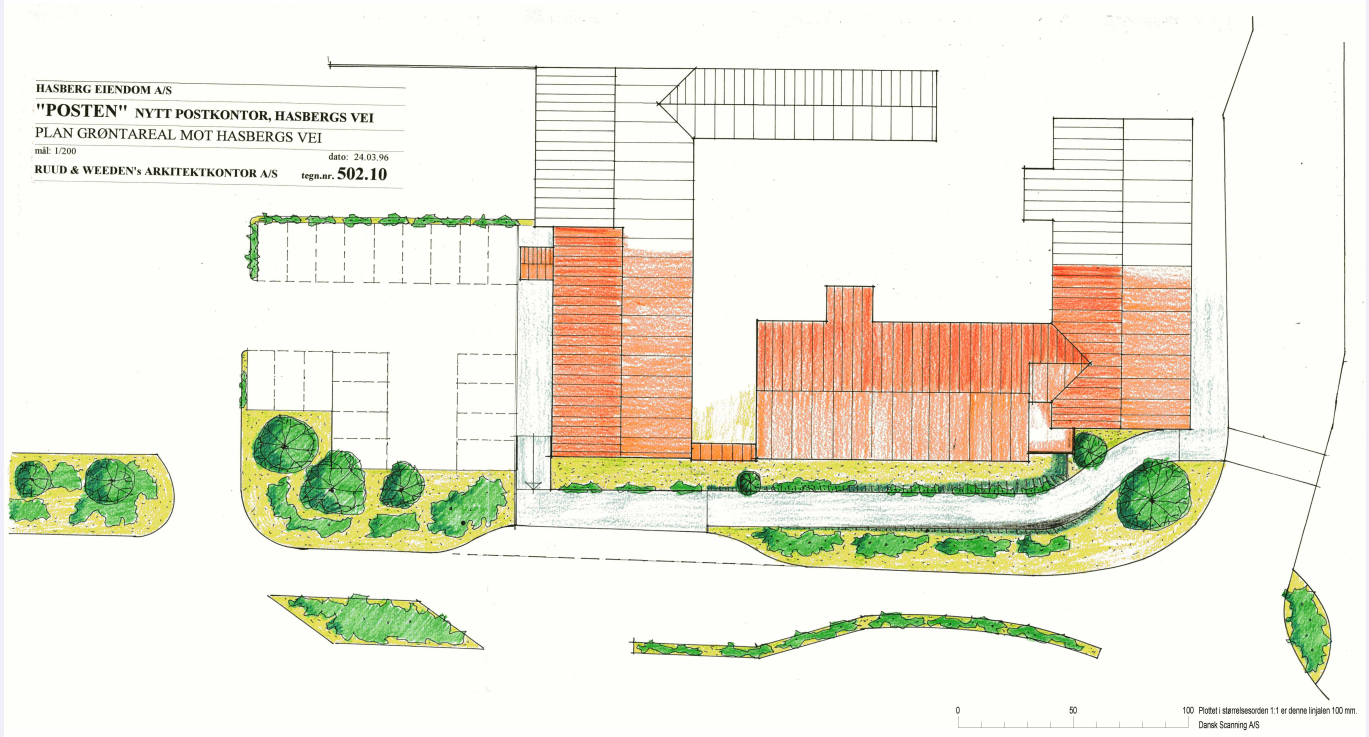


Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon



Bestemmelser til reguleringsplan 420R
Kunnskaps- og kulturtorg på Vestsida

Kongsberg kommune	Bestemmelsene er vedtatt	**19.06.13**

§ 1. **PLANENS FORMÅL**
Reguleringsplanen skal legge til rette for nybygg av kunnskaps- og kulturtorg med tilhørende uteareale-ler, torg og park.

§ 2. **AVGRENSNING**
Det regulerte området er vist på plankart datert 13.05.13.

§ 3. **REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER**
Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5

a) Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr 1):
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Sentrumsformål

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Gangvei
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)
- Park
- Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (friområde/lek)

d) Henssynsoner (PBL § 12-6)
- Bevaring av kulturmiljø

§ 4. FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser.

a) Fjerning av vegetasjon.
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillat før det foreligger tillatelse til tiltak og kan iverksettes innenfor det arealet som tillatelsen gjelder.

b) Støyforhold – dokumentasjon.
Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning og teknisk beskrivelse av tiltaket, at bestemmelsene i § 4.9 blir fulgt.

c) Flomsikring – dokumentasjon

Før det gis tillatelse til tiltak som plasseres under kote 158,5 skal det dokumenteres hvordan det skal tas hensyn til sikring av skade ved flom. Om nødvendig må det gjennomføres beregninger av flomvannstand som fastsetter en annen flomhøyde.

d) Grunnforhold
Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det er gjort tilstrekkelig tiltak for å sikre byggegrunn mot skredfare, utglidning og setninger.

e) Godkjenning av veger, vann- og avløpsledninger og overvannshåndtering.
Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger og overvannshåndtering, skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Tiltak i trafikkområder som omfatter fylkesveger eller riksveger skal godkjennes av fylkeskommunen/statens vegvesen.

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.

f) Midlertidig parkeringsplasser.
Det kan tillates midlertidig parkering og riggområde i Hasbergtjerndalen. Plan for midlertidig parkering og riggområde skal inngå i rammesøknaden for kunnskaps- og kulturtorget. Midlertidig parkering skal være opparbeidet før eksisterende parkeringsplasser innenfor planområdet fjernes.
Midlertidige parkeringsplasser skal være fjernet senest ½ år etter at kunnskaps- og kulturtorget er tatt i bruk.

g) Omlegging av krysset Bergmannsveien – Hasbergs vei
Før det igangsettes tiltak som omfatter arealer for eksisterende rundkjøring og kjørebaner i Hasbergs vei skal ny rundkjøring og omlagt Hasbergs vei være ferdig opparbeidet. Fortau langs vestsida av Hasbergs vei skal opparbeides samtidig med fortau langs Bergmannsveien.

h) Krav til veger, vann- og avløpsledninger før brukstillatelse
Før det gis brukstillatelse til tiltak i område for offentlig og privat tjenesteyting skal veganlegg som vist på plankartet og vann- og avløpsledninger være opparbeidet. Fortau langs vestsida av Hasbergs vei skal opparbeides samtidig med fortau langs Bergmannsveien.

i) Parkeringsplasser
Før det gis brukstillatelse til offentlig eller privat tjenesteyting skal det være opparbeidet parkeringsplasser i h.h.t. bestemmelser i § 4.4 og de eksisterende195 offentlig tilgjengelige parkeringsplassene skal være reetablert.

Før det gis brukstillatelse for bruksendringer for tiltak regulert til sentrumsformål skal det være opparbeidet parkeringsplasser i h.h.t. bestemmelser i § 4.4.

j) Krav før brukstillatelse til tiltak
Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene skal uteareal, inkl. Torg1, 2, 3 og 4 og eventuelle støyskjermingstiltak være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet i godkjent utomhusplan. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene ferdigstilles så snart som mulig påfølgende vår. Torg 4 skal opparbeides samtidig med Torg 1 og 2.

k) Fortau langs Bergmannsveien (E134) kan ikke bygges før etter at riksvegen er nedklassifisert.

4.2 Tilgjengelighet.
Det skal legges til rette for universell utforming i planløsningen og i uteareale-ne.

4.3 Utearealer.
Det skal utarbeides en felles utomhusplan for hele planområdet. Utomhusplanen skal foreligge til rammesøknaden.
Utomhusplanen skal vise:
- Åpent vann som bekk og/eller vannspeil i Hasbergtjerndalen.

- Ball-løkke på minimum 20 x 30m i Hasbergtjerndalen.
- Alle overflater på utearealer innenfor planområde.
- Avkjørsler, innkjørsler, varelevering/renovasjon og sporingskurver/vendesirkler for kjøretøy.
- Parkeringsplasser for sykler og bevegelseshemmede.
- Terrengformasjoner, beplantning, møblering og belysning.
- Trafikkområder.

I utomhusplanen skal det redegjøres for overvannshåndtering, også utenfor planområdet fram til Lågen.

4.4 Bilparkering.
I forbindelse med bygging av offentlig og privat tjenesteyting innenfor planområdet skal minst 7 av biloppstillingsplassene være for bevegelseshemmede, i bygget eller i nærheten av inngangene. For antall parkeringsplasser gjelder:

Arealbruk	Parkerings-plass pr.	Min.
Undervisning	Årsverk	0,6
Kino/kultursal	Seter	0,1
Kontor	100 kvm BRA	1
Bibliotek	100 kvm BRA	1
Detaljhandel med direkte inngang fra gate		Ingen krav
Øvrig detaljhandel	100 kvm BRA	1
Boliger mindre enn 30 kvm BRA		Ingen krav
Boliger større enn 30 kvm BRA	Bolig	1

Ved plassering av parkering i fellesanlegg, kan parkeringskravet for kontorer og kino/kultursal til sammen, reduseres med 25 %.

For bevertning og overnatting stilles ingen generelle krav om opparbeidelse av parkeringsplasser. Dette avgjøres ved skjønn av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

For parkeringsplasser som ikke er plassert på egen grunn skal det tinglyses avtale om parkering.

4.5 Sykkelparkering.
I forbindelse med bygging av kunnskaps- og kulturtorg innenfor planområdet skal det opprettes minst det samme antall sykkelparkeringsplasser som det er krav til biloppstillingsplasser for kunnskaps- og kulturtorget. Sykkelparkeringsplassene skal ligge så tett opp til inngangene som mulig eller nær heis i parkeringskjeller. Syklene skal kunne låses til en fast innretning.

4.6 Vegetasjon og beplantning.
Vegetasjon i grøntområder og på torg, som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

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

4.8 Energibehov og plassering av tekniske innretninger som trafo, nodehus o.l.
Ved rammesøknad skal energibehov dokumenteres og framlegges EB Nett. Ny nettstasjon skal plasseres innenfor byggeområde for offentlig og privat tjenesteyting.
Trafoer og andre tekniske innretninger skal plasseres inn i bygningene.

4.9 Støy

Byggeområdene skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle har innendørs forhold som tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442/12

Nye tiltak inkl. vifter/ventilasjonsanlegg o.l. skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy over grensene i T-1442 – punkt 3.1.

I forbindelse med ny rundkjøring i krysset Bergmannsveien – Hasbegveien skal det om nødvendig gjøres tiltak for å sikre tilfredsstillende støynivåer i h.h.t. T-1442 på tilgrensende eiendommer.

Innenfor planområdet gjøres det unntak fra Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Unntaket er:
I bygg med offentlig eller privat tjenesteyting skal alle oppholdsrom ha minst ett vindu/ glassdør i fasaden med støybelastning Lden = 55 dBA eller lavere. Disse rommene skal utstyres med balansert ventilasjon.

I boliger skal minst 50 % av oppholdsrom og et flertall av soverom i hver boenhet ha minst ett vindu/glassdør i fasade med støybelastning Lden=55 dBA eller lavere.

Oppholdsrom som har støybelastning over Lden = 65 dBA ved vindu, skal ha tilstrekkelig beskyttelse (solbeskyttelse, kjøling, forsert ventilasjon e.l.) slik at innetemperaturen er behagelig ved alle temperatur- og solforhold uten at vinduene åpnes.

Se også planbestemmelsene i § 4.1 b) om krav til dokumentasjon.

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

4.11 Parkeringskjellere.
Der det lar seg innpasse i bebyggelse og anlegg, kan det bygges parkeringskjellere under torg, gatetun, gater og bygninger. Nedkjøringsramper til parkeringskjeller skal legges i fasader i bygg og ikke som åpne hull i gater og byrom. Parkeringskjellere skal ha kjøreatkomst fra Gatetun 1.

4.12 Avkjørsler.
Plassering av avkjørsler (vist på plankart med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate/gatetun/torg er bindende. Ved justering av avkjørsler, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørselen skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

I ut-/innkjøring fra Bergmannsveien (E134) til Gatetun 3 skal det settes opp kjørebom. Ut- og innkjøring kan slås sammen, dersom dette gir en bedre løsning av adkomsten.

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

4.14 Flom
For tiltak som plasseres under kote 158,5 skal det tas hensyn til sikring av skade ved flom. Se planbestemmelsene punkt 4.1 c) om krav til dokumentasjon.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Sentrumsformål

a) Bebyggelsen kan ha sentrumsfunksjoner som forretning, bevertning, overnatting, kontor, administrasjon, kulturforetak, undervisning og bolig. Boliger kan ikke plasseres i 1. etasje mot gate.

b) Bygninger som på plankartet er merket med «omriss av eksisterende bygg som vernes» er bevaringsverdige og tillates ikke revet eller påbygget.
Fasadeendring eller andre endringer som reduserer bebyggelsens verneverdi tillates ikke.
Eksisterende bolig i Kirkegata 2 og uthus i Kirketorget 2 kan tilbakeføres til opprinnelig form/detaljering. Tilbakeføringen til en gitt tidsperiode må kunne dokumenteres og det tillates ikke at autentiske bygningsdeler fjernes.
Vedlikehold og istandsetting av bebyggelsen skal skje med tradisjonelle materialer og metoder i tråd med bebyggelsens egenart og på en måte som ikke reduserer bygnings- og kulturhistoriske verdier.

5.2 **Offentlig eller privat tjenesteyting**

a) Området kan benyttes til undervisning, kulturformål, bibliotek, kino, bevertning, kontorer og mindre forretninger i tilknytning til disse formålene, samt parkering. Andelen kontor skal ikke overstige 1/5 av samlet tillatte bruksareal for kunnskaps- og kulturtorget.

b) Det tillates utnyttelse inntil BYA = 100 %.

c) Formålsgrensen er byggegrense.

d) Høyeste tillatte høyde på gesims er som vist på plankart. Gesimshøyden er også mønehøyde.

e) Bygningsvolumet skal ha sprang i fasadelivet som gjør at bygningsvolumet innpasses det bevaringsverdige miljøet. Fasadene skal være oppdelt og differensiert og lys-smitte fra nybygget skal ta hensyn til eksisterende situasjon og ikke svekke kvaliteten på opplevelsen av eksisterende bebyggelse, spesielt mot nord og øst.

f) Byggeområdet er underlagt tilknytningsplikt til fjernvarme. Unntak fra tilknytningsplikt gjelder i de tilfeller fjernvarmekonsesjonær verken kan levere fjernvarme eller tilby lokal varmeforsyning i påvente av utbygging av fjernvarmenettet, eller at det er åpenbart at det ikke er hensiktsmessig å anlegge fjernvarme eller utbygger kan dokumentere en bedre miljømessig energiløsning eller fjernvarme jfr. plan- og bygningsloven § 27-5. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeleverandører før kommunen gir tillatelse til tiltak. Det skal installeres internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at tiltaket fullt ut kan dekke sitt varmebehov med fjernvarme.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

6.1 **Kjøreveg, Vo1 – 2 og Vp1**

a) Vo1 og Vo2 skal være offentlige. Vp1 skal være privat veg som er felles for byggeområdet for offentlig eller privat tjenesteyting og for eiendommene gnr/bnr 7014/2, 7014/6, 7015/1 og 7016/1.

Vegene skal opparbeides med bredder som vist på plankart. All opparbeidelse av veier skal være i samsvar med i samsvar med Statens vegvesen håndbok 017 «Veg og gate utforming» og håndbok 018 «Vegbygging». Felt for fotgjengerkryssing skal ha universell utforming.

Vp1 skal gis felles detaljering med fortauene langs vegen og parkeringsarealet foran gnr/bnr

7014/6.

6.2 **Fortau**

a) Fortau skal ha samme eierforhold som for vegene de ligger langs.
Fortau skal opparbeides med bredder som vist på plankartet og med detaljering i samsvar med Statens vegvesen håndbok 017 «Veg og gate utforming».

Over fortau langs sørfasaden på byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting, tillates inntil 4,5 m utkraging dersom høyde under utkragingen er større enn 4,7 m.

6.3 **Torg, Torg 1 – 4**

a) Torg 1, Torg 2, Torg 3 og Torg 4 er private arealer som er felles for byggeområdet for offentlig eller privat tjenesteyting og eksisterende bebyggelse rundt torgene. Der dette ikke hindrer allmenn ferdsel kan det tillates sykkelparkering, uteservering o.l. Det kan tillates to mindre paviljongbygg. Paviljongene skal fortrinnsvis plasseres i samsvar med tidligere historisk bakgårdsbebyggelse. Grunnflaten på paviljongene skal i størrelse ikke overstige grunnflaten på tidligere bakgårdsbebyggelse og maksimalt 6 m x 10 m. Paviljongbyggene skal ha skråtak. Det tillates gesimshøyde inntil 2,3 m og mønehøyde inntil 4 m. Det tillates ikke parkering og/eller kjøring på torgene, med unntak av nødvendig varelevering til Kirkegata 4 og Kirkegata 6 på Torg 2. Vareleveringen er kun for liten lastebil eller mindre kjøretøy, og skal utformes trafikksikkert.

b) Det tillates bebyggelse under torgene. Arealbruken for dette skal være i samsvar med arealbruken som angitt i offentlig/privat tjenesteyting.

c) Over Torg 3 tillates inntil 4,5 m utkraging dersom høyde under utkragingen er større enn 4,0 m.

d) Fra Torg 2 skal det være gangforbindelse ned til fortau ved Vp1.

e) Torgene skal ha felles detaljering/utforming, opparbeides med varige materialer og utformes som oppholds- og møteplasser. Torgene skal ha innslag av trær.

6.4 **Gatetun, Gatetun 3**

a) Gatetun 3 skal ha samme eierforhold som område for offentlig-/privat tjenesteyting.

Gatetunet skal brukes til vending av større kjøretøy og er forbeholdt av- og pålessing til kulturscene. Det er ikke tillatt med annen parkering eller lagring på området. Kun nødvendig areal for vending og av- og pålessing skal opparbeides med overflate for kjøring. Resten opparbeides som park. Gatetunet skal inngå som en helhetlig del av parken. Asfalt som overflate tillates ikke.

Til Gatetun 3 tillates høyre av/høyre på-avkjøring fra Bergmannsveien.

6.5 **Gang- og sykkelveg, G/S 1 - 3**

Gang- og sykkelveg G/S 1 og G/S 2 er offentlige. G/S 3 er privatareal i tilknytning til byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting. Allmennheten skal ha rett til å benytte gang-/sykkelvegen.

Plassering og utforming av gang- og sykkelveger nord-sør gjennom område avsatt til grønnformål og park, er veiledende. Endelig plassering av gang- og sykkelveg gjennom Hasbegtjerndalen skal vises i utomhusplan ved rammesøknaden og godkjennes av kommunen.

6.6 **Gangvei, G1**

Gangvegen er privatareal i tilknytning til byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting. Allmennheten skal ha rett til å benytte gangvegen.

Det tillates trapp i gangveien.

6.7 **Annen veigrunn – Teknisk anlegg**
Annen veigrunn – teknisk anlegg er offentlig.

6.8 **Annen veggrunn – Grøntareal**
Annen veggrunn – grøntareal er offentlig veggrunn. Annen veggrunn - grøntareal kan benyttes til grøft/vannrenne.

6.9 **Kollektivholdeplass**
Arealet er kollektivholdeplass for busser i rute. Anlegget skal ha universell utforming. Området skal være offentlig trafikkområde. Det tillates oppført leskur.

7.0 **Parkering**
Areal for parkering er privat.

Det tillates inntil 25 biloppstillingsplasser , samt varelevering. Det skal opparbeides minst en HC-plass.

Parkeringsarealet skal gis felles detaljering med Vp1 og fortauene langs Vp1.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 **Park**
a) Parken skal være privatareal i tilknytning til byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting. Allmennheten skal ha rett til å benytte parken.

Parken skal ha anlegg for opphold og rekreasjon. Deler av parken kan opparbeides som utescene. I parken kan det etableres vannspeil og/eller overvannshåndtering i åpen grøft / bekk. Det skal være god kvalitet i materialbruk og detaljer.

b) Parken kan benyttes som riggområde og parkering under byggetiden.

7.2 **Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, GR**
a) Arealet skal være offentlig.

Området kan brukes til park og lek. I området kan det anlegges et vannspeil og/eller en bekk for å lede overflatevann til Lågen, og en ball-løkke på minimum 20 x 30m.

b) Område tillates benyttet som midlertidig parkeringsareal under byggetiden

§ 8 HENSYNSSONE

8.1 **Sone for bevaring av kulturmiljø**
Tiltak i områder som er vist som sone for bevaring av kulturmiljø på plankartet skal i særlig grad legge vekt på bygningsmiljøet i området. Innenfor området tillates ikke tiltak som kan skade kulturminnene og/eller tiltak som reduserer bebyggelsens verneverdi.

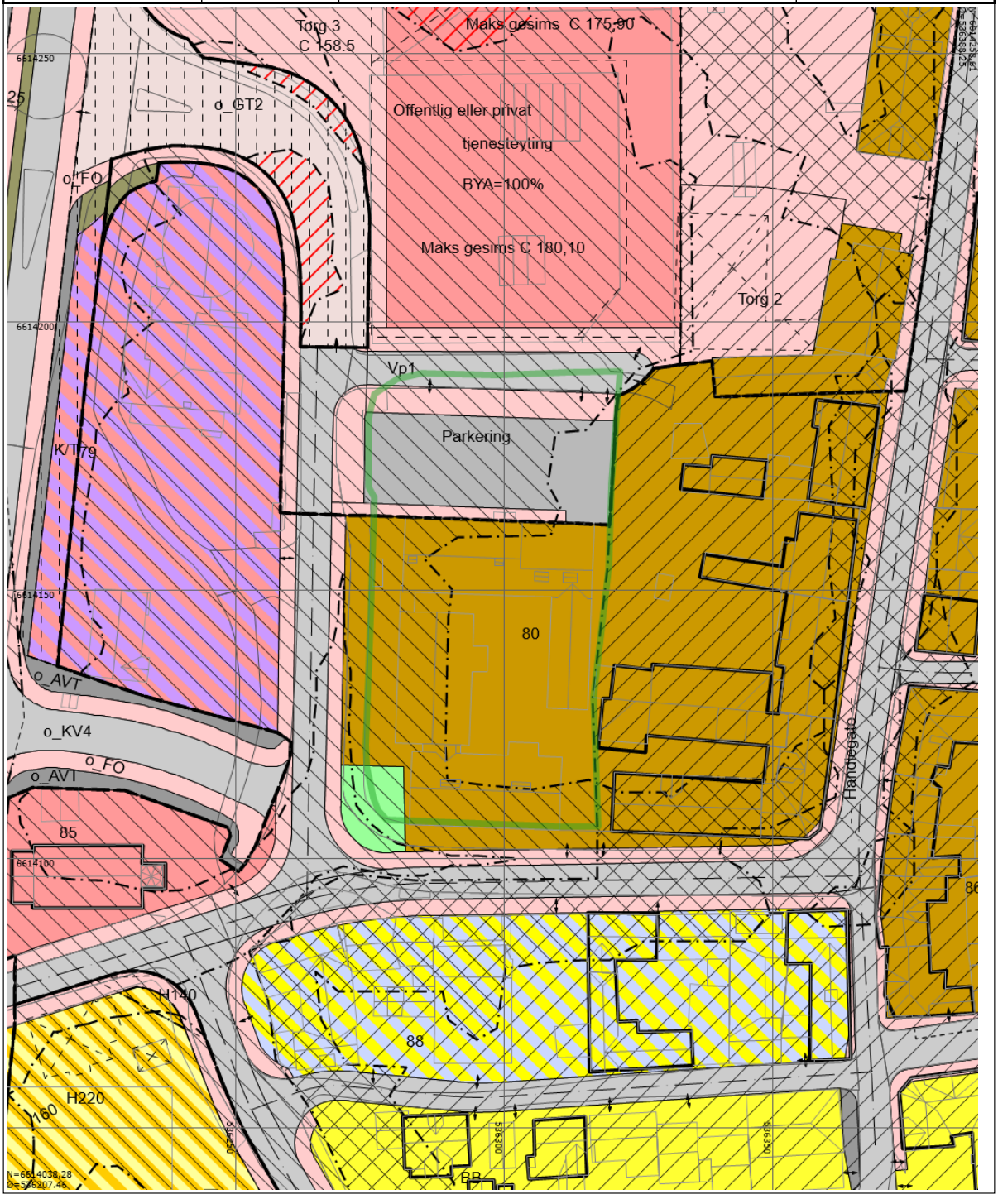
Tiltak i utearealene Torg 1, Torg 2, Torg 4, gangvei og terrenget i skråningen ned mot Hasbergtjerndalen skal i stor grad følge opprinnelig terreng.

Alle byggetiltak/søknader innenfor hensynssonen skal forelegges antikvarisk myndighet.

Dersom deler av den bevaringsverdige bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse oppføres innenfor eksisterende arealutnyttelse og opprinnelige bygningsvolum. Se også § 5.1 b).

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kongsberg kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 7014	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 10
	Adresse:	Bussedalen 12B 3616 KONGSBERG			
	Annen info:	Sentrumsplanen			



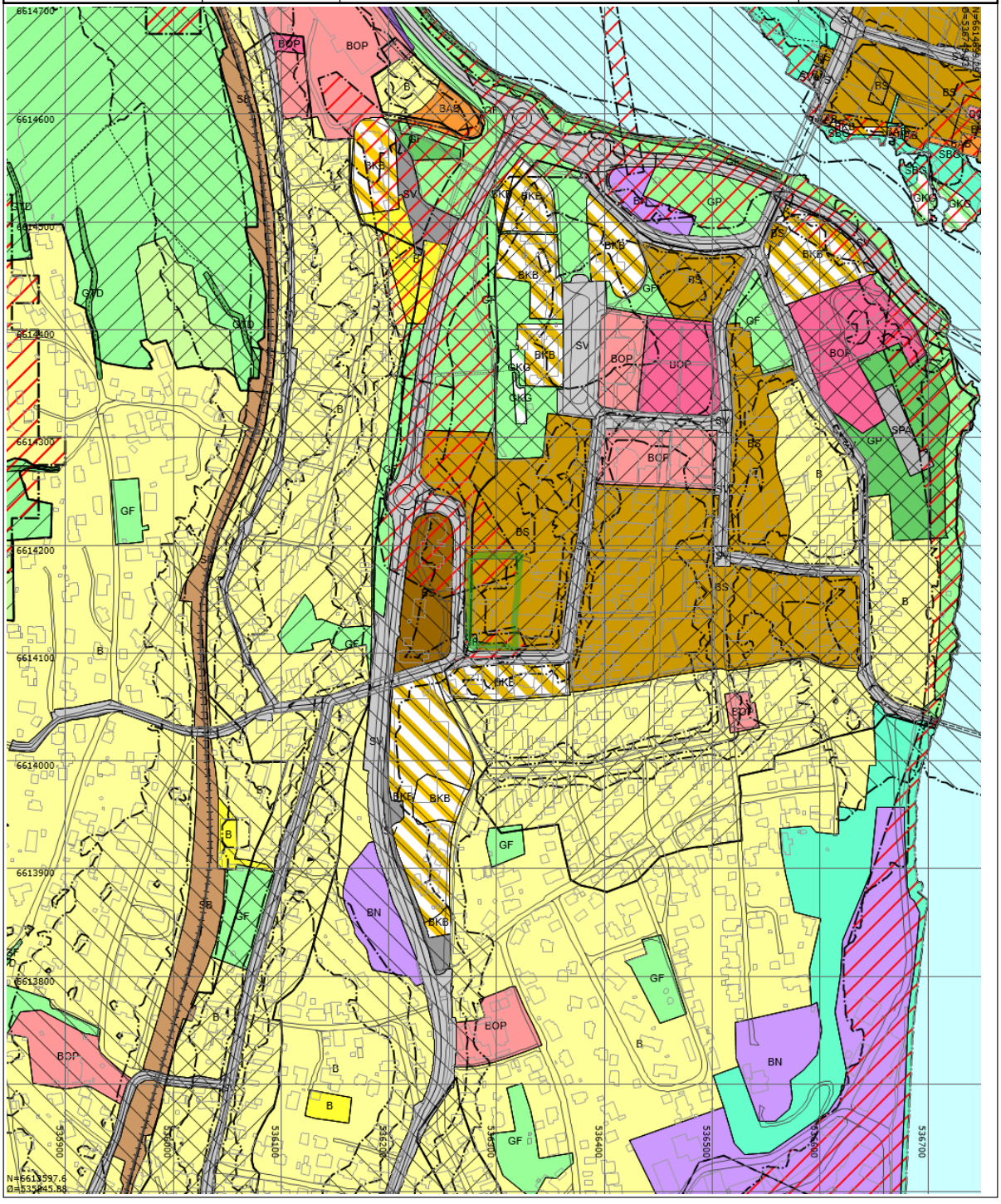
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Bru
- Grense midlertidig bygg- og anleggsområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Frisikt
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- Bolig/forretning
- Kontor/tjenesteyting
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Park
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kongsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 7014	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 10
	Adresse:	Bussedalen 12B 3616 KONGSBERG			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring


TakoverbyggKant


Jernbane


Udefinert bygning


Godkjente byggetiltak


Bygning


Kanal og grøft


Elv og bekk


Gang- og sykkelveg


Veg


Bru


Elv


KULTURMINNELINJE


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Hovedveg - På bakken - Fremtidig


Hovedveg - Bro mv. - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - Bro mv. - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig


Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende


Jernbane - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for angitt hensynsoner


Grense for faresoner


Grense for gjennomføringsoner


Grense for støysoner


Hensyn friluftsliv


Bevaring kulturmiljø


Ras- og skredfare


Flomfare


Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)


Krav om felles planlegging


Rød sone iht T-1442


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


Sentrumsformål - Nåværende


Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


Næringsvirksomhet - Nåværende

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende

Boligbebyggelse - Fremtidig

Sentrumsformål - Fremtidig

Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig

Næringsvirksomhet - Fremtidig

Kombinert bebyggelse og anlegg

Veg - Nåværende

Bane - Nåværende

Parkering - Nåværende

Veg - Fremtidig

Blå/grønnstruktur - Nåværende

Naturområde - Nåværende

Friområde - Nåværende

Park - Nåværende

Kombinerte grønnstrukturformål - Nåværende

Turdrag - Fremtidig

Friområde - Fremtidig

Park - Fremtidig

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Fylkesveg gatenavn_

Kommunalveg gatenavn_

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Privatveg gatenavn_

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Returneres til

TINGLYST
23 APR. 1997
KONGSBERG
TINGRETTEN
DAGBOKNR: 2336

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0604	Kongsberg	7014	6	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
976110870	Hasberg Eiendom AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	68	11	B	81	21			31			41			51		
2	B	68	12	B	141	22			32			42			52		
3	B	68	13	B	81	23			33			43			53		
4	B	68	14	B	141	24			34			44			54		
5	B	68	15	B	171	25			35			45			55		
6	B	68	16	B	160	26			36			46			56		
7	B	68	17	N	1480	27			37			47			57		
8	B	68	18	N	60	28			38			48			58		
9	B	84	19			29			39			49			59		
10	B	144	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 3087 = nevner: 3087

4. Supplerende tekst[6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 2336 Tinglyst: 23.04.1997 Emb. 026
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

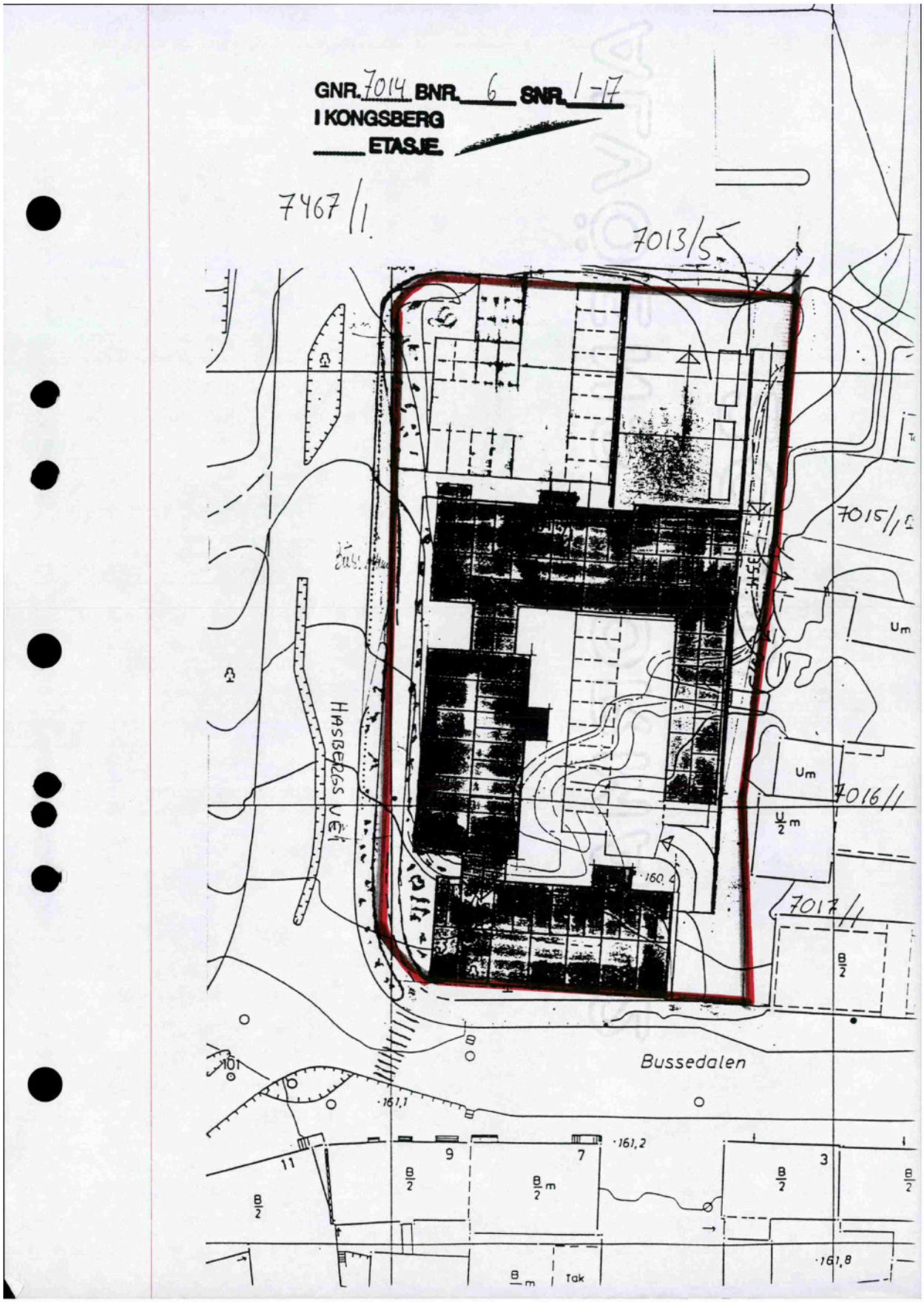
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

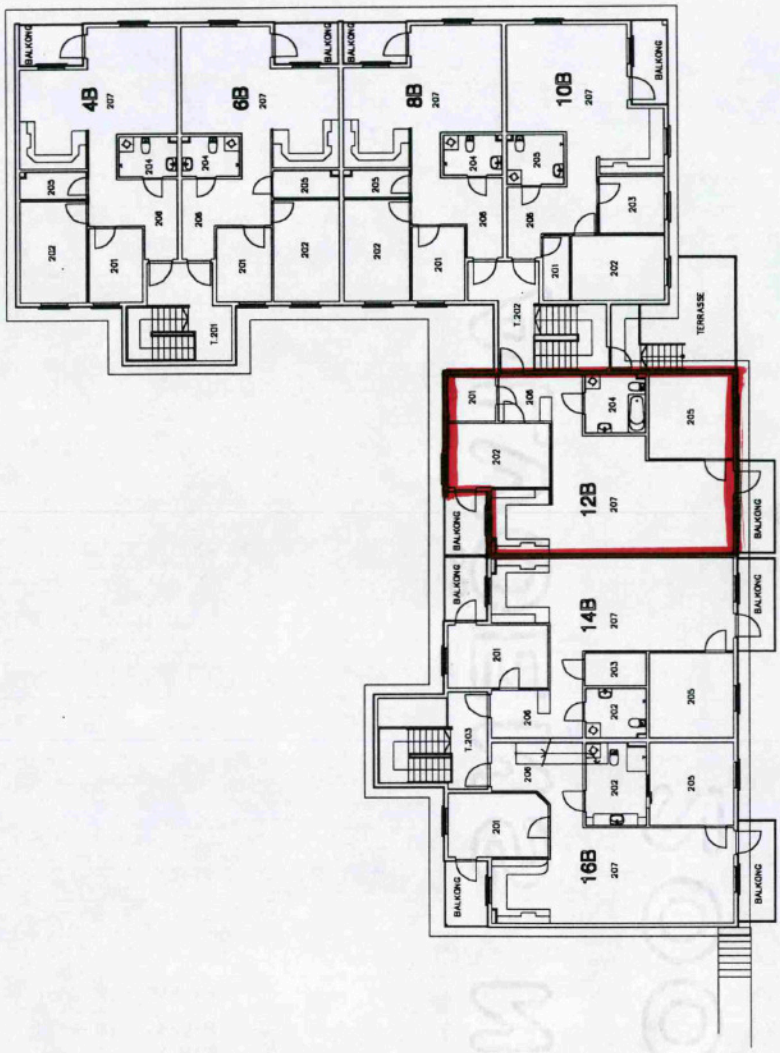
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Kongsberg 23/4-97	Kari Aasland Bjarne Bøhmer Arild Bøhmer

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

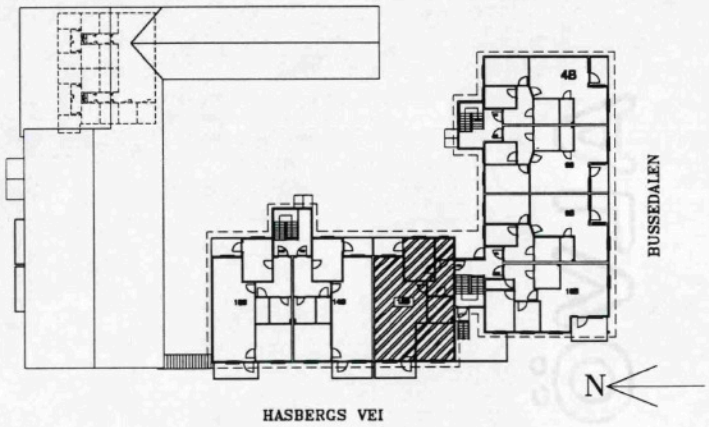
GNR. 7014 BNR. 6 SNR. 10
I KONGSBERG
FØRSTE ETASJE.



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

GNR. 7014 BNR. 6 SNR. 10
I KONGSBERG
ANDRE ETASJE.





ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3303-7014/6/0/10, Bussedalen 12B, 3616 KONGSBERG

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	14.09.2026	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.

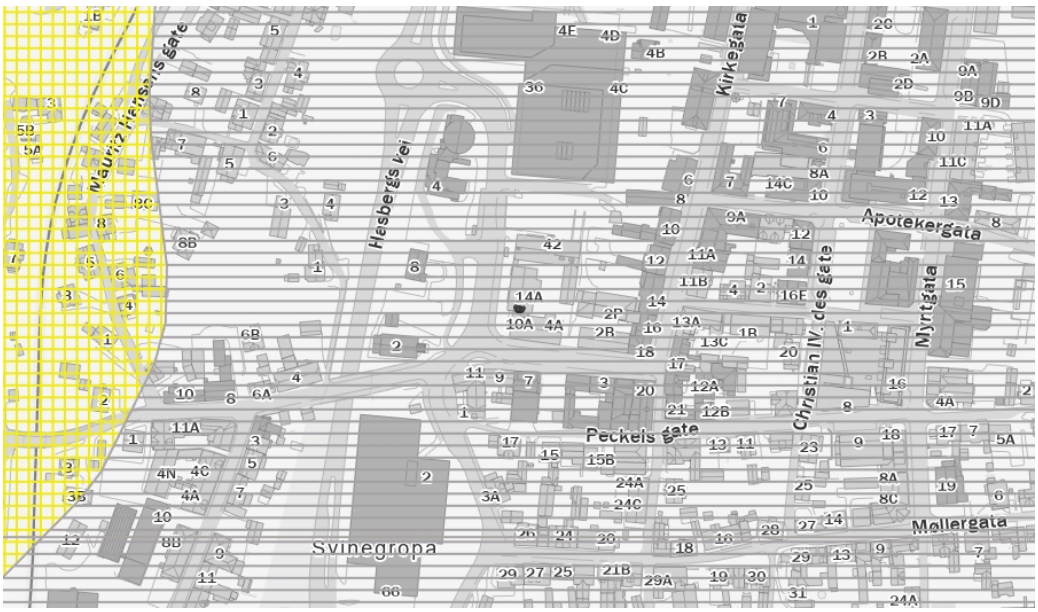
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.32 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.6 km
Flomfaresoner	14.09.2026	Ikke funnet	0 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.38 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.09.2026	Ikke funnet	0.06 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.05 km
Kvikkleire	14.09.2026	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	14.09.2026	Ikke funnet	24.7 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	14.9 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.21 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.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	14.09.2026			
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 inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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 Inneluftsmålinger 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 inneluftsmålinger. 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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)

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 21.09.2026

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	7014	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Bussedalen 12B, 3616 KONGSBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	843,18 kr
Eiendomsskatt	1 290,60 kr
Renovasjon	2 016,36 kr
Vann	839,46 kr
Sum	**4 989,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1075900 Prom	2.00	1/1	0 %	2 152,00 kr	1 605,88 kr
Fellesrenovasjon	25%	660 liter	24.00	1/16	0 %	990,00 kr	742,50 kr
660 liter restavfall	25%	1 stk	16422.00	1/16	0 %	1 026,38 kr	769,72 kr
Forskudd vannavgift	15%	63 m3	23.00	1/1	0 %	1 449,00 kr	1 079,47 kr
Forskudd kloakkavgift	15%	63 m3	47.36	1/1	0 %	2 983,49 kr	2 222,67 kr
Målerleie, hus	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr	445,46 kr
					Sum	**9 198,87 kr**	**6 865,70 kr**

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Notater

BUSSEDALEN 12B

Nabolaget Kongsberg sentrum vest/Sandsværmoen østre - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Bussedalen Linje 115, 403, 409	**1 min** 0.1 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	**17 min** 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 19 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 41 min**

SKOLER

Wennersborg skole (1-7 kl.) 196 elever, 9 klasser	**16 min** 1.3 km
Kongsberg International School (1-10 kl.) 192 elever, 10 klasser	**20 min** 1.7 km
Raumyr skole (1-7 kl.) 368 elever, 21 klasser	**25 min** 2 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 32 klasser	**9 min** 0.7 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	**14 min** 1.1 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	**13 min** 1 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	**15 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kirketorget	**4 min**
Skauløkka Parkeringshus	**7 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

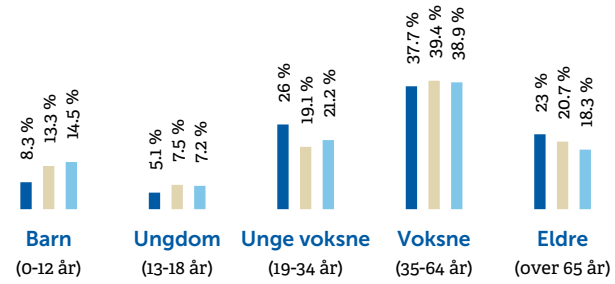
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kongsberg sentrum vest/Sa...	1 600	1 087
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sølvstuffen barnehage (1-5 år) 27 barn	**4 min** 0.3 km
Venåsløkka barnehage (1-5 år) 40 barn	**8 min** 0.7 km
Tislegård barnehage (0-5 år) 73 barn	**14 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hasbergsveien	**2 min**
Coop Extra Kongsberg Post i butikk, PostNord	**3 min** 0.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

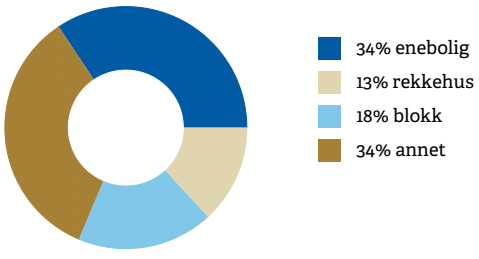
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

SPORT

Haspa sandvolleyballbane Sandvolleyball	**4 min** 0.3 km
Vestsiden idrettshall Aktivitetshall	**8 min** 0.6 km
EVO Kongsberg	**16 min**
Kongsberg Idretts- og svømmehall	**17 min**

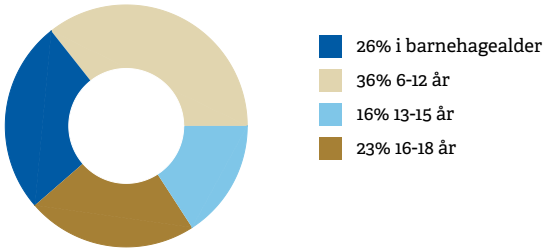
BOLIGMASSE



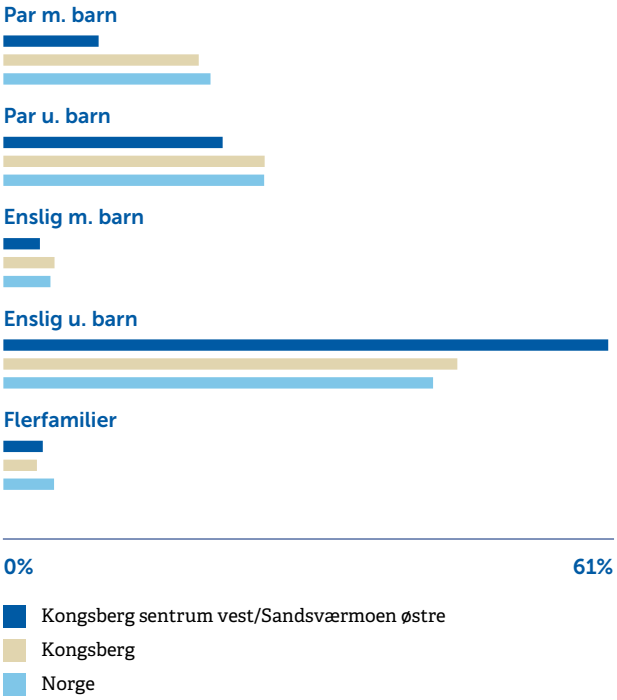
VARER/TJENESTER

Stortorvet Senter	**12 min**
Apotek 1 Mynten	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



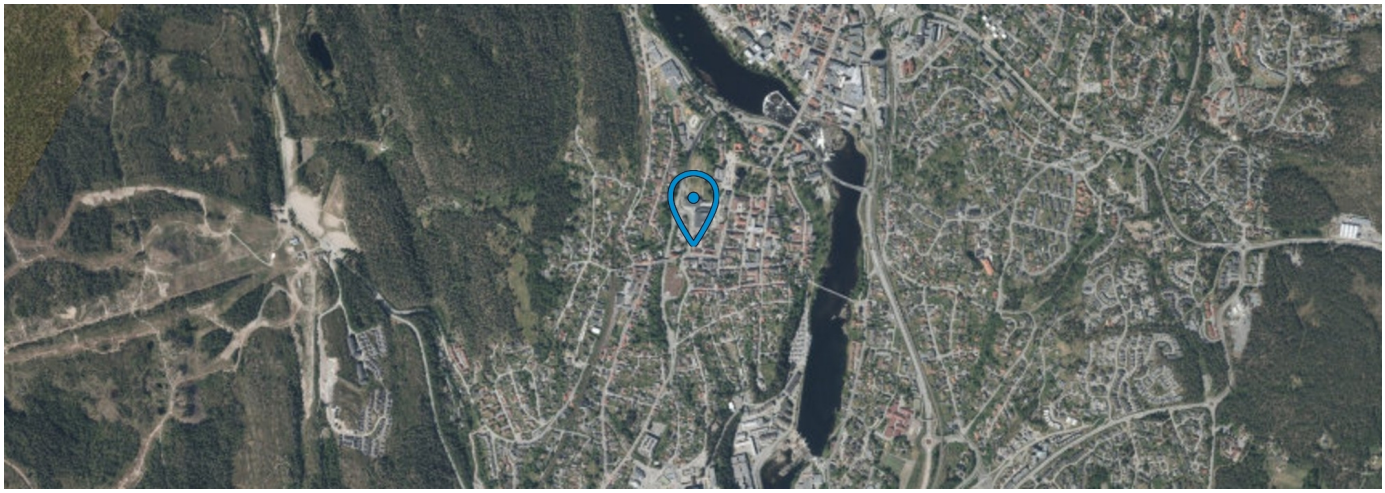
FAMILIESAMMENSETNING

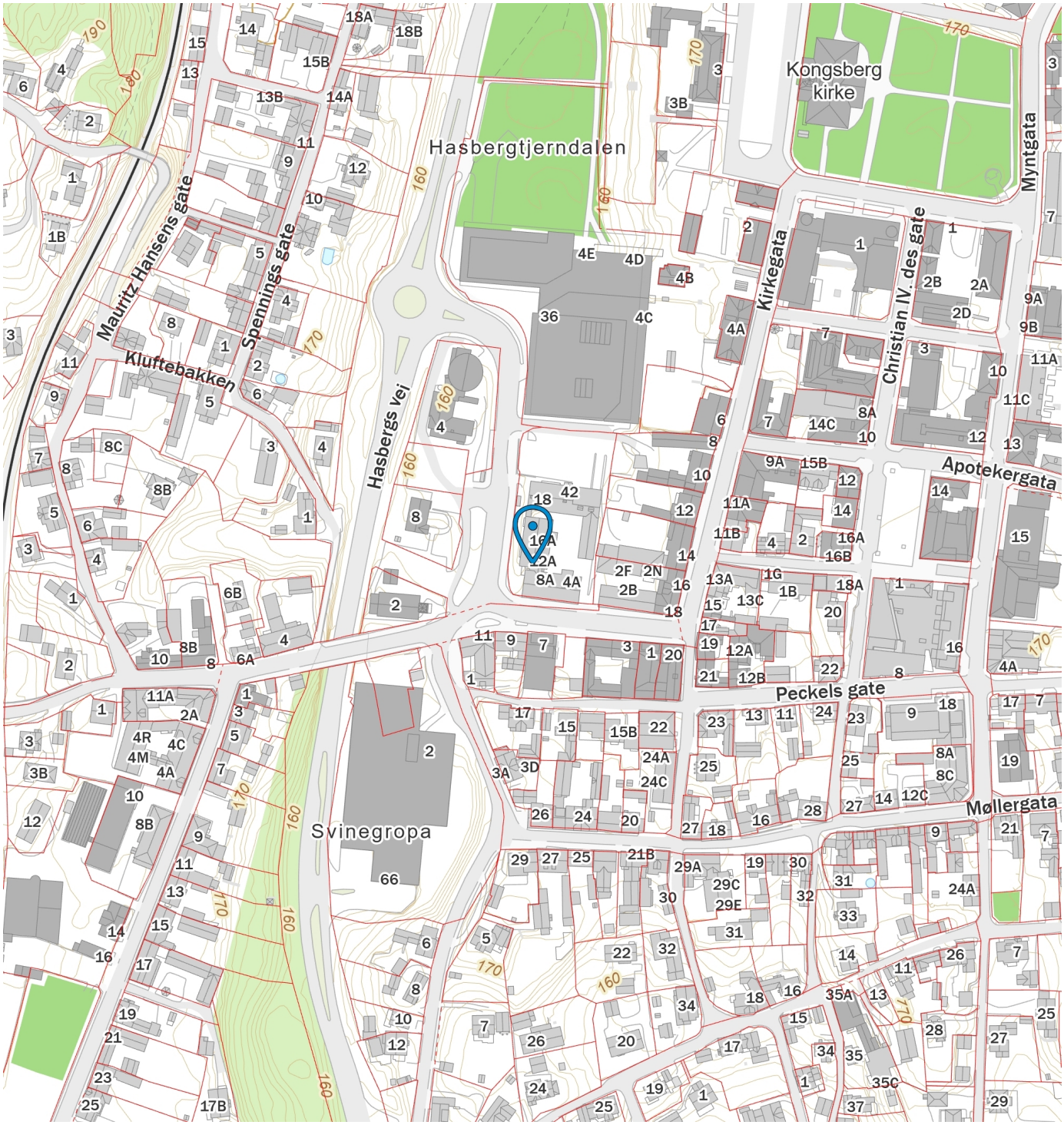


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

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.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2863260439 / Aleksander Sollie, tlf. 95126710
Bussedalen 12B, 3616 Kongsberg
Gnr. 7014, bnr. 6, snr. 10 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 besiktiget 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

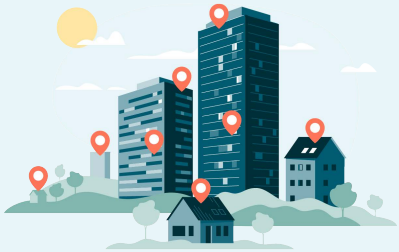
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2863260439
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.10.2026

Aleksander Sollie
Eiendomsmegler

951 26 710
aleksander.sollie@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg
Postboks 404, 3604 KONGSBERG

eiendomsmegler1.no