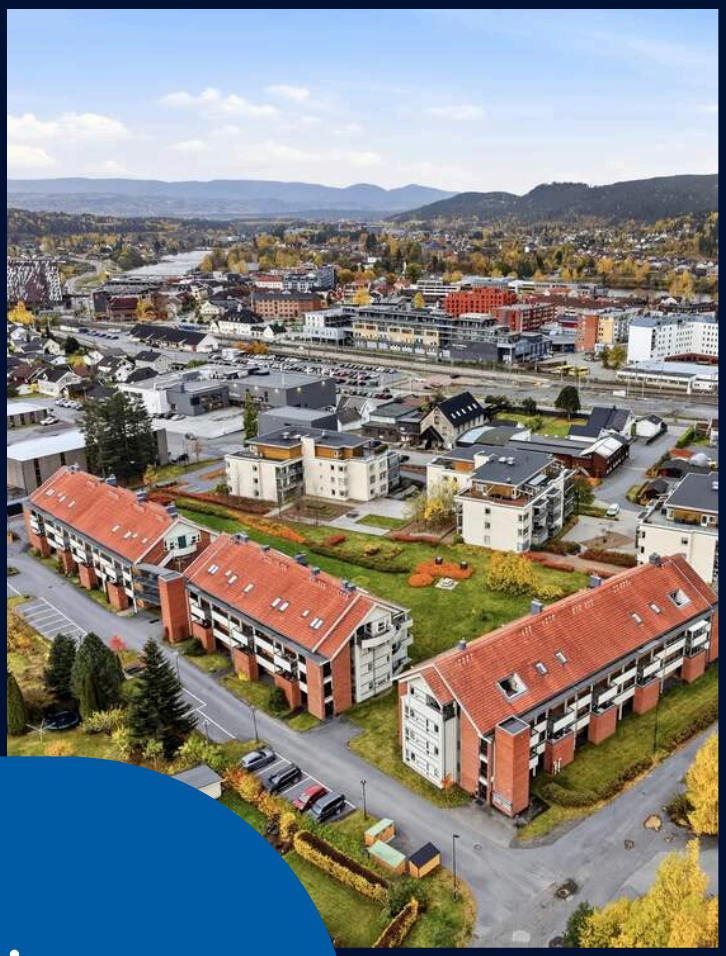






Velkommen til

Ingebjørg Holthes vei 17
3612 Kongsberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ingebjørg Holthes vei 17
3612 Kongsberg

Sentral og populær selveierleilighet i Kongsberg med garasjeplass i parkeringskjeller, heis, samt takoverbygget balkong.

Velkommen til Ingebjørg Holthes vei 17. En pen 3-roms selveierleilighet med heis, fast garasjeplass og overbygget balkong.

Leiligheten har en sentral beliggenhet i et etablert område, med kort gangavstand til Kongsberg stasjon og Raumyr skole. Stuen har en god og åpen romfølelse med plass til både sofagruppe og spisebord, samt utgang til en lun balkong. Kjøkkenet har profilerte fronter og god benkeplass, og boligen rommer videre to soverom og et flislagt bad med gulvvarme.

Høydepunkter:
* Sentralt
* Stille og rolig
* Fast parkeringsplass i felles garasjekjeller
* Takoverbygget balkong på ca. 12 m²
* Praktisk heisadkomst opp til leilighetsplanet
* Ekstern bod og innvendig bod
* Fiber inkludert i felleskostnadene.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 200 000
Omkostninger*	kr	106 090
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 666
BRA/BRA-I		90/84 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2003
Etasje		3
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!



Lars Bredeveien
Eiendomsmegler MNEF

402 26 161
lars.bredeveien@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 200 000**
Omkostninger*	kr	**106 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 306 090**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**2 666**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 105 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 106 090

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 2 666 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker strøm og annen energi i fellesarealer, reparasjon og vedlikeholdskostnader, løpende driftskostnader, fiber, utvendig bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførerhonorar og andre driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader areal: kr 2 317,-
Felleskostnader antall (fiber): kr 349,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 02.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Det er pr. 02.10.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 5 826 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 5 826,- i 2025.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.
Kommunal eiendomsskatt: kr 2 278 pr. år for 2025
Det er eiendomsskatt i Kongsberg kommune.

Andre utgifter
Kjøper må påberegne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Pris på forsikring vil variere og fremgår av leverandørens hjemmeside.

Registerbetegnelse
Gnr. 8038, bnr. 17, snr. 32 i Kongsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Forretningsfører
PK-Eiendom AS

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
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 84 m2
BRA-e: 6 m2
BRA total: 90 m2

Kjeller
BRA-e: 6 m2.

3. etasje
BRA-i: 84 m2.
TBA: 12 m2.

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

Definisjon av de ulike rom vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt til 83,51m2. Dette avrundes matematisk opp til 84m2.

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
3

Parkering
Denne boligen har en fast parkeringsplass (i felles parkeringskjeller). Parkeringsplassen følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Se utdrag av seksjoneringsbegjæring i salgsoppgaven.

Sameiet
Navn på sameiet: Mønsterplassen Bolligsameie. Sameiets org.nr.: 986172947.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 7 544.70 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Tomten er flat og opparbeidet med fellesarealer bestående av grøntarealer, beplantning og asfalterte internveier. Fellesområdene disponeres i fellesskap av sameiet i henhold til vedtektene.

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

Dyrehold
Eiere har ansvar for at husdyr ikke er til sjenanse for øvrige beboere eller gjester. Hunder skal holdes i bånd på fellesarealene ute og inne. Husk alltid å bruke hundepose og prøv å hindre «gule» flekker rundt husene.

Beboernes forpliktelser
Som seksjonseier må det påregnes dugnadsarbeid for å vedlikeholde sameiets fellesarealer og uteområder. Dugnadsarbeid avholdes gjerne et par ganger i året og innebærer enklere oppgaver som for eksempel rydding av fellesarealene, rengjøring, plukking av søppel, beplantning, luking av bed, plenklipping, sette i stand lekeplass etc.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra årsregnskapet for 2025:
- Driftsinntekter: kr 2 127 757,-
- Driftskostnader: kr 2 224 677,-
- Driftsresultat: kr -96 920,-
- Årsresultat: underskudd kr -56 358,-
- Bankinnskudd / disponible midler pr. 31.12.2025: kr 899 688,-
- Opptjent egenkapital pr. 31.12.2025: kr 627 550,-

Sameiets forsikringsselskap
Fremtind
Polisenummer felles forsikring 18887010

Sameiebrøk
96/5635

Byggeår
Ca. 2003

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:
Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og bod.
Kjeller: Bod på 6 m².

Takoverbygget balkong på 12 m² med adkomst fra stue.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Standard
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med heisadkomst og adkomst via svalgang. Planløsningen er gjennomtenkt med romslige oppholdsrom, to soverom, innvendig bod og en takoverbygget balkong. Standarden er i hovedsak fra byggeåret 2003 med enhetlige materialvalg og lyse flater.

Entré:
Entréen gir et ryddig førsteinntrykk med adkomst fra svalgangen. Rommet fungerer som en praktisk fordelingsgang videre inn til leilighetens øvrige rom, og har plass til yttertøy og sko.

Stue:
Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og rommet gir god plass til både sofagruppe og sittegruppe. Fra stuedelen er det direkte utgang til en takoverbygget balkong. Den åpne forbindelsen mot spisestue og kjøkken gir en romslig og sammenhengende oppholdsdel.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue og spiseplass. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat, og er utstyrt med komfyr og oppvaskkum av stål. Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten, samt brannslange montert i skap under vask. Ved vinduene i karnappet er det god plass til spisebord.

Bad/vaskerom:
Badet er kombinert bad og vaskerom med flis på vegg, malt innvendig tak og flislagt gulv med gulvvarme. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv samt sluk av plast. Innredningen består av nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, vaskekum, opplegg for vaskemaskin og en 200 liters varmtvannsbereder. Avtrekket ivaretas av mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Soverom:

Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord. Det er god garderobeløsning ved en skyvedørsgarderobe med speilflater. Det andre soverommet har fin størrelse og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Innvendig bod:
Innvendig bod gir praktisk oppbevaringsplass i tilknytning til gangen, med gode muligheter for hyller og oppbevaringssystemer.

Balkong:
Takoverbygget, romslig balkong på 12m2 oppført i betongkonstruksjon med rekkverk av tre og dobbel utestikk på vegg. God plass til møblement.

Overflater:
Gulv: Parkett, flis og belegg.
Vegger: Malte plater, malt strie og fliser.
Himling: Malte plater og malt mur.

Lagring:
Innvendig bod i leiligheten i 3. etasje. I tillegg medfølger det en ekstern bod på ca. 6 m² i felles parkeringskjeller.

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 - INGEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Overflater - gulv
Stedvis skader/ slitasje på overflater.

- Overflater - vegger og himlinger
Det er registrert mindre avvik på overflater.

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

- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Enkelte hull i veggfliser ved dusjhjørne etter tidligere innfestinger. Svekket membransjikt her.

- Bad/vaskerom - Overflater gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker

fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

- Kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det er registrert stedvis noe slitasje.

- Innvendige vannledninger
Manglende merking av kurser. Det er avvik på drenering fra skap.

- Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Taktekking
Bygningens taktekking er ikke nærmere tilstandsvurdert.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Bygningenes takrenner nedløp og beslag er ikke nærmere tilstandsvurdert.

- Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen er ikke nærmere tilstandsvurdert.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Bygningens veggkonstruksjoner og fasade er ikke nærmere tilstandsvurdert.

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

- Grunnmur og fundamenter
Bygningens fundamenter og grunnmur er ikke nærmere tilstandsvurdert.

- Terrengforhold
Eiendommen ligger i et flatt terrengforhold.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Innbo og løsøre
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 har en sentral og tilbaketrukket beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Raumyr i Kongsberg. Her bor du med opparbeidede fellesarealer rundt bebyggelsen og gangavstand til bykjernen. For pendlere og reisende er plasseringen praktisk, med Kongsberg stasjon og bussholdeplasser en kort gåtur unna, hvorfra det går hyppige avganger med tog og buss.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i nærområdet med Kiwi i Baneveien og Berja Senter med Coop Mega og apotek en kort spasertur fra leiligheten. Kongsberg sentrum byr for øvrig på et variert utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Kulturhuset Krona med kino, musikkteater og bibliotek ligger også i gangavstand. I nabolaget finner du dessuten et godt tilbud av skoler og barnehager, blant annet Raumyr skole, Kongsberg International School samt Dampsaga og Skytterløkka barnehage innen gangavstand.

Fritidstilbudene i og rundt Kongsberg er mange og varierte. For organisert idrett og egentrening ligger Raumyr stadion med ballflater og friidrettsanlegg en kort gåtur unna, og treningssentre som EVO og Sense ligger like i nærheten. Byen er omkranset av flotte naturområder som innbyr til helårs friluftsliv, med turstier gjennom Gruveåsen og opp mot Knutefjellet. Vinterstid når du alpinanlegget Skimore Kongsberg i Funkelia på en kort kjøretur, og området byr på oppkjørte skiløyper og populære utfartssteder både sommer og vinter.

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.

Selveierleilighet beliggende i boligbygg med flere boenheter. Bygningen er oppført på støpte fundamenter. Yttervegger er av stål- og betongkonstruksjon samt noe tre, og fasaden er forblendet med teglstein og kledd med liggende trepanel. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av lettbetongelementer. Taket har saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft, og er tekket med betongtakstein.

Moderniseringsarbeider
Modernisert/påkostet år Ingen moderniseringer er dokumentert siden byggeår.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg - boligbygg 42 boenheter den 10.12.2003. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Godkjente byggetegninger datert den 11.09.2001. Godkjente byggetegninger stemmer overens med dagens planløsning.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 10.12.2003

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. Gulvvarme på badet.

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 datert 04.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har fellesavtale på fiber/bredbånd levert av Viken Fiber (Altibox). Fiber/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

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

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Inn- og utflytting skal meddeles styret skriftlig. Ved utleie plikter seksjonseier å sørge for at leietaker får utlevert sameiets husordensregler og vedtekter før innflytting.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Gjeldende reguleringsplan er Geværfabrikken (plan-ID 243R), vedtatt 13.06.2000.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Krag-Jørgensen boligpark (plan-ID 324R), vedtatt 05.12.2006, reguleringsplan Baneveien - Olavsgate (plan-ID 001R), vedtatt 10.10.1990, og detaljregulering BK-banen mellom Withs gate, Olavs gate og Dyrskuveien, boliger (plan-ID 546R), vedtatt 11.02.2026.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022 -2030, vedtatt 22.06.2022. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

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.

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 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.

Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Eiendommen har tinglyst adkomstrett over gnr. 8038 bnr. 5 ifølge avtale tinglyst 08.12.2005. Avtalen gir også rett til å fremføre og vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt kabler over naboeiendommen. Kostnader til nødvendig vedlikehold og snøbrøyting/sandstrøing av adkomstveien deles med 60 % på gnr. 8038 bnr. 17 og 40 % på gnr. 8038 bnr. 5.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 876 825 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 507 301 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. Det kreves skriftlig meddelelse til styret om inn- og utflytting.

Eier
Christiane Jane Moos

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

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

3303/8038/17/32:
09.07.2003 - Dokumentnr: 3571 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/5635
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 42

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 21.05.2003, med kommunal tillatelse datert 01.07.2003. Eiendommen er oppdelt i totalt 43 eierseksjoner (seksjon 1–42 bolig med sameiebrøker fra 95/5635 til 165/5635 og tilleggsdel i bygning, samt seksjon 43 næring med sameiebrøk 15/5635 uten tilleggsdel). For seksjon nr. 32 er formålet bolig med sameiebrøk 96/5635. Hoveddelen består av leilighet i 3. etasje, med tilleggsdeler i bygning bestående av parkeringsplass og bod i kjelleretasjen (merket henholdsvis «32 parkering» og «32 BOD» på plantegningene over kjeller).

09.07.2003 - Dokumentnr: 3571 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæringen fastslår at seksjonen har tilleggsdel i bygning, jf. seksjoneringsbegjæringen hvor seksjon 32 er tildelt parkeringsplass og bod i kjelleretasjen som tilleggsdeler.

08.12.2005 - Dokumentnr: 7763 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Kongsberg kommune
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Avtale inngått mellom Kongsberg kommune og Mønsterplassen Boligsameie (gnr. 8038 bnr. 17) vedrørende rett til å ha liggende samt forestå nødvendig vedlikehold av vann- og avløpsledninger over eiendommen:
- Kongsberg kommune har rett til å ha vann- og avløpsledninger liggende over eiendommen, samt adkomstrett for vedlikehold og eventuell utskifting i henhold til kart datert 18.11.2005.
- Ledningstraseene må ikke overbygges, oppfylles eller avplaneres uten tillatelse fra kommunen. Minsteavstand til fremtidig bebyggelse er 2 meter ved normal grøftedybde (2 meter).
- Fremtidig skade som påføres eiendommen på grunn av vedlikehold eller utskifting av ledningene, utbedres eller erstattes av Kongsberg kommune.
- Endekum VK2 har rettighet for drenering til privat overvannsledning.

Eiendommens rettigheter:

08.12.2005 - Dokumentnr: 7762 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr: 3303 Gnr: 8038 Bnr: 5 Snr: 1–56
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Avtale datert 14.11.2005 inngått mellom hjemmelshaver til gnr. 8038 bnr. 5 og hjemmelshavere til gnr. 8038 bnr. 17 og dets seksjonssameie Mønsterplassen Boligsameie:
- Hjemmelshavere til gnr. 8038 bnr. 17 og Mønsterplassen Boligsameie har adkomstrett over gnr. 8038 bnr. 5 på veier utlagt i henhold til reguleringsplanen.
- Det er gitt rett til å legge vann- og kloakkledning samt fremføring av kabler av enhver art over gnr. 8038 bnr. 5 frem til gnr. 8038 bnr. 17, samt senere vedlikehold og utskifting av disse i den grad boligsameiet har ansvar for dette.
- Kostnader til nødvendig vedlikehold og snøbrøyting/sandstrøing av adkomstveien over gnr. 8038 bnr. 5 deles slik at gnr. 8038 bnr. 5 dekker 40 % og gnr. 8038 bnr. 17 dekker 60 %. Fordelingen er knyttet til daværende situasjon; endringer er gjenstand for forhandlinger.
- Gjeldende reguleringsplan 243 ga mulighet til å anlegge en midlertidig veitrasé, gjennomført i 2003. Ved et senere krav om å bygge veien som en varig vei iht. reguleringsplan 243, skal hjemmelshaver til gnr. 8038 bnr. 5 bære denne kostnaden, og endringen skal være gnr. 8038 bnr. 17 uvedkommende.
- Avtalen er ikke tidsbegrenset og gjelder mellom partene og deres senere rettsetterfølgere.

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.

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.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,5% (forutsatt salgssum kr 4 200 000,-), kr 63 000,-
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
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 990
Visnings-/overtakelseshonorar pr. stk/time, kr 3 500
Markedspakke, kr 22 000
Forretningsfører - Eierskiftegebyr (PK)*, kr 4 375
Forretningsfører - Informasjonsinnhenting (PK), kr 3 125
Tinglysingsgebyr sikring, kr 545
Foto - Dronebilder, kr 2 000
Foto - 360 bildevisning, kr 2 000
Totalt, kr 139 395,-

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
Tilstandsrapport kr. 4 200 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jon August Reiersrud den 14.10.2026.

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
Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. 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.

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

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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.







Bildet under er digitalt stylet og noe avvik må påregnes.





Bildet under er digitalt stylet og noe avvik må påregnes.









Bildet under er digitalt stylet og noe avvik må påregnes.





Bildet under er digitalt stylet og noe avvik må påregnes.



Kjøkkenkroken har fin plass til frokostbord ved de høye vindusflatene. (Digitalt stylet)



Bildet under er digitalt stylet og noe avvik må påregnes.





Bildet under er digitalt stylet og noe avvik må påregnes.











Bildet under er digitalt stylet og noe avvik må påregnes.



















Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
KONGSBERG kommune
gnr. 8038, bnr. 17, snr. 32

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 18.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20256-2184 **Eiendomsverdi ref nr:** MM8147

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon August Reiersrud

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

Reiersrud Eiendom AS

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

Vi utfører blant annet:
Bolig-/tomtetaksering
Verdi-/tilstandsrapporter
Skadetaksering
Husinspeksjoner
Bistand ved skader
Ferdigbefaring av nybygg
Arealmåling

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

Rapportansvarlig



Jon August Reiersrud

jon@reiersrudeiendom.no

920 59 703

Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

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.

Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

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

Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en selveierleilighet. Leiligheten er oppført i 2003.

Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder 2 soverom, stue, kjøkken, bad/ vaskerom og gang/entre, bod.

Det medfølger også parkeringsplass, og bod på ca 6m2 i felles parkeringskjeller.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Standard fra byggeår.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp er av metall.

Taket er saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft.

Yttervegger er av stål/betongkontruksjon, samt noe tre. Fasaden er utvendig forblendet med teglstein, og kledd med liggende trepanel.

Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass.

Det er ytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Boligen har en takoverbygget balkong på 12 m2 med adkomst fra stue. Balkong er konstruert med betongkonstruksjon, og har et rekkverk av tre. Dobbel utestikk på vegg.

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

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett, flis og belegg.
Veggene er med malte plater, malt strie og fliser. Himlingen er med malte plater, malt mur.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av lettbetongelementer.

Det er profilerte dører.

Det er ikke opplyst om kjente skadedyr.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter komfyr og oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Frisk lufts ventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder:
Boligen har en varmvannsbereder plassert på bad.

Fabrikkår: 2002
Volum: 200 liter.

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

Det er brannslange i skap under vask på kjøkken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Bygningen antas å være oppført på støpte fundamenter.

Eiendommen ligger i et flatt terrengforhold.

Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	90 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

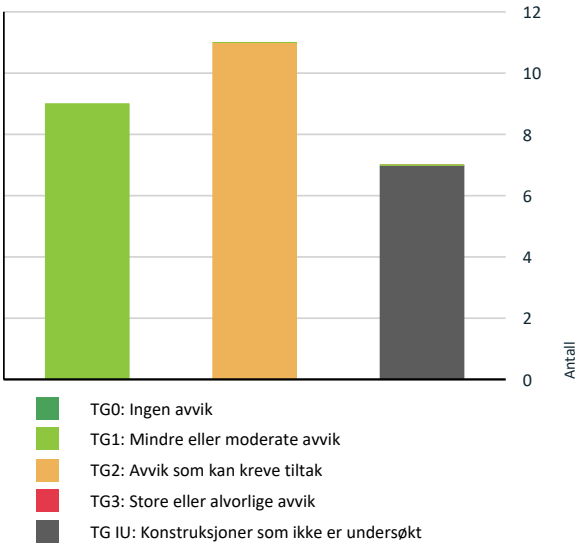
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Selveierleilighet

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Bygningens taktekking er ikke nærmere tilstandsvurdert.

TG IU Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Bygningenes takrenner nedløp og beslag er ikke nærmere tilstandsvurdert.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft.

Takkonstruksjonen er ikke nærmere tilstandsvurdert.

TG IU Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er av stål/betongkontruksjon, samt noe tre. Fasaden er utvendig forblendet med teglstein, og kledd med liggende trepanel.

Bygningens veggkonstruksjoner og fasade er ikke nærmere tilstandsvurdert

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er ytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Boligen har en takoverbygget balkong på 12 m2 med adkomst fra stue. Balkong er konstruert med betongkonstruksjon, og har et rekkverk av tre. Dobbel utestikk på vegg.

TG IU Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er belagt med parkett, flis og belegg.

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

Vurdering av avvik:
• Stedvis skader/ slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Kosmetisk. Utbedring etter eget ønske.

Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med malte plater, malt strie og fliser. Himlingen er med malte plater, malt mur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mindre avvik på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Kosmetiske forhold. Utbedring til ønsket tilstand bør påregnes.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av lettbetongelementer.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• 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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er profilerte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om kjente skadedyr.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Generelt ut fra alder har badet redusert restlevetid. Se også de forskjellige punkter.





3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Enkelte hull i veggfliser ved dusjhjørne etter tidligere innfestinger. Svekket membransjikt her.

Konsekvens/tiltak
• Fremtidig oppgradering bør påregnes.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Det bør påregnes behov for utskifting eller oppgradering av gulv og varmekabler på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for funksjonssvikt, slitasje eller feil på varmekabler og gulv, noe som kan føre til redusert komfort og eventuelle følgeskader.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.





Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Ikke indikert avvikende utslag ved enkle fuktsøk på overflater på befaringsdagen.









KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter komfyr og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det er registrert stedvis noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Utbedring etter eget ønske om standardheving.



Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport







3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Manglende merking av kurser.
- Det er avvik på drenering fra skap.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig i rørskapet med navn på tilhørende tappesteder. Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som går til hvilke tappesteder, noe som kan føre til feil ved service, lekkasjesøk og stenging av vann, samt gjøre vedlikehold og reparasjoner mer tidkrevende og risikable.
- Drenering fra skapet bør utbedres for å sikre at eventuelle lekkasjer ledes til rom med sluk.

Konsekvensen av mangelfull drenering er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Frisk lufts ventiler i vinduer.

Ventilasjonen vurderes å fungere til sin hensikt. Det er ikke opplyst om feil.

Videre vedlikehold og service må påregnes.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder:
Boligen har en varmvannsbereder plassert på bad.

Fabrikkår: 2002
Volum: 200 liter.

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.





⚠ 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.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er mer enn 5 år siden siste el-kontroll.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det er brannslange i skap under vask på kjøkken.



TOMTEFORHOLD

Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen antas å være oppført på støpte fundamenter.

Bygningens fundamenter og grunnmur er ikke nærmere tilstandsvurdert.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et flatt terrengforhold.

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:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er mer enn 5 år siden siste el-kontroll.

Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

90 m²/84 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

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

Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader - Sameiet	Kr.		31 992
Avløp	Kr.		107
Eiendomsskatt	Kr.		2 278
Renovasjon	Kr.		3 072
Vann	Kr.		367
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**38 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	700 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	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.		1 450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 200 000**

Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

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

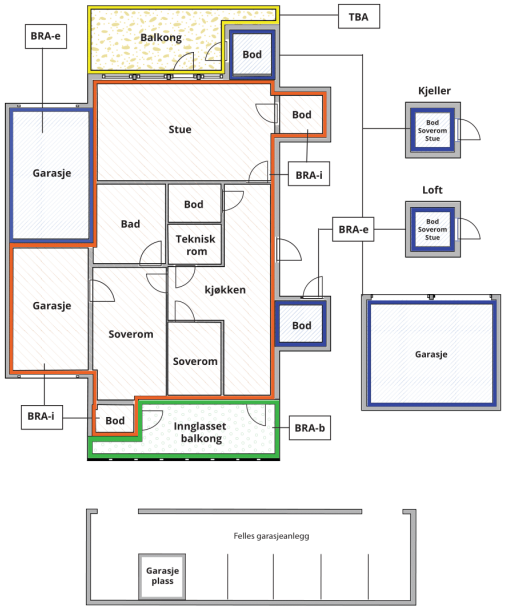
Hva er måleverdig areal?

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.

Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etasje	84			84	12
Kjeller		6		6	
SUM	**84**	**6**			**12**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Definisjon av de ulike rom vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt til 83,51m2. Dette avrundes matematisk opp til 84m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Jon August Reiersrud	Takstingeniør
	Christiane Jane Moos	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8038	17		32	7544.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ingebjørg Holthes vei 17

Hjemmelshaver
Peddie Brigitte Lisette Hedwig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger solrikt og fint til, i et rolig og etablert boligområde nært Kongsberg sentrum. Gangavstand til dagligvare, jernbane/bussstopp, og til bysentrum. Leiligheten ligger i 3 etasje. Svalgang foran inngangen

Adkomstvei

Adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Flat felles tomt, med opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ingebjørg Holthes vei 17 , 3612 KONGSBERG
Gnr 8038 - Bnr 17
3303 KONGSBERG

Reiersrud Eiendom AS
Smørgravveien 2
3320 VESTFOSSEN

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



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	Christiane Jane Moos
Boligen	• Boligen selges som et dødsbo • Selger har kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ingebjørg Holthes Vei 17
3612 Kongsberg

3303-8038/17/0/32

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det skal bygges leiligheter på tomta nord for Ingenjørg Holthesvei. Jeg veit ikke når arbeidet begynner.

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?
• **Ja**

Jeg har det ikke, men leiligheten ble kjøpt av min mor 1. september 2023,og da var det utført tilstandsrapport.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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.

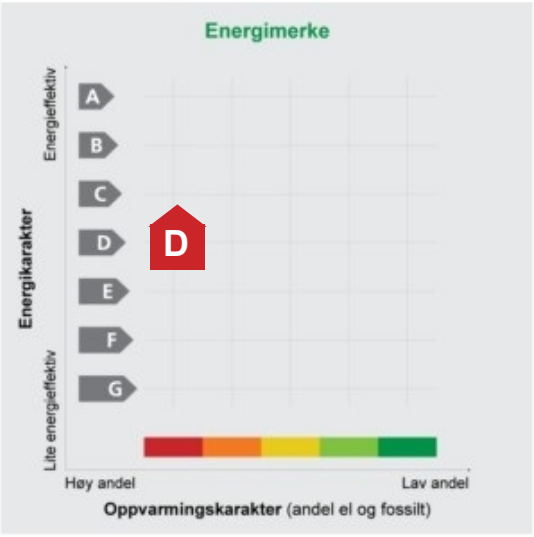
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

Vedlegg: Energiattest

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Ingebjørg Holthes vei 17
Postnr	3612
Sted	KONGSBERG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	8038
Bnr.	17
Seksjonsnr.	32
Festenr.	0
Bygn. nr.	20150912
Bolignr.	H0301
Merkenr.	37eacf73-692f-491d-bc74-0427a1f46c95
Dato.	27.01.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Vedlegg: Energiattest

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ingebjørg Holthes vei 17
Postnr/Sted: 3612 KONGSBERG
Bolignr: H0301
Dato: 27.01.2023 9:59:23
Energimerkenr: 37eacf73-692f-491d-bc74-0427a1f46c95

Gårdsnr: 8038
Bruksnr: 17
Seksjonsnr: 32
Festenr: 0
Bygningsnr: 20150912

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PK EIENDOM AS
Tlf: 97772310, post@pk-eiendom.no,
Postboks 143,
3603 Norway

Generert 02.10.26

Boligopplysninger

Seksjon	32	**Bolignr**	H0301
Boligselskap	MØNSTERPLASSEN BOLLIGSAMEIE	**Etasje**	3.etg
Adresse	Ingebjørg Holthes vei 17, 3612 KONGSBERG	**Oppr.ant.rom**	0
Areal		**Bygningstype**	
Eier(e)	Brigitte Peddie dødsbo		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02	2027-03
Felleskostnader antall	349	349	349	349	349	349
Felleskostnader areal	2 317	2 317	2 317	2 317	2 317	2 317
Total	2 666	2 666	2 666	2 666	2 666	2 666

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	MØNSTERPLASSEN BOLLIGSAMEIE (orgnr. 986172947)
Antall enheter	42
Styrets e-post	monsterplassen@pkmail.no
Styreleder	Per Bøhn (Tlf: 92828315)
Forsikring	Fremtind (Polise 18887010)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	8038/17
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 2 302,00	**Andre inntekter**	kr 698,00
Formue	kr 16 438,00	**Utgifter**	kr 5,00

Merknader

ORDENSREGLER FOR SAMEIET MØNSTERPLASSEN.

Søppel.
Vi har containere for matavfall, restavfall og papp/papir. For å begrense volumet, må alle klemme sammen kartonger; alle esker skal kuttes/rives opp før de legges i containeren.
Stor emballasje og lignende i forbindelse med anskaffelse av større utstyr, samt ved **innflytninger** skal ikke kastes i container, men man må **selv** sørge for at det blir fjernet/kjørt bort.

Bruk av heisene.
For å hindre automatisk lukning av heisdørene, blokkèr sensoren med tøy/papirbit eller lignende. **Ikke blokkèr** heisdøren mekanisk; da tror den bare at noen sitter i klem i døren og heisen stopper å gå!!!
Fjern søppel i heis og fra heisåpninger.

Rømningsveier.
Alle rømningsveier skal holdes frie og ryddige. Sykler, barnevogner eller annet skal derfor ikke oppbevares/hensettes i inngangspartier, trappeganger eller svalganger.

Gjesteparkering.
Sameiere som eier egen parkeringsplass oppfordres til ikke å blokkere gjesteplasser over en lengre periode. Ikke bilparkering på plassen utenfor nr.15. Denne er forbeholdt sykler og vasking av bil.

Garasje-nedkjørsel.
Biler som skal **ut** av garasjen oppfordres til å vike for biler som skal **inn**.

Grilling.
Det kan kun brukes gassgrill eller elektrisk grill.

Fasadeendring.
Endringer som montering av markise, utvendige persienner, levegg eller annet som vil bli synlig på fasaden, kan bare monteres etter godkjenning/anvisning fra styret. Utvendig parabol er ikke tiltatt.

Låsing.
Alle ytterdører skal holdes låst og det skal ikke åpnes for ukjente uten at den enkelte har kontroll om hvem som slippes inn og hvorfor. Gjerdeporten skal være låst.

Husdyr.
Eiere har ansvar for at husdyr ikke er til sjenanse for øvrige beboere eller gjester. Hunder skal holdes i bånd på fellesarealene ute og inne. Husk alltid å bruke hundepose og prøv å hindre "gule" flekker rundt husene.

Fyrverkeri.
Ingen form for fyrverkeri tillates på sameiets grunn.

Tette rør/avløp.
Ikke bruk Plumbo, kun godkjente midler (kontakt rørforhandler).

Flytting.
Inn og utflytting skal meddeles styret. Dette gjelder også fremleie/utleie-leiligheter.

Mønsterplassen Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 15.04.2026

Sted: Industritunet, Dyrmyrgata 35

22 av 42 mulige stemmegivere var representert.

22 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Ingjerd Buen velges som møteleder og signerer protokoll med styreleder samt en som velges på årsmøte. Innkallingen,
> sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Stein Graff ble valgt til å signere protokollen

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap / budsjett

Inntekter: 2.127.757,-
Utgifter: 2.224.677,-

Resultat: -56.358,-
Disponible midler pr 31.12: bank kr 899.688,-
Egenkapital pr 31.12: kr 627.550,-

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes, underskuddet trekkes fra tidligere resultat

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Personvalg

Styret har bestått av:
Leder Dag Jørstad - på valg
Medlem Kåre Rustand - på valg
Medlem Per Bøhn - sitter til 2027
Varamedlem Anita Skjerve - sitter til 2027

Forslaget er:
Leder - Per Bøhn for 1 år - skal velges separat
Medlem - Anita Skjerve for 1 år
Medlem - Per Anisdahl for 2 år
Varamedlem - Dag Jørstad for 1 år

Takk for god innsats til Kåre Rustand som nå går ut av styret

Valgkomiteen har bestått av
Bent Stengelsrud
Stein Graff

Så får årsmøte avgjøre om de skal få fortsette et år til - eller om Kåre Rustand som avgått styremedlem skal inn i valgkomiteen.

Styreleder (1 år)

Per Bøhn enstemmig valgt

Styremedlem (1 år)

Anita Skjerve (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Per Anisdahl enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Dag Jørstad enstemmig valgt

Stryet for 2025 er:

Leder - Per Bøhn for 1 år
Medlem - Anita Skjerve for 1 år
Medlem - Per Anisdahl for 2 år
Varamedlem - Dag Jørstad for 1 år

Ny valgkomite er :
Bengt Stengelsrud og Kåre Rustand
Takk til Stein Graff for innsatsen i valgkomiteen

Sak 5: Forsikring

Ingen endring her - Sameiet er fortsatt forsikret i Fremtind Forsikring.
Styret eller forvalter skal melde inn skader

Innsenders forslag - Enstemmig vedtatt

Godkjent

Mot: 0 stemmer

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ordinært årsmøte 15.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Graff, Stein Olav	**2026-04-16**	**Jørstad, Dag**	**2026-04-16**

Identifikasjon

bankID Graff, Stein Olav

Identifikasjon

bankID Jørstad, Dag

Navn	Dato
Buen, Ingjerd	**2026-04-16**

Identifikasjon

bankID Buen, Ingjerd

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Mønsterplassen Boligsameie

Ingebjørg Holthes vei 13-17
3612 Kongsberg

VEDTEKTER

FOR MØNSTERPLASSEN BOLIGSAMEIE

i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Vedtatt endret 13.04.2015
Vedtatt endret 17.03.16
Vedtatt endret 04.04.2019

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Mønsterplassen Boligsameie, og har gårdsnummer 8038 og bruksnummer 17 i Kongsberg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.07.2003

Sameiet består av 42 boligseksjoner samt fellesarealer i henhold til oppdelingsbegjæring.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Inn- og utflytting skal meddeles styret skriftlig. Dette gjelder nye eiere/samt uteleieleiligheter. Ved salg/utleie er eier pliktig til å sørge for at ny eier/leietager får ulevert husordensreglene og vedtektene til Mønsterplassen Boligsameie før innflytting.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller til vanlig brukt.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke det, eller på en slik måte at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Mønsterplassen Boligsameie
Ingebjørg Holthes vei 13-17
3612 Kongsberg

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold
Cfr. Husordensregler.

VEDLIKEHOLD

3. 1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde sin seksjon

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 til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
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
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Mønsterplassen Boligsameie

Ingebjørg Holthes vei 13-17
3612 Kongsberg

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

3. 2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 3.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Unntatt fra dette er der seksjonseier har gjort tiltak eller endret fellesareal/bygningsmassen, for eksempel terrassegulv fra opprinnelig stand og/eller det er etter montert sol/ vindskjerming og skaden er forårsaket av seksjonseiers tiltak.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av sameiemøte/årsmøte.

Mønsterplassen Boligsameie

Ingebjørg Holthes vei 13-17
3612 Kongsberg

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet,jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5-fem seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.(skriftlig!)

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

I henhold til lov om eierseksjoner må et forslag om endring av vedtekter vedtas med minst 2/3-flertall og endringsforslaget må være angitt i innkallingen.

Mønsterplassen Boligsameie

Ingebjørg Holthes vei 13-17
3612 Kongsberg

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak 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 én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

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 en vesentlig endring av sameiets karakter

Mønsterplassen Boligsameie
Ingebjørg Holthes vei 13-17
3612 Kongsberg

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 seksjonseierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og et varamedlem. Styremedlemmer skal være en person (over 18 år) som sameiet velger. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven krever beslutning av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen skal delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Mønsterplassen Boligsameie

Ingebjørg Holthes vei 13-17
3612 Kongsberg

10. ERSTATNINGSANSVAR FOR MANGLENDE VEDLIKEHOLD

10.1 Seksjonseiers erstatningsansvar

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten som er gitt i lov eller disse vedtektene skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter lov eller disse vedtektene, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

10.2 Sameiets erstatningsansvar

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis

pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

MØNSTERPLASSEN BOLIGSAMEIE 24.11.2025

INGEBJORG HOLTHESVEI 13 - 17

BUDSJETT FELLESUTGIFTER 2026

Har satt opp økning på ca 5% av totalbudsjett

Nr	Navn	Budsjett 2025	Regnskap pr 30.09.25	Økning 5,0%	**Budsjett 2026 5,00%**	Fordeling sameiebrøk	Fordeling antall	
4110	Vaktmester	**80 000**	74 620		**95 000**	95 000		
4111	Gartner	**100 000**	63 310		**100 000**	100 000		
4220	Renhold inv.	**50 000**	33 705		**55 000**	55 000		
4421	Renhold innv. - vindusvask - ligger på konto	**12 000**	13 375		**15 000**	15 000		
4222	Renhold p-kjeller	**10 000**	12 300		**15 000**	15 000		
4230	Snørydding / feiing / soping	**95 000**	94 745		**100 000**	100 000		
4250	Vann/kloakk felles+utevann	**3 000**	496		**3 000**	3 000		
4270	El fyring innv./utv.	**170 000**	77 490		**170 000**	170 000		
4280	Alarmanlegg	**25 000**	5 855		**25 000**	25 000		
4300	Drift/vedl Ventilasjon	**25 000**	7 203		**25 000**	25 000		
4360	Drift/vedl. Heis	**70 000**	51 262		**70 000**	70 000		
4430	Div. utg.	**279 883**	88 689		**194 377**	194 377		
4431	Fiber	**175 896**	131 922		**175 896**		175 896	
	Port / garasje	**0**	27 358		**30 000**	30 000		
4440	Forsikring	**150 000**	125 834		**175 000**	175 000		
4460	Forvaltning fast boligsameie	**154 000**	116 964		**160 000**	160 000		
	Forvaltning diverse							
	årsregnskap + lovpålagt kontroll		6 099		**10 000**	10 000		
4461	Revisjon	**15 000**	15 000		**15 000**	15 000		
4462	Styreweb - lisens (blir borte -kommer kostnad	**1 000**	1 080		**0**	0		borte i 2026
4700	Avsetning fremtidig vedlikehold	**250 000**	0		**150 000**	150 000		
4705	Bruk av avsetning vedlikehold	**0**			**0**	0		
4801	Arkitekthonorarer	**0**			**0**	0		
5000	Styrehonorar	**50 000**	50 000		**50 000**	50 000		
	arb avgift		7 050		**10 000**	10 000		
6612	Vedlikehold utvendig		485 717		**150 000**	150 000		
7770	Div. gebyrer	**10 000**	6 052		**10 000**	10 000		
	Forvaltning div							
	viderefakturert							
8070	Annen finansinntekt					0		
3610	Leieinntekt (ikke med på fordeling)	50 000			0	0		Denne avsluttes i 2025 - antenne fjernes
Til fordeling		**1 725 779**	**1 496 126**	kr 77 494	1 803 273	1 627 377	175 896	
Totale inntekter, inkl. fiber og leieinntekter		1 775 779			1 803 273			
Økning 5 % av totalbudsjett , ikke fiber og leieinntekter (indekregulering)				kr 1 549 883	kr 77 494	kr 1 627 377	kr 175 896	
						0	0	

Arealbergning / fordeling

				2025					2026				
Lnr	**Eier**		**Areal**	**Ford. sameiebrøk**	**Ford. antall**	**Totalt**			**Ford. sameiebrøk**	**Ford. antall**	**Totalt**		Økning pr mnd
						Totalt	**pr. mnd**				**Totalt**	**pr. mnd**	
1			165,0	45 504	4 188	49 692	4 141		47 779	4 188	51 967	4 331	kr 190
2			124,0	34 197	4 188	38 385	3 199		35 907	4 188	40 095	3 341	kr 142
3			124,0	34 197	4 188	38 385	3 199		35 907	4 188	40 095	3 341	kr 142
4			148,0	40 815	4 188	45 003	3 750		42 856	4 188	47 044	3 920	kr 170
5			165,0	45 504	4 188	49 692	4 141		47 779	4 188	51 967	4 331	kr 190
6			148,0	40 815	4 188	45 003	3 750		42 856	4 188	47 044	3 920	kr 170
7			112,0	30 887	4 188	35 075	2 923		32 432	4 188	36 620	3 052	kr 129
8			96,0	26 475	4 188	30 663	2 555		27 799	4 188	31 987	2 666	kr 110
9			95,0	26 199	4 188	30 387	2 532		27 509	4 188	31 697	2 641	kr 109
10			124,0	34 197	4 188	38 385	3 199		35 907	4 188	40 095	3 341	kr 142
11			124,0	34 197	4 188	38 385	3 199		35 907	4 188	40 095	3 341	kr 142
12			165,0	45 504	4 188	49 692	4 141		47 779	4 188	51 967	4 331	kr 190
13			165,0	45 504	4 188	49 692	4 141		47 779	4 188	51 967	4 331	kr 190
14			124,0	34 197	4 188	38 385	3 199		35 907	4 188	40 095	3 341	kr 142
15			124,0	34 197	4 188	38 385	3 199		35 907	4 188	40 095	3 341	kr 142
16			148,0	40 815	4 188	45 003	3 750		42 856	4 188	47 044	3 920	kr 170
17			165,0	45 504	4 188	49 692	4 141		47 779	4 188	51 967	4 331	kr 190
18			148,0	40 815	4 188	45 003	3 750		42 856	4 188	47 044	3 920	kr 170
19			112,0	30 887	4 188	35 075	2 923		32 432	4 188	36 620	3 052	kr 129
20			96,0	26 475	4 188	30 663	2 555		27 799	4 188	31 987	2 666	kr 110
21			95,0	26 199	4 188	30 387	2 532		27 509	4 188	31 697	2 641	kr 109
22			124,0	34 197	4 188	38 385	3 199		35 907	4 188	40 095	3 341	kr 142
23			124,0	34 197	4 188	38 385	3 199		35 907	4 188	40 095	3 341	kr 142
24			165,0	45 504	4 188	49 692	4 141		47 779	4 188	51 967	4 331	kr 190
25			165,0	45 504	4 188	49 692	4 141		47 779	4 188	51 967	4 331	kr 190
26			124,0	34 197	4 188	38 385	3 199		35 907	4 188	40 095	3 341	kr 142
27			124,0	34 197	4 188	38 385	3 199		35 907	4 188	40 095	3 341	kr 142
28			148,0	40 815	4 188	45 003	3 750		42 856	4 188	47 044	3 920	kr 170
29			165,0	45 504	4 188	49 692	4 141		47 779	4 188	51 967	4 331	kr 190
30			148,0	40 815	4 188	45 003	3 750		42 856	4 188	47 044	3 920	kr 170
31			112,0	30 887	4 188	35 075	2 923		32 432	4 188	36 620	3 052	kr 129
32			96,0	26 475	4 188	30 663	2 555		27 799	4 188	31 987	2 666	kr 110
33			95,0	26 199	4 188	30 387	2 532		27 509	4 188	31 697	2 641	kr 109
34			124,0	34 197	4 188	38 385	3 199		35 907	4 188	40 095	3 341	kr 142
35			124,0	34 197	4 188	38 385	3 199		35 907	4 188	40 095	3 341	kr 142
36			165,0	45 504	4 188	49 692	4 141		47 779	4 188	51 967	4 331	kr 190
37			142,0	39 161	4 188	43 349	3 612		41 119	4 188	45 307	3 776	kr 163
38			130,0	35 851	4 188	40 039	3 337		37 644	4 188	41 832	3 486	kr 149
39			142,0	39 161	4 188	43 349	3 612		41 119	4 188	45 307	3 776	kr 163
40			142,0	39 161	4 188	43 349	3 612		41 119	4 188	45 307	3 776	kr 163
41			149,0	41 091	4 188	45 279	3 773		43 146	4 188	47 334	3 944	kr 171
42			145,0	39 988	4 188	44 176	3 681		41 987	4 188	46 175	3 848	kr 167
Totalt 42 stk		**42,0**	**5620,0**	**1 549 883**	**175 896**	**1 725 779**	**143 815**	**0**	**1 627 377**	**175 896**	########	**150 273**	**0**	**6 458**

Årsoppgjør for

MØNSTERPLASSEN BOLLIGSAMEIE

986172947

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8c7ce776-6138-4826-be8b-645b687124b2
visma sign
www.vismasign.com

Årsregnskap for

MØNSTERPLASSEN BOLLIGSAMEIE

986172947

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8c7ce776-6138-4826-be8b-645b687124b2
visma sign
www.vismasign.com

MØNSTERPLASSEN BOLLIGSAMEIE
986 172 947

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 127 757	1 656 685
Sum driftsinntekter		**2 127 757**	**1 656 685**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-57 050	-79 870
Annen driftskostnad		-2 167 627	-1 419 906
Sum driftskostnader		**-2 224 677**	**-1 499 776**
Driftsresultat		**-96 920**	**156 909**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		40 733	32 012
Annen finansinntekt		105	0
Sum finansinntekter		**40 838**	**32 012**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-276	-575
Sum finanskostnader		**-276**	**-575**
Netto finans		**40 562**	**31 437**
Årsresultat		**-56 358**	**188 346**
Overføringer			
Annen egenkapital		-56 358	188 346
Sum overføringer		**-56 358**	**188 346**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8c7ce776-6138-4826-be8b-645b687124b2
visma sign
www.vismasign.com

MØNSTERPLASSEN BOLLIGSAMEIE
986 172 947

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 654	28 039
Andre kortsiktige fordringer		59 977	49 257
Sum fordringer		**62 631**	**77 296**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		899 688	1 029 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**899 688**	**1 029 762**
Sum omløpsmidler		**962 319**	**1 107 059**
SUM EIENDELER		**962 319**	**1 107 059**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8c7ce776-6138-4826-be8b-645b687124b2
visma sign
www.vismasign.com

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		627 550	683 908
Sum opptjent egenkapital		**627 550**	**683 908**
Sum egenkapital		**627 550**	**683 908**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		200 000	200 000
Sum annen langsiktig gjeld		**200 000**	**200 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 071	147 416
Annen kortsiktig gjeld		61 698	75 734
Sum kortsiktig gjeld		**134 769**	**223 150**
Sum gjeld		**334 769**	**423 150**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**962 319**	**1 107 059**

KONGSBERG, 20.02.2026

Dag Jørstad styrets leder	Kåre Henning Rustand styremedlem	Per Bøhn styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8c7ce776-6138-4826-be8b-645b687124b2
visma sign
www.vismasign.com

MØNSTERPLASSEN BOLLIGSAMEIE
986 172 947

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Ytelser til styret og revisor

	2025	2024
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum	**57 050**	**57 050**

	2025	2024
Revisjonshonorar	15 000	13 000
Sum	15 000	13 000

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8c7ce776-6138-4826-be8b-645b687124b2
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 6 pages before this page
Dokumentet inneholder 6 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 6 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 6 sider før denne side
Detta dokument innehåller 6 sidor före denna sida

Dag Jørstad
5d801005-ca99-4509-9b90-df15c7a850c5 - 2026-02-20 11:21:24 UTC +02:00
BankID - 3d151aee-eb32-4dd8-b178-58925ba26943 - NO

Per Bøhn
4fb1eb68-cf43-4f45-bf33-f8e61c06bcc6 - 2026-02-23 10:25:56 UTC +02:00
BankID - be8c073b-1692-427f-9c56-e012a174e381 - NO

Kåre Henning Rustand
64aecbb6-8096-4e24-95b9-9f25b00d0240 - 2026-03-04 13:20:33 UTC +02:00
BankID - 05644d2a-fc81-48c1-9191-6bce2679c790 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/8c7ce776-6138-4826-be8b-645b687124b2

visma sign
www.vismasign.com

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

TINGLYST

Begjæringsskjemaet sendes til
Kongsberg kommune,

9 JULI 2003
KONGSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 3571

X Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen/som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0604	Kongsberg	8038	17		

03#030716

2. Eiere/rettighetshavere

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
977101 476	Baneveien Industripark AS		

3. Begjæring: Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	165	bb	11	B	124	bb	21	B	95	bb	31	B	112	bb
2	B	124	bb	12	B	165	bb	22	B	124	bb	32	B	96	bb
3	B	124	bb	13	B	165	bb	23	B	124	bb	33	B	95	bb
4	B	148	bb	14	B	124	bb	24	B	165	bb	34	B	124	bb
5	B	165	bb	15	B	124	bb	25	B	165	bbb	35	B	124	bb
6	B	148	bb	16	B	148	bbb	26	B	124	bb	36	B	165	bb
7	B	112	bb	17	B	165	bb	27	B	124	bb	37	B	142	bb
8	B	96	bb	18	B	148	bb	28	B	148	bb	38	B	130	bb
9	B	95	bb	19	B	112	bb	29	B	165	bb	39	B	142	bb
10	B	124	bb	20	B	96	bb	30	B	148	bb	40	B	142	bb
												41	B	149	bb
												42	B	145	bb
												43	N	15	
SUM BRØK		1301		SUM BRØK		1371		SUM BRØK		1382		SUM BRØK		~~1583~~ 1581	

SUM BRØK (TELLERE) 5635 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Ansvarlig for utarbeidelse : Arne Olav Berg
Godkjent av : (Foreløpig utgave). Sist revidert :19.05.2003 Arnold Øberg for
Baneveien Industripark

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

16. Sep. 2003 10:29 EIENDOMSMEGLER 1 KBG Nr. 1020 S. 2/7

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

6 Eganerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6 Tegningene må

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7 Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Kongsberg 27.05.03		Baneveien Industrispesialisten Arnold Øksenga	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

15.Sep. 2003 10:30 EIENDOMSMEGLER 1 KBG NR.1020 S. 3/1

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

5) Styrets samtykke ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

03#03074

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

6) Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kongsberg kommune erklærer herved tillatelse til seksjonering / reseksjonering etter gitte vilkår

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
8038	17			I Kongsberg kommune

Dato	Underskrift	Stempel
1/7 03	Jon Valmbrøn	KONGSBERG KOMMUNE Plan- og næringstjenesten

Notat:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfyiles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Arnold Øberg for Barbecuen Industri as

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

16. Sep. 2003 10:30 EIENDOMSMEGLER I KBG Nr. 1020 S. 4/7

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kongsberg kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 8038	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 32
	Adresse:	Ingebjørg Holthes vei 17 3612 KONGSBERG			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring


Eiendomsgrense - God nøyaktighet


Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet

Eiendomsteig

Sluk

Gatelys (belysningspunkt)


Kumlokk


Mast


Innmålt tre


Hekk


Gjerde


Loddrett mur


Voll


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant

Trapp


Godkjente byggetiltak


Takoverbygg


Udefinerte bygg


Bolig


Garasje og uthus


Annen næring

Gang- og sykkelveg


Veg


Høydekurve Kongsberg

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Kongsberg	3303	-	8038	/	17	/	0	/	32



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

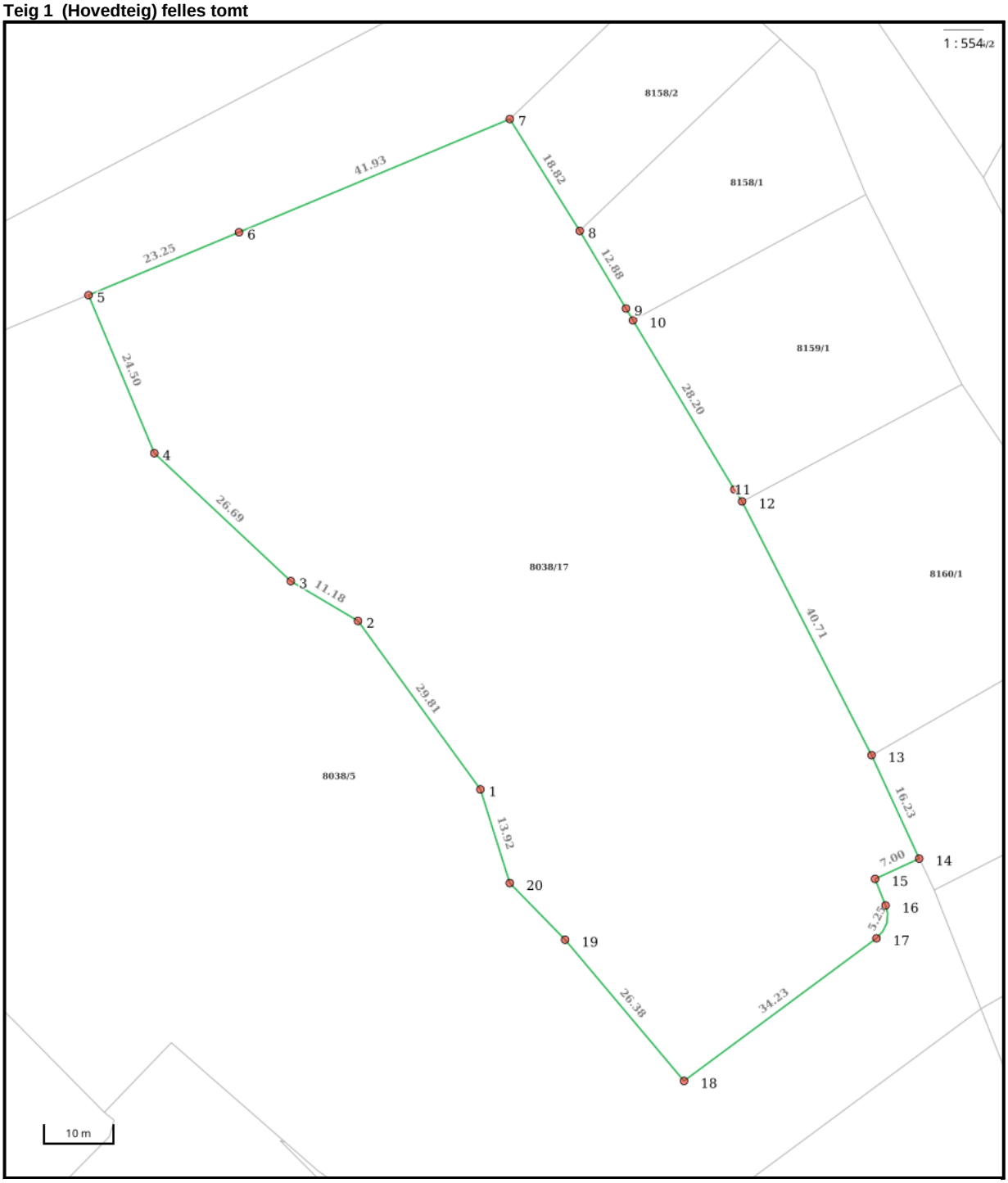
Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 7 544,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 615 400,87	536 654,49	29,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 615 423,35	536 634,91	11,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 615 428,09	536 624,79	26,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 615 444,57	536 603,79	24,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 615 466,24	536 592,36	23,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 615 477,12	536 612,91	41,93m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
7	6 615 496,69	536 649,99	18,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 615 481,67	536 661,33	12,88m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 615 471,27	536 668,92	1,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 615 469,67	536 670,08	28,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 615 446,87	536 686,67	2,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 615 445,24	536 687,90	40,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 615 410,80	536 709,61	16,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 615 396,77	536 717,76	7,00m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 615 393,25	536 711,71	4,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 615 389,64	536 713,55	5,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	4,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 615 384,84	536 712,66	34,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 615 362,04	536 687,13	26,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 615 380,65	536 668,44	11,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 615 388,01	536 659,83	13,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN

	Dato:	Arkivsak:
	10.12.03	01/02039-043
år saksbehandler	Deres ref.	Arkivkode
Arnt-Idar Jørstad tlf. 32866442		MAT 8038/17

Aasland Entreprenørservice AS
Askeladden 2
3614 KONGSBERG

Bygningsnr.:
20150890 - Ingebjørg Holthes vei 13
20150904 - Ingebjørg Holthes vei 15
20150912 - Ingebjørg Holthes vei 17

FERDIGATTEST - NYBYGG - BOLIGBYGG 42 BOENHETER
INGEBJØRG HOLT VEI 13, 15 OG 17 - TILTAKSHAVER BANEVEIEN BOLIGUTVIKLING KS

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon mottatt 05.08.03/18.11.03 og 09.12.03. Jfr. plan- og bygningslovens § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 34.

Eventuelle spørsmål rettes til vårt servicekontor, **tlf 32 86 64 30**. Vennligst oppgi arkivsaknr. ved alle henvendelser.

Med vennlig hilsen
For Plan- og næringssjefen

Jon Vatnebryn
faglig leder

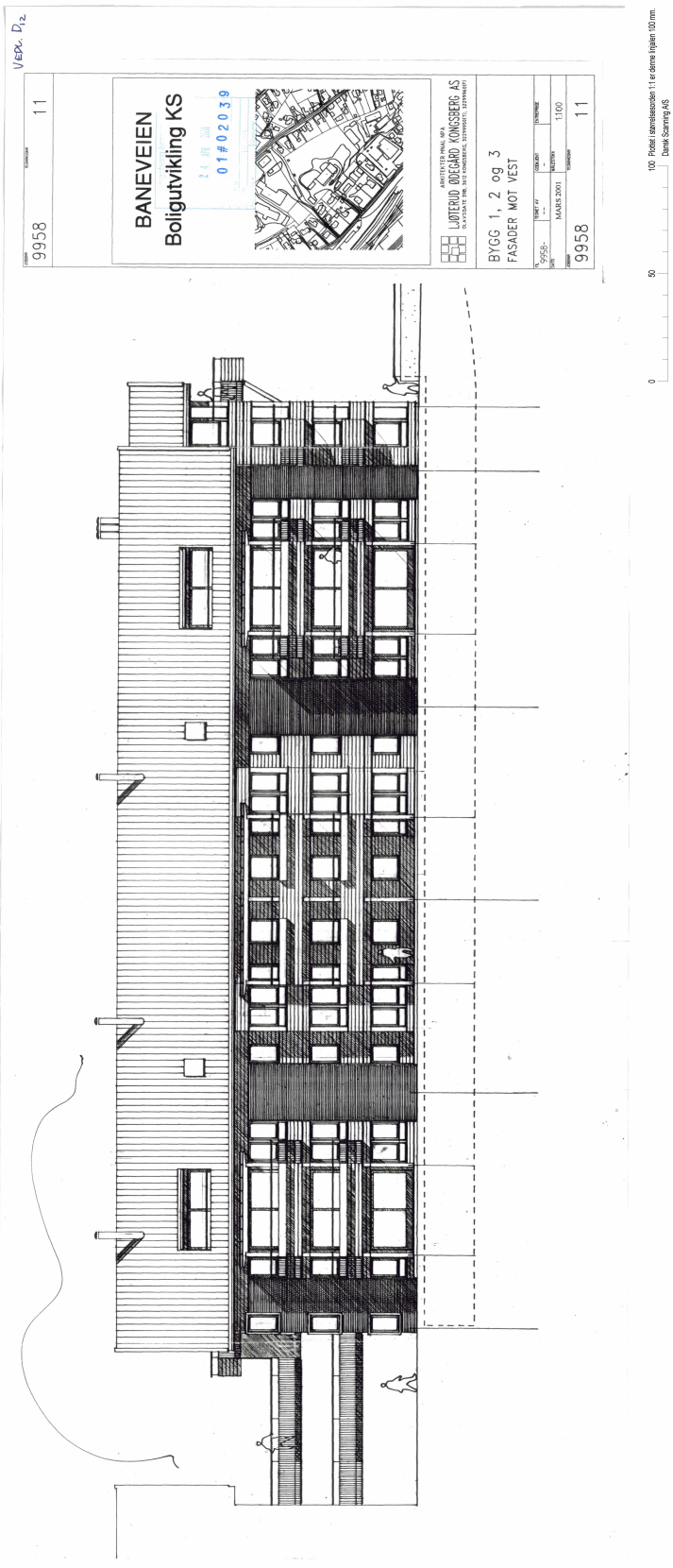
saksbehandler

Kopi:
Brannsjefen, her
Tekniske tjenester, her
Folkeregisteret/Ligningskontoret, Nymoens Torg 8, 3611 KONGSBERG
Baneveien Boligutvikling KS, Postboks 145, 3603 KONGSBERG
Bever Multi Overflateteknikk AS, Postboks 574, 3605 KONGSBERG
Bravida Sør AS, Baneveien 32, 3612 KONGSBERG
Buskerud Pipeservice AS, Hans Hansens vei 6, 3021 DRAMMEN
Forenede Montører AS, Industriveien 13, 3610 KONGSBERG
Gunnar Karlsen AS, Ing. Rybergsgate 101, 3007 DRAMMEN
Isachsen og Løvås AS, Gilhusveien 11, 3400 LIER
Ljøterud Ødegård Kongsberg AS, Olavsgate 39 B, 3612 KONGSBERG
Murerservice AS, Hyttegata 21, 3616 KONGSBERG
Murhåndverk AS, Gml. Riksvei 75, 3057 SOLBERGELVA
Reber Schinddler Heis AS, Postboks 126, 4702 VENNESLA
Tuven Sveiseindustri AS, Postboks 111, 3671 NOTODDEN

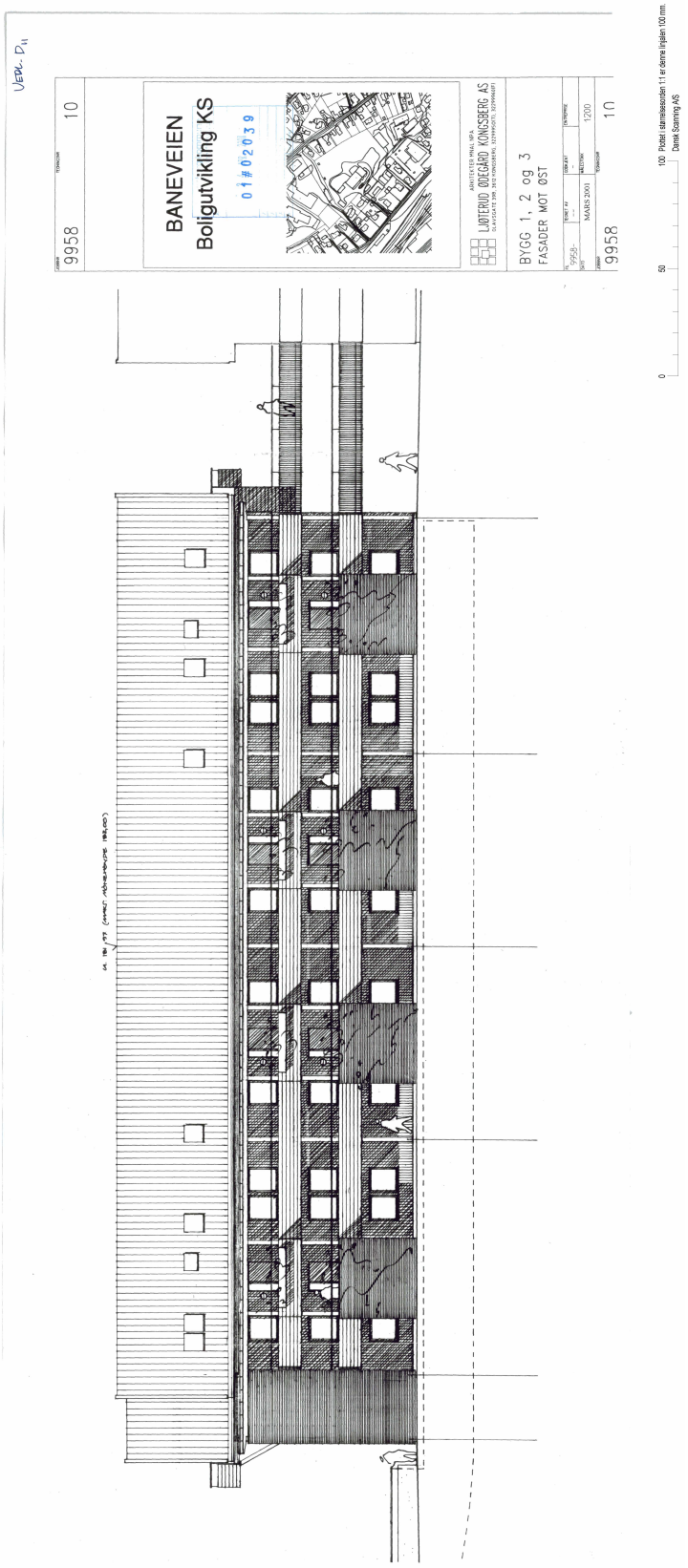
----------Brev adresseres til Kongsberg kommune, ikke direkte til person.----------

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	
	Organisasjonsnummer:			
PB 115	Rådhuset Kirkegt. 1	32 866000	32866402	NO 942 402 465 MVA
3602 KONGSBERG	e-post postmottak@kongsberg.kommune.no		www.kongsberg.kommune.no	

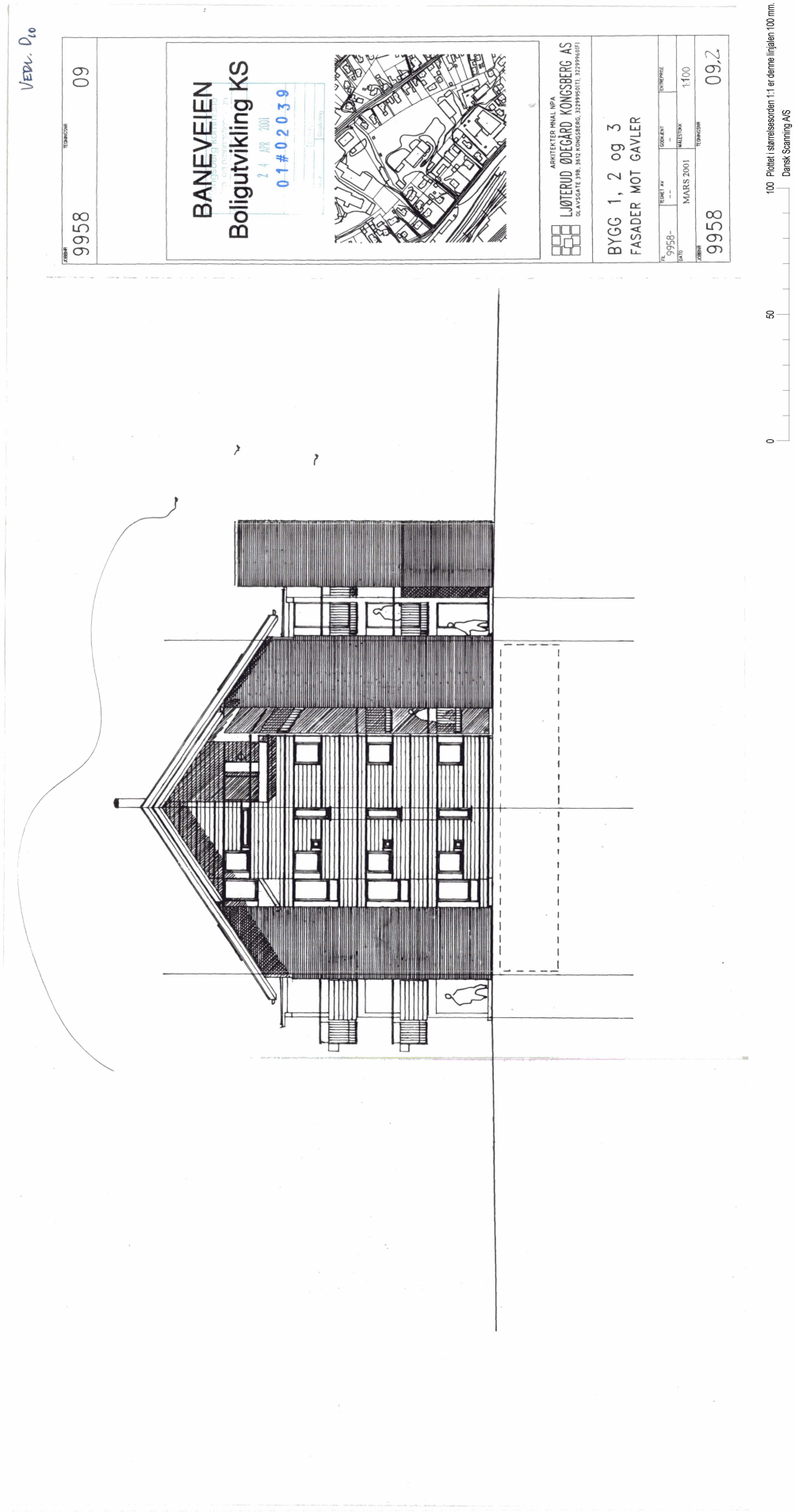
Vedlegg: Kommunalinformasjon



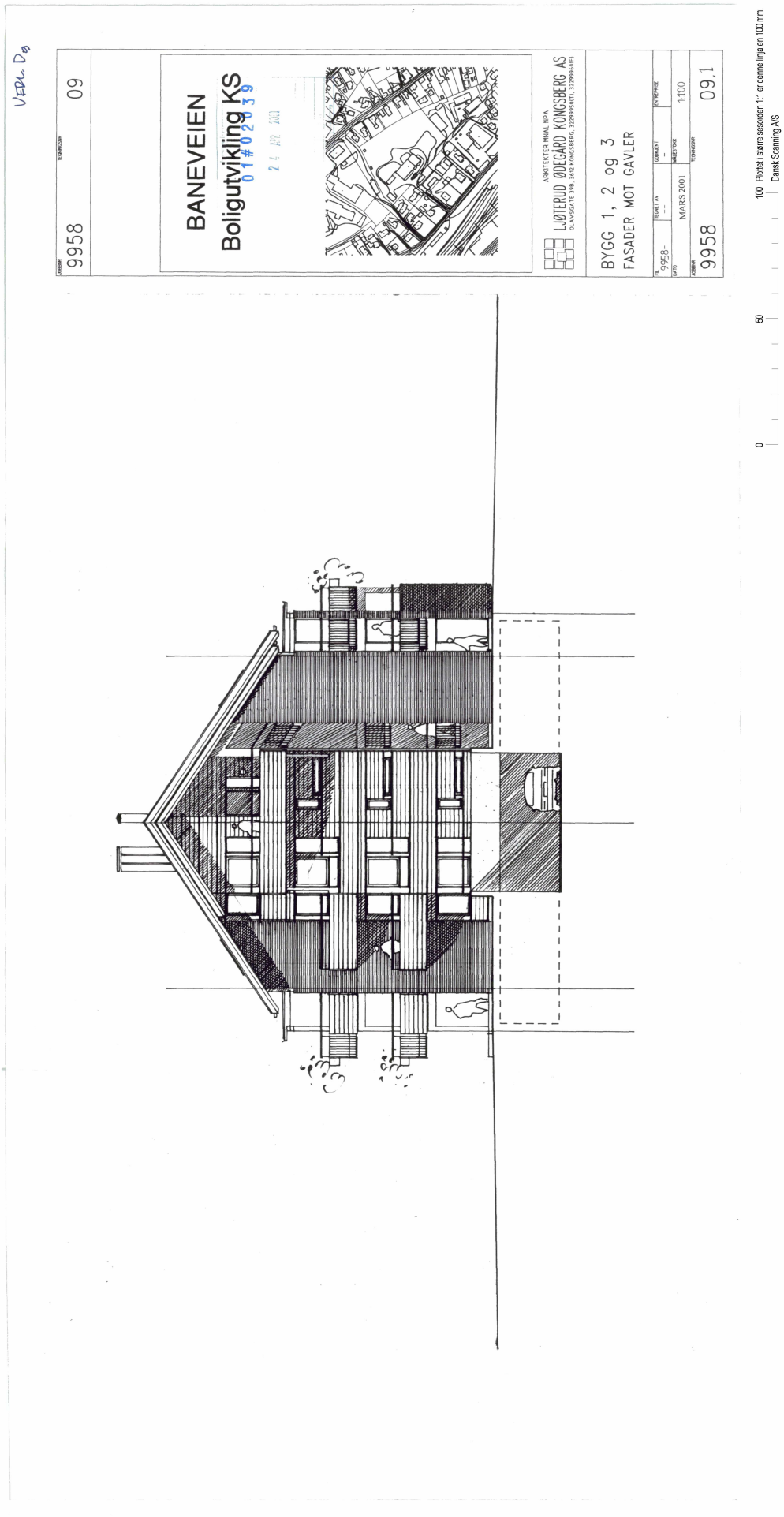
Vedlegg: Kommunalinformasjon



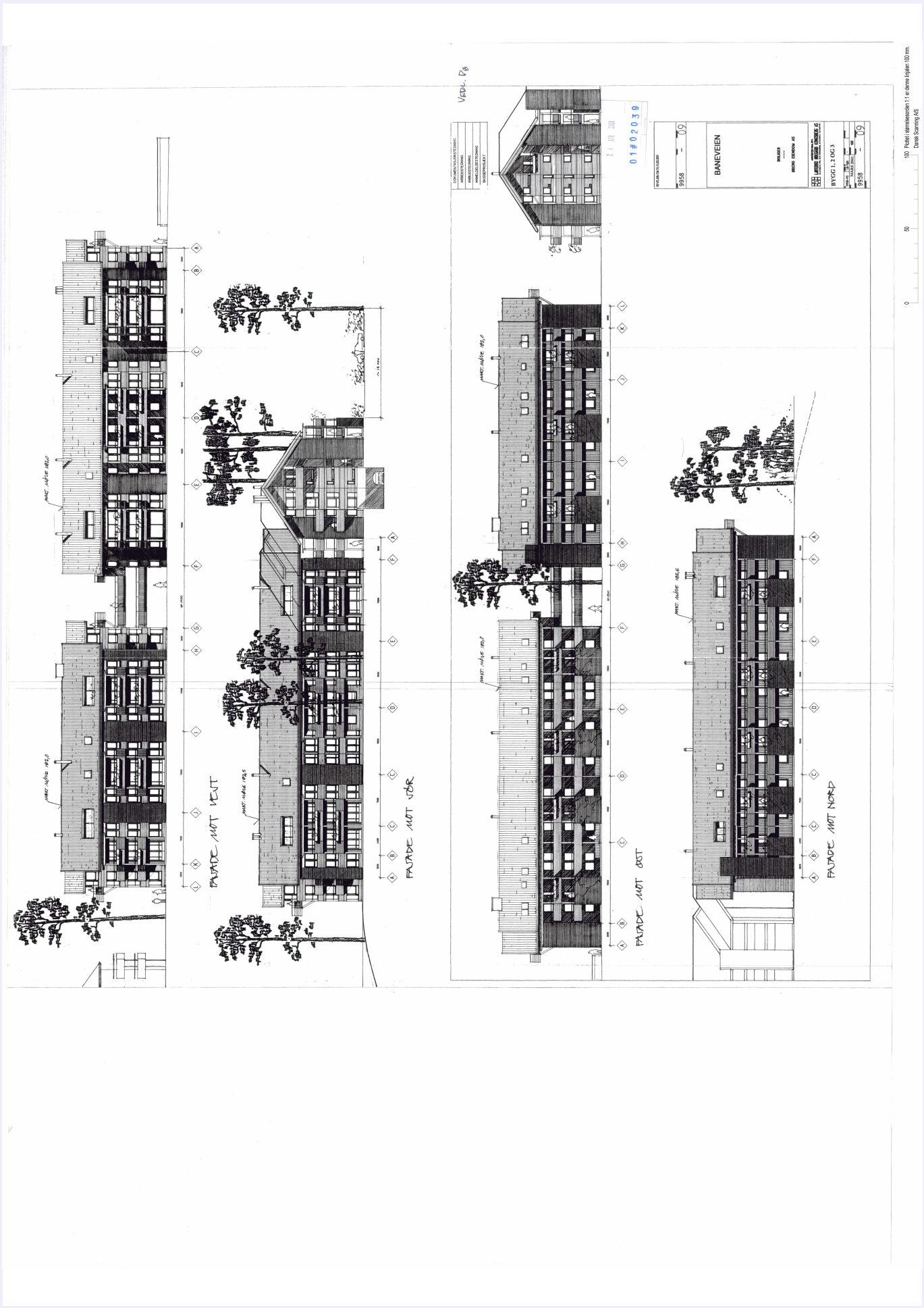
Vedlegg: Kommunalinformasjon



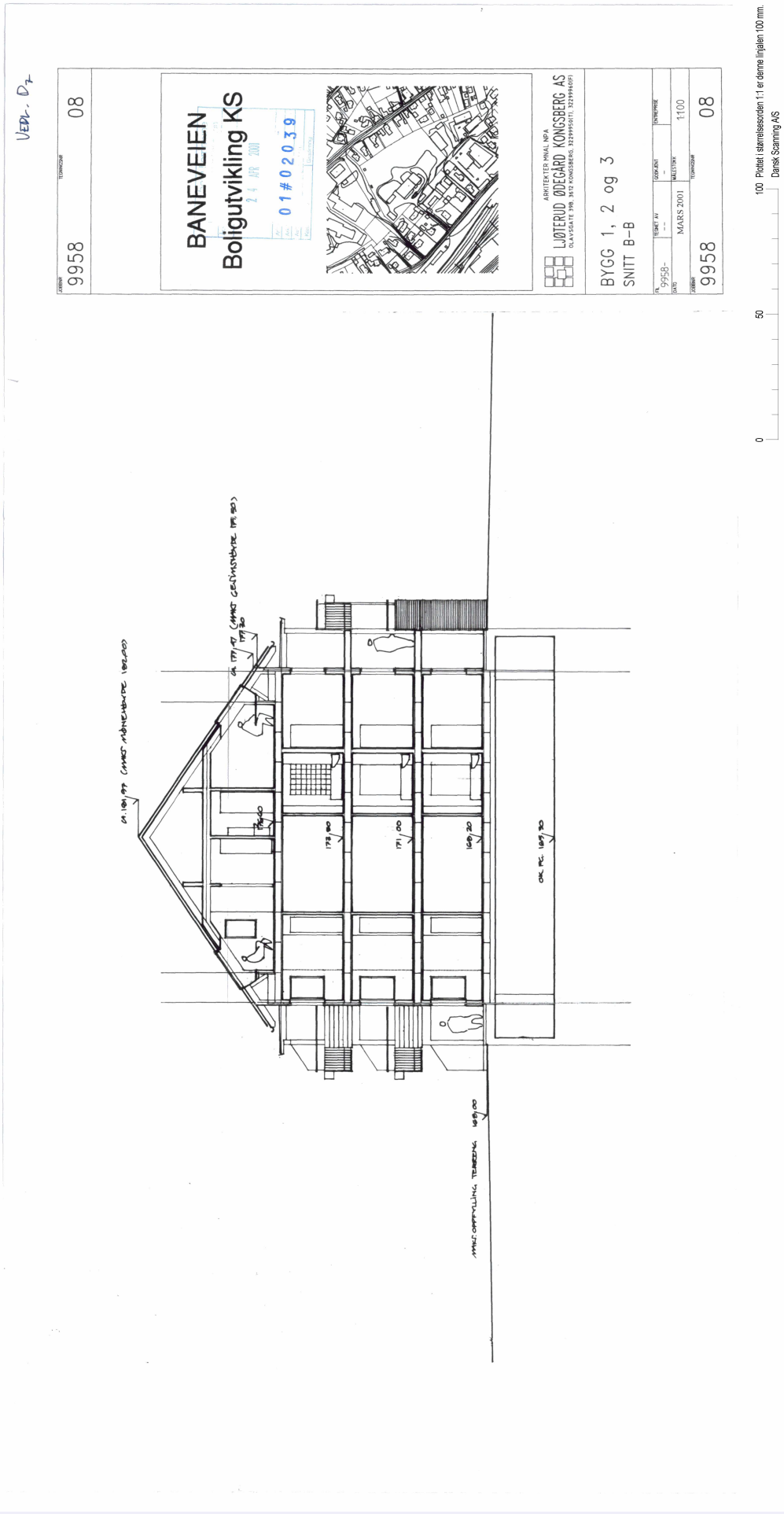
Vedlegg: Kommunalinformasjon



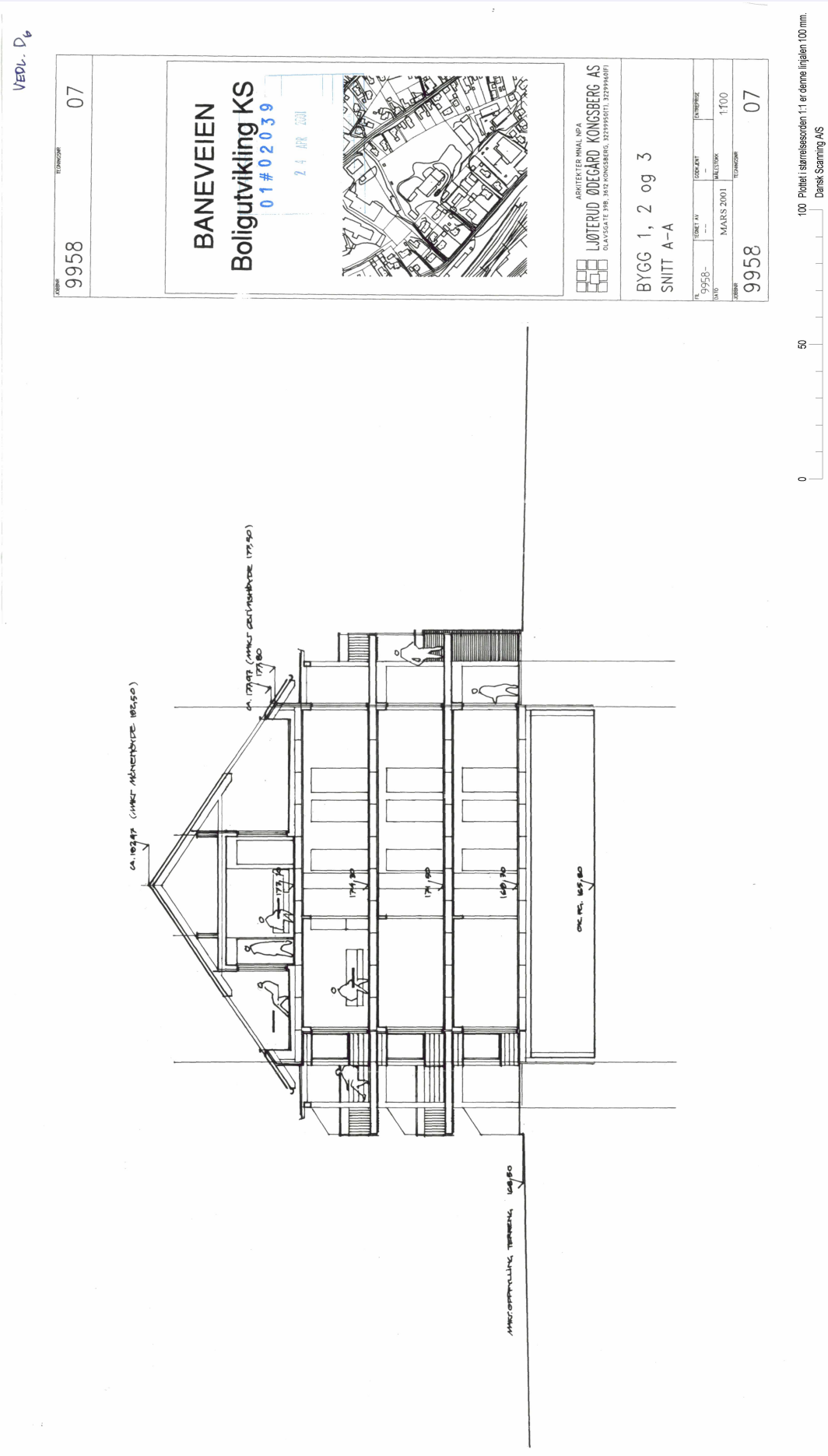
Vedlegg: Kommunalinformasjon



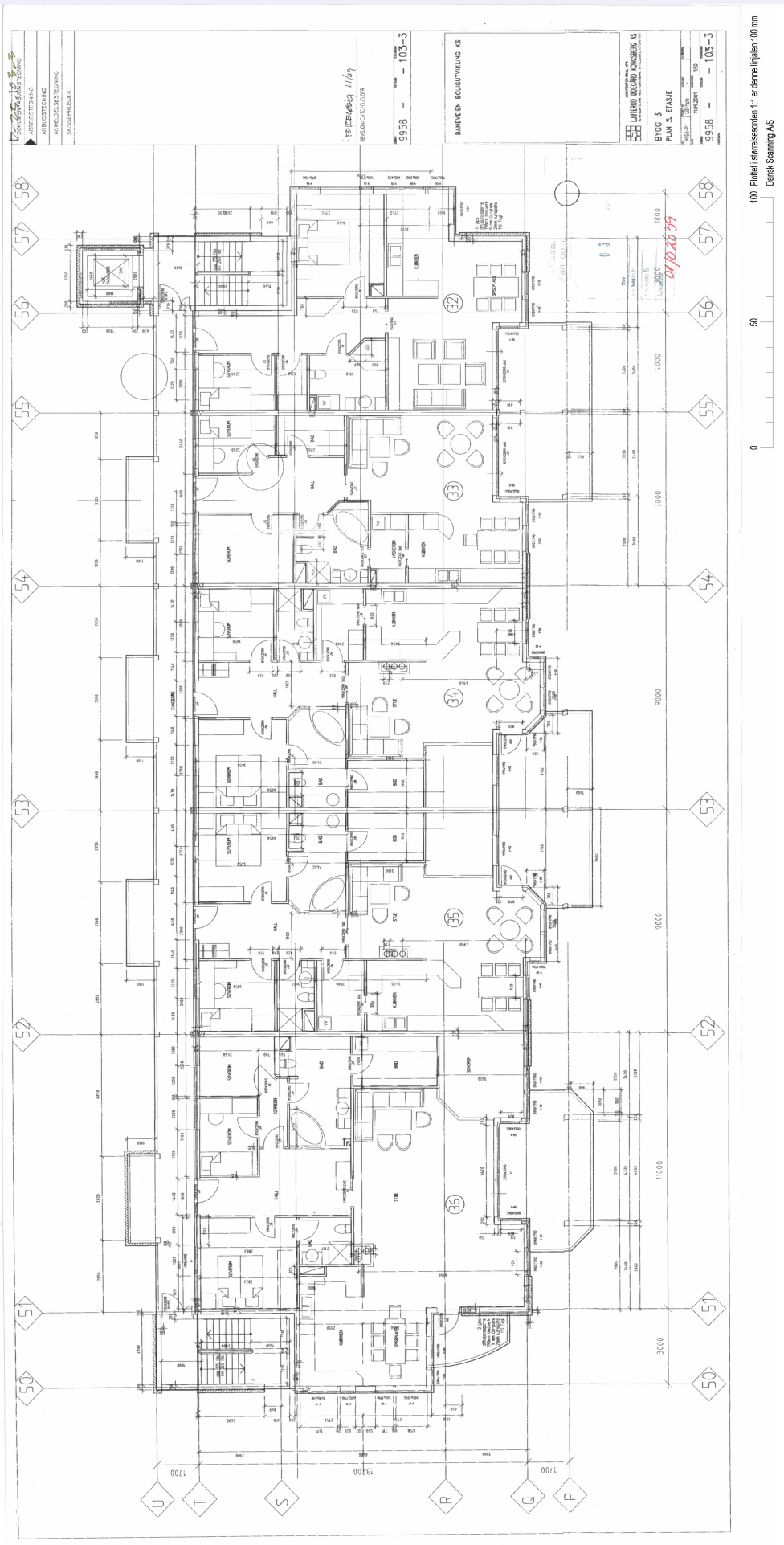
Vedlegg: Kommunalinformasjon



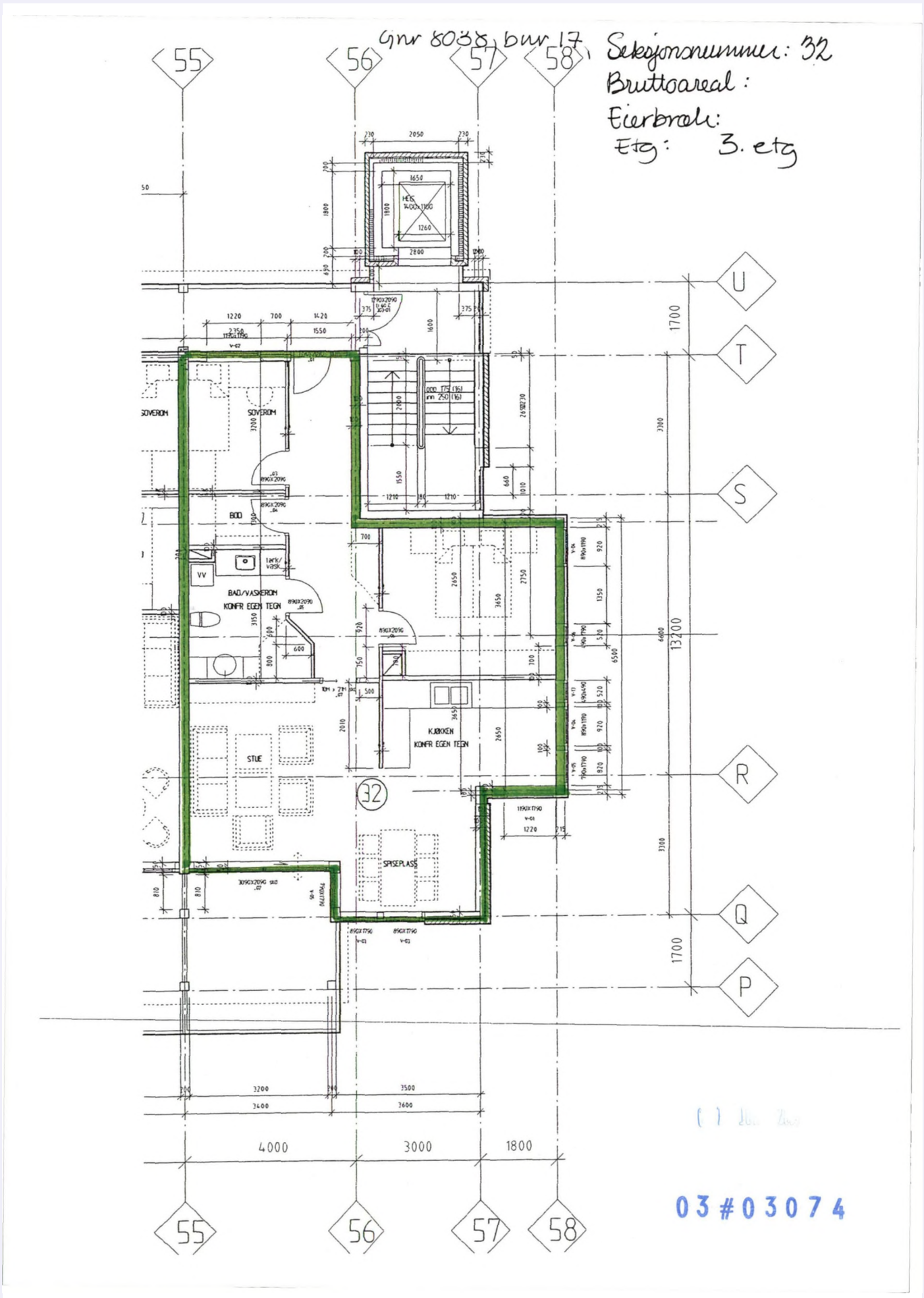
Vedlegg: Kommunalinformasjon



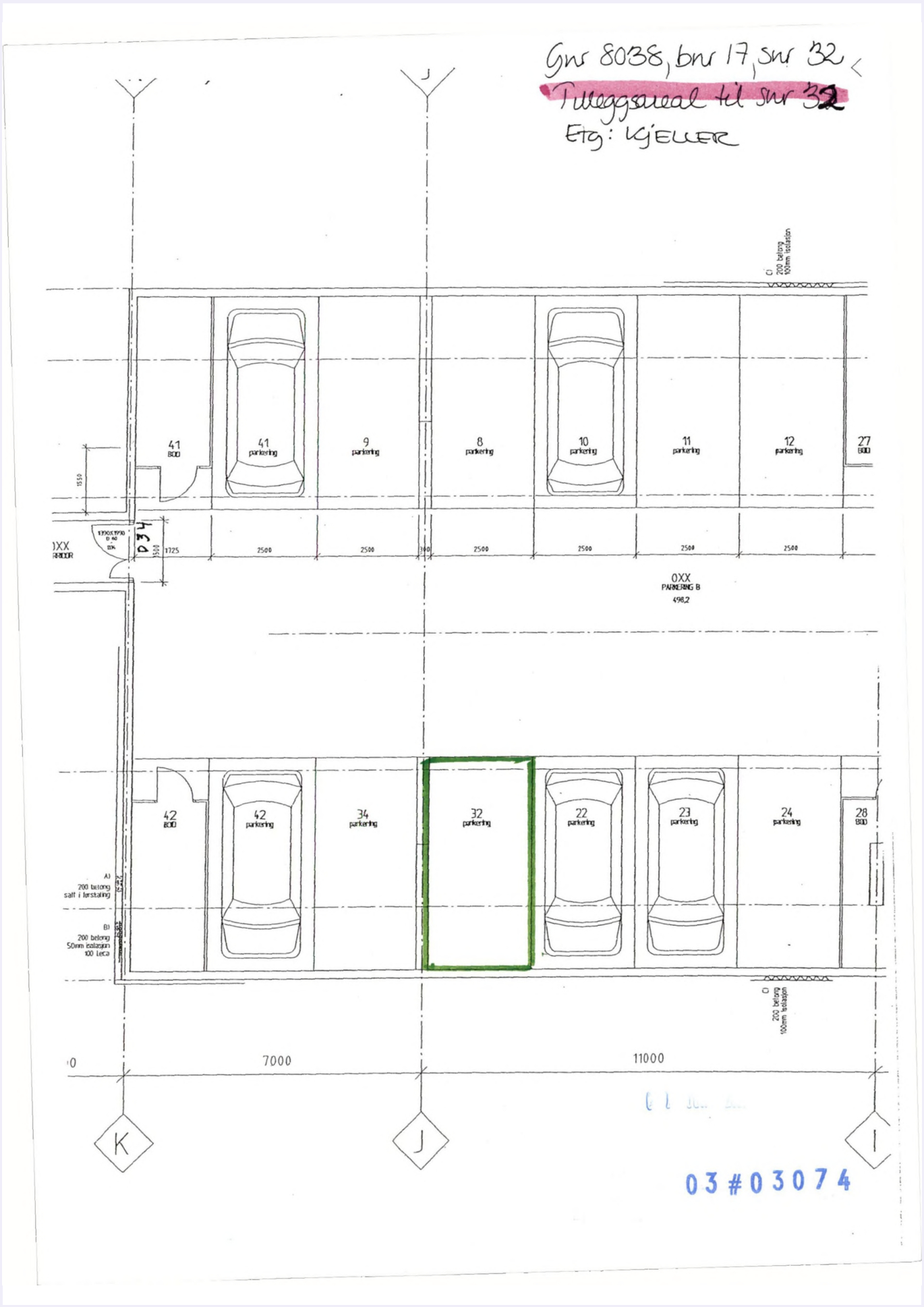
Vedlegg: Kommunalinformasjon



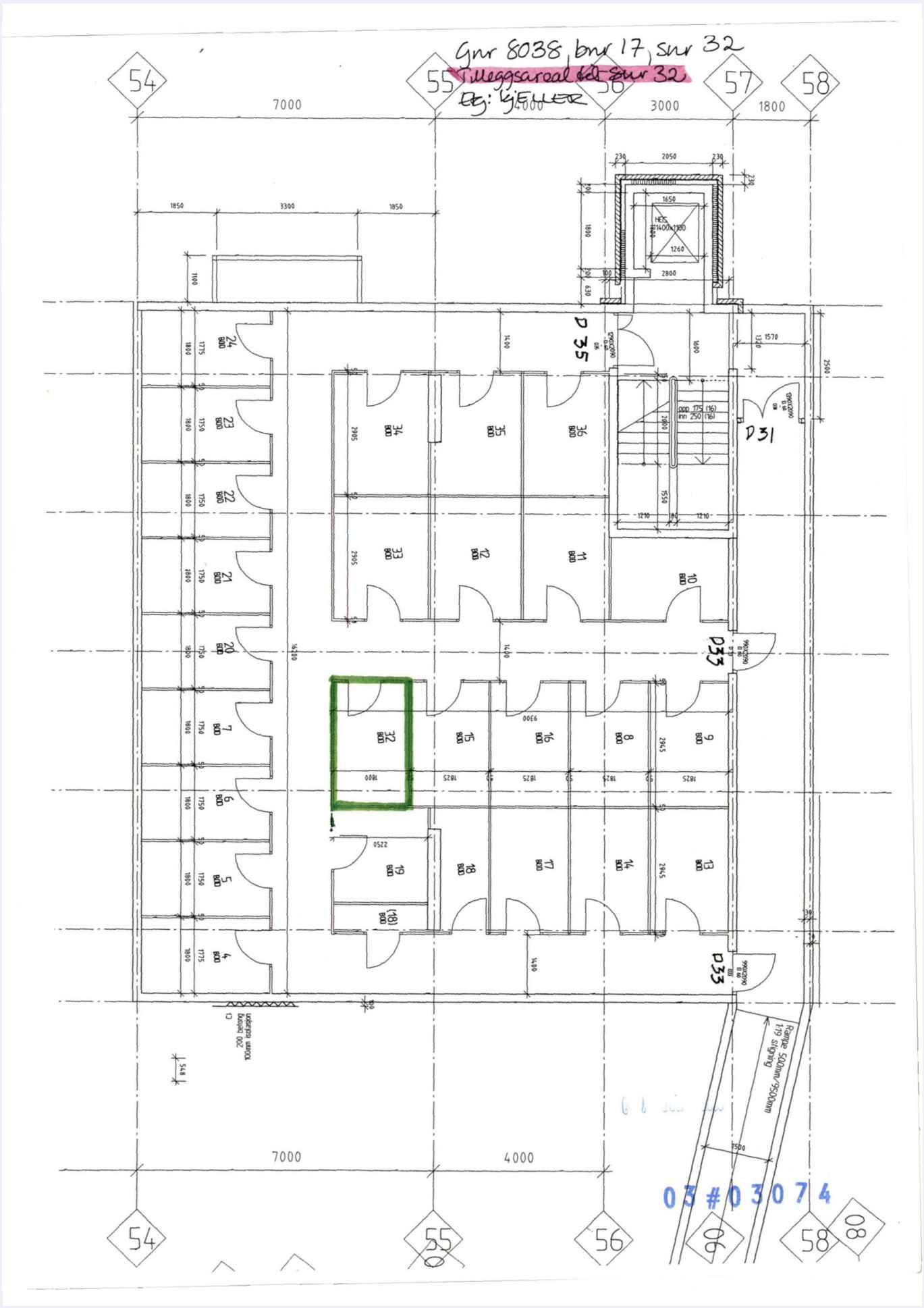
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 02.10.2026

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	8038	**Bruksnr.**	17	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Ingebjørg Holthes vei 17, 3612 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
1342790045	460	08.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 02.10.2026

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.**	8038	**Bruksnr.**	17	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Ingebjørg Holthes vei 17, 3612 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	107,64 kr
Eiendomsskatt	2 278,17 kr
Renovasjon	3 072,60 kr
Vann	367,98 kr
Sum	**5 826,39 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1054900 Prom	2.00	1/1	0 %	2 110,00 kr	1 574,53 kr
Fellesrenovasjon	25%	2640 liter	24.00	1/42	0 %	1 508,57 kr	1 131,41 kr
660 liter restavfall	25%	4 stk	16422.00	1/42	0 %	1 564,00 kr	1 173,04 kr
Forskudd vannavgift	15%	1 m3	23.00	1/1	0 %	23,00 kr	17,16 kr
Forskudd kloakkavgift	15%	1 m3	47.36	1/1	0 %	47,36 kr	35,27 kr
Målerleie, hus	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr	445,46 kr
					Sum	**5 850,93 kr**	**4 376,87 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.

Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**8038**	**17**	**0**	**32**	Ingebjørg Holthes vei 17, 3612 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	7544.62m^2
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	7544.62m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3303 001R	Baneveien - Olavsgate (10.10.1990)		
	3303 243R	Geværfabrikken (13.6.2000)	Boliger	7457.5m^2
	3303 324R	Krag-Jørgensen boligpark (5.12.2006)		
	3303 546R	546R BK-banen (11.2.2026)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
001R	Baneveien - Olavsgate (10.10.1990)
546R	BK-banen mellom Withs gate, Olavs gate og Dyrskuveien, boliger (11.2.2026)
004R	Raumyrvegen
243R	Geværfabrikken (13.6.2000)
282R	Baneveien (5.12.2006)
409R	Baneveien nord (21.8.2013)
251R	Fortau langs Withsgate (14.11.2000)
382R	Dyrmyrskauen (16.1.2013)

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

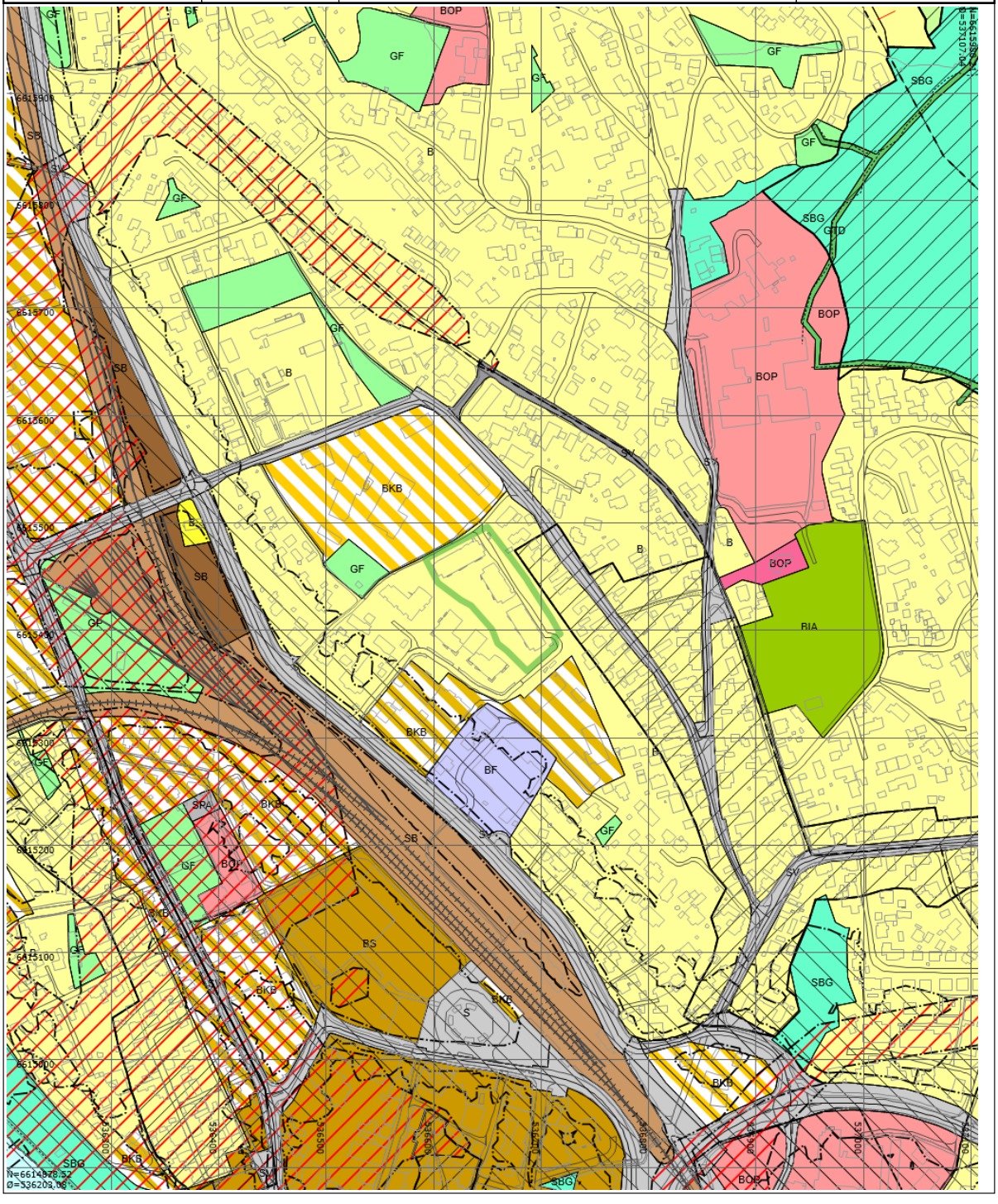
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kongsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 8038	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 32
	Adresse:	Ingebjørg Holthes vei 17 3612 KONGSBERG			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			



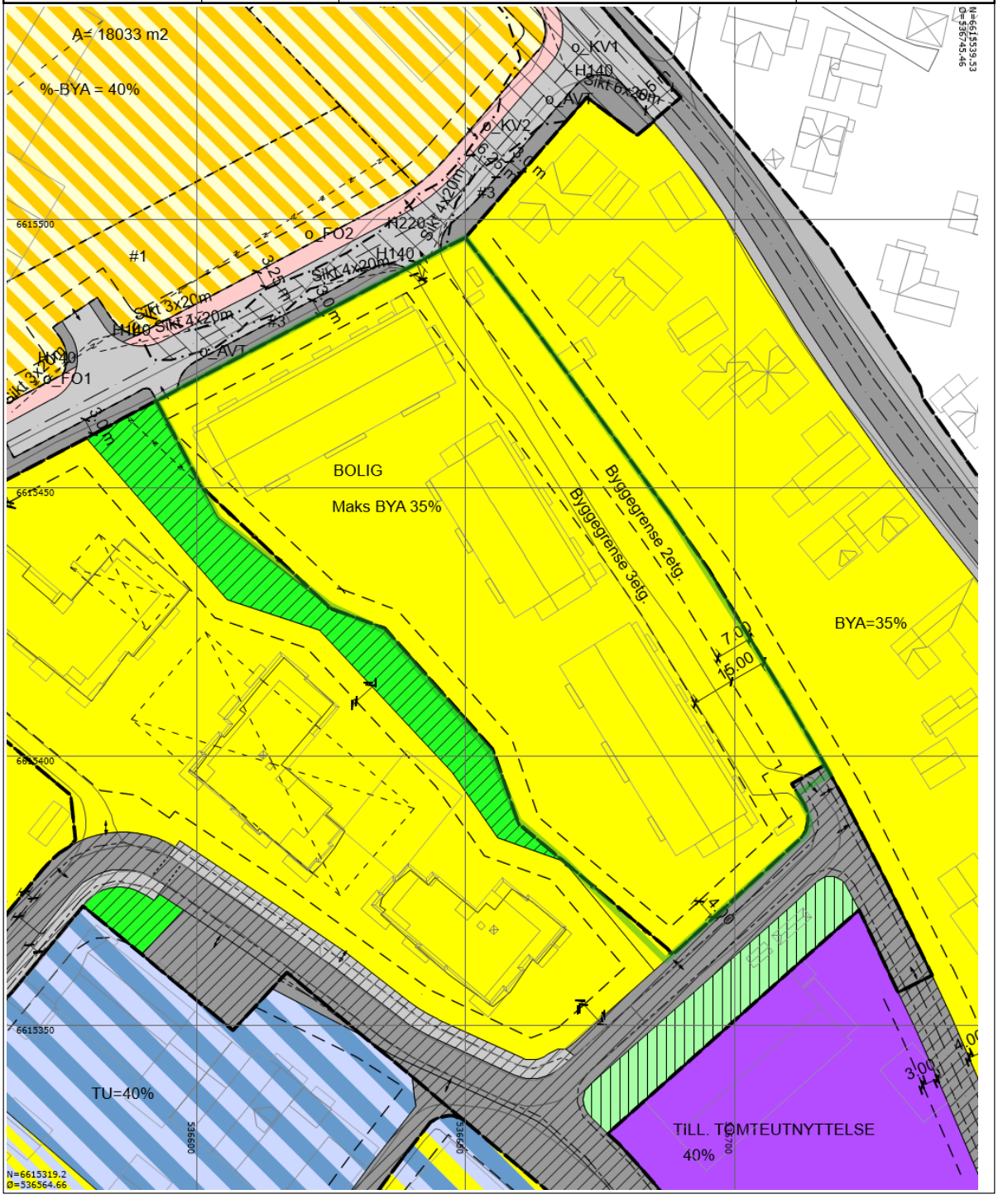
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

- TakoverbyggKant
- Godkjente byggetiltak
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- KULTURMINNELINJE
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Jernbane - Bro mv. - Nåværende
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Flomfare
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Turdrag - Fremtidig
- Fylkesveg gatenavn_
- Jernbane
- Bygning
- Veg
- Elv
- KpBestemmelseGrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for gjennomføringsoner
- Hensyn friluftsliv
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Rød sone iht T-1442
- Sentrumsformål - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Veg - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Kommunalveg gatenavn_
- Udefinert bygning
- Elv og bekk
- Tunell
- Innsjø
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - Bro mv. - Fremtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Bevaring kulturmiljø
- Krav om felles planlegging
- Gul sone iht T-1442
- Forretninger - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Bane - Nåværende
- Bane - Fremtidig
- Park - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Privatveg gatenavn_

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kongsberg kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 8038	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 32
	Adresse:	Ingebjørg Holthes vei 17 3612 KONGSBERG			
	Annen info:	Krag-Jørgensen boligpark			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- RpGrense
- RpStøyGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Blokkbebyggelse
- Industri
- Kjøreveg
- Gangveg
- Parkbelte industriområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntareal
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Bestemmelsesområde
- Gul sone iht. T-1442
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

Kongsberg kommune

Bestemmelser til reguleringsplan 324R Side 1 av 4
Krag-Jørgensen Boligpark
Bestemmelsene er vedtatt: **05.12.06**
Bestemmelsene er sist revidert: 26.09.06

§ 1 PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av boliger i blokkbebyggelse og tilhørende anlegg. Det skal legges særlig vekt på bevaring av eksisterende trær i felles grøntanlegg i nordøstre del av planområdet.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 09.06.06.
Planen vil erstatte deler av reguleringsplan 243 Geværfabrikken, vedtatt 19.01.00.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 25:

a) Byggeområder (PBL §25, 1.ledd nr.1):
- Blokkbebyggelse

b) Spesialområder (PBL §25, 1.ledd nr.6):
- Skjermingssone

c) Fellesområder (PBL §25, 1.ledd nr.7):
- Felles avkjørsel / atkomst
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Felles gangareal

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

a) Krav vedrørende vegetasjon
Eksisterende trær i felles grøntområde FGr1 skal kartfestes. Det skal i samråd med kommunale myndigheter vurderes hvilke trær som skal bevares, og hvordan disse skal beskyttes i anleggsperioden.

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

b) Krav om opparbeiding av utomhusarealer
Utomhusarealer inklusive nærlekeplass og parkeringsarealer skal være ferdig opparbeidet før boliger tillates tatt i bruk. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

Eiendom 8053/1 vest for planområdet skal opparbeides som nærlekeplass. Eksisterende vanntank må fylles igjen med sand, vegetasjonen må tynnes ut, og det må legges til rette for ball-lek. Terrengform på eiendommen 8035/1 skal bevares.

Ingebjørg Holtes vei fram så langt planen viser, inkl. fortau og fotgjengerovergang skal ferdigstilles før boliger i B1 tas i bruk.

c) Forurenset grunn
Før det kan gis tillatelse til tiltak i planområdet skal det foretas undersøkelser som dokumenterer om grunnen i området er forurenset, jfr forurensningslovens § 2-4. Plan for gjennomføring av nødvendige avbøtende tiltak skal i så fall legges fram for kommunen. Tiltak mot forurenset grunn kan tillates gjennomført i forbindelse med grunnarbeider for planlagt utbygging.

§ 4.2 Husplassering

Husplasseringer og omriss av bygningsvolumene vist på plankartet er veiledende.

§ 4.3 Krav om utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i kommunal vedtekt til PBL §69 nr.3 om krav til minste uteoppholdsareal, lekeareal og parkering.

Utomhusplanen skal i tillegg vise terrengbehandling, opparbeiding av gang- og kjørearealer, miljøstasjoner, utvendige trapper, støttemurer, beplantning, sykkelparkering, m.v.

§ 4.4 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg gis utforming av høy estetisk kvalitet, med tilpassing til omgivelsene og bruk av varige materialer. Hele det bebygd arealet for tomta hele arealet kan ikke plasseres i en sammenhengende blokk. Bygningsvolumet skal splittes opp.
Bygninger/anlegg skal tilpasses hverandre og ha et felles arkitektonisk uttrykk.

§ 4.5 Tilgjengelighet

Det skal legges vekt på universell utforming ved planløsningen av boligene. Alle uteoppholdsarealer skal være tilgjengelige og ha universell utforming.

§ 4.6 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4m. I tilknytning til avkjørselen skal det være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller felles atkomst.

§ 4.7 Kulturminner

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

§ 4.8 Vann og avløp

Plassering av hovedføringer for vann- og avløp i området skal planlegges i samråd med kommunen, slik at VA-anlegget etter ferdigstillelse kan overtas av kommunen.

§ 4.9 Bygge- og anleggsstøy

Byggearbeidet skal legges til rette og utføres slik at støygrenser og varslingsrutiner i kap. 4 i T-1442 blri fulgt.

§ 5 BYGGEOMRÅDER

§ 5.1 Blokkbebyggelse B1

a) Arealbruk
I området er det tillatt å oppføre blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Eksisterende bygninger i området tillates revet.

Garasje under bakken kan tillates lagt helt ut til formålsgrensen.

b) Støyreduksjon
Der tilbaketrukket toppetasje (bebyggelse over kote 178 m.o.h.) vender mot Baneveien skal rekkverk utformes slik at det har støyreduserende egenskaper som reduserer støy fra Baneveien med misnt 1 dBA.

c) Grad av utnytting
Maksimal prosent tillatt bebygd areal, %-BYA = 35 %.

d) Byggehøyder
Maksimal gesimshøyde på hovedvolum skal ikke overstige kote 178 m.o.h. Bygninger med flatt tak kan ha hovedvolum med høyde opp til kote 178.
Maksimal mønehøyde er kote 181 m.o.h.

Bygningsvolumer over 178 m.o.h kan bygges som toppetasje med flatt tak, dersom toppetasjen i hovedsak ligger med tilbaketrukket fasadeliv i forhold til hovedvolum, og ikke dekker mer enn 65% av hovedvolumets grunnflate. Mot nordøst (mot gnr. 8038 bnr. 17) skal toppetasjen trekkes minst 4 m inn fra fasadeliv i underliggende etasjer.

For heissjakter, kanaler for ventilasjonsanlegg etc. kan mindre overskridelser av høydebegrensninger tillates.

e) Uteoppholdsareal.
Overdekte balkonger og terrasser kan inkluderes ved beregning av uteoppholdsareal (MUA).

e) Parkering

For 4 roms leilighet og større:	1,2	bilplass og	2,0	sykkelplass	pr. boenhet.
For 2 og 3 roms leilighet:	1,2	”	1,5	”	”
For 1 roms leilighet:	0,3	”	1,0	”	”

2-4 roms leilighet skal ha min. 1 p-plass i kjeller. Min. 0.2 p-plasser pr. leilighet skal opparbeides som utendørs felles-/gjesteparkering.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 Skjermingssone S1
Område S1 skal opparbeides med beplantning som visuell skjerming mellom boligområde B1 og arealer sørøst for planområdet. Eksisterende trær i område S1 skal bevares.

§ 7 FELLESOMRÅDER

§ 7.1 Felles atkomst Fa1
a) Bruk av området
Felles atkomst FA1 skal være felles for alle eiendommene som støter opp til denne. Det skal anlegges fotgjengerfelt over vegen der dette er vist på plankartet.

b) Vegbredde
Veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

§ 7.2 Felles parkeringsplass Fp1 og Fp2
a) Bruk av området
I område Fp1 skal det opparbeides felles parkeringsplasser. Plassen skal gis en god terrengtilpasning, og en grønn innramming med busker og trær.
Felles parkeringsplass Fp1 skal være felles for boligene i område B1.

Området Fp2 kan benyttes som parkerings- og kjøreareal for eiendommene gnr.8041 bnr.1 og gnr.8038 bnr.8.

§ 7.3 Felles grøntanlegg FGr1

Felles grøntanlegg FGr1 er felles for boligene i område B1. Vegetasjonen i området skal fungere som skjerming mellom nytt og eksisterende boligområde.
I sonene som ligger i forlengelse av mellomrommene mellom blokkene i B1 bør vegetasjonen holdes så lav at en ikke skygger mye for utsynet/solinnslippet mellom blokkene. Eksisterende trær som ikke ligger i disse sonene kan kun felles dersom de ersattes med oppstammede trær i en viss størrelse.

§ 7.4 Felles grøntanlegg FGr2
Område FGr2 skal gis terrengbearbeiding og lavtvoksende beplantning på en måte som gjør at kjørende/gående på atkomstvei FA1 har fri sikt gjennom FGr2 med siktlinje 0,5m over veiens nivå.

§ 7.4 Felles gangareal Fa2
Arealet skal opparbeides som fortau langs Ingebjørg Holtes vei. Grøft skal opparbeides på utsiden av fortauet.

Kongsberg kommune

Bestemmelser til reguleringsplan nr. 243
Geværfabrikken, endring av del av Byplan 1 mellom Olavsgate og Baneveien

Bestemmelsene er vedtatt egengodkjent: **13.06.00**

Bestemmelsene er datert: 19.01.00, sist revidert:30.06.00.

§ 1. AVGRENSING
Det regulerte området er vist på plan datert 03.04.98, sist revidert 25.04.00, med reguleringsgrense.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 25:

Byggeområder:	Bolig
	Kombinert kontor/industri.
Fellesområder:	Adkomstvei
	Lekeplass
Trafikkområder:	Offentlig veg.
	Gang/sykkelveg.
Spesialområder:	Skjermingssone
	Frisiktsone

§ 3. FELLES BESTEMMELSER

3.1 BYGNINGER OG UTEAREALER
Bygningene skal ha skråtak, fortrinnsvis saltak. Alle utearealer skal gis enn tiltalende opparbeidelse og vedlikeholdes.

3.2 ADKOMST
Områdene skal ha adkomst via utbedret felles adkomstvei fra Baneveien. En del av ny bebyggelse på område kan også ha adkomst fra eksisterende adkomstvei fra Olavsgate (Vei 4), dersom dette medfører mindre gjennomgangstrafikk i boligområdene i område 1 og 2.

3.3 ANLEGGSTRAFIKK
Anleggstrafikk skal skje via felles privat veg til Banevegen.

3.4 VEGETASJON
Eksisterende vegetasjon (markdekke, busker og trær) skal om mulig tas vare på. Fjerning av vegetasjon er bare tillatt etter godkjent utomhusplan.
Det opparbeides et grønt belte med skjemvegetasjon mot eiendommene i øst.

3.5 KRAV TIL DOKUMENTASJON VED SØKNAD OM TILTAK (BYGGESØKNAD)
Utomhusplan for hele tomta (målestokk 1:500) skal følge byggemelding/-søknad.
Utomhusplanen skal beskrive:

- Terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter).
- Vegetasjon (eksisterende og nyplanting).
- Hvordan vegetasjon og andre kvaliteter i området skal beskyttes i byggeperioden.
- Innhold og utforming av lekeplasser.
- Adkomst for gående. Adkomst og parkering for syklende, kjørende og for funksjonshemmede.

- Tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, belegg, renovasjonsstativer, postkasser, belysning, gjerder samt høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk.
- Eventuelle utendørs lagerplasser
- Bygningers plassering med høydeangivelse.
- Ved anleggelse av parkering mot bebyggelsen i Olavsgate, skal det vises hvordan det etableres skjerming mot parkeringen.

3.6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER
Uteområdene skal ferdigstilles samtidig med bygningene.
Gang/sykkelvei og adkomstveier mellom Olavsgate og Baneveien skal ferdigstilles samtidig med boligområdet.
Privat felles adkomstvei skal være ferdig opparbeidet før byggearbeidene på tomtene igangsettes.
Utbygging av området kan ikke skje før Baneveien er tilstrekkelig utbedret for myke trafikanter på strekningen Baneveien 1 til adkomsten til området.

3.7 UNNTAK
Når særlige grunner taler for det kan kommunen gjøre unntak fra reguleringsplanen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.

§ 4. BYGGEOMRÅDENE

4.1 BOLIGOMRÅDE

a) I området tillates oppført rekkehus/blokk.
Bygningsmassen må så langt det er mulig tilpasses omkringliggende boliger.
Bygningsvolumene skal deles opp for å redusere skygge på nabotomter i øst.

b) Maks. tillatt bebygd areal (BYA) er 35%. Minimum uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA) er 100 m2.
I avstand inntil 7 m fra nabogrense mot øst tillates maks. gesimshøyde kote174,5 og maks. Mønehøyde kote 179 i sørøstre del, og maks. Gesimshøyde 175 og mønehøyde 179,5 i nordøstre del.
Når bebyggelsen legges 15m fra nabogrensen i øst er maks gesimshøyde kote 177,5 og 178,0 i hhv sørøstre del og nordøstre del, og tilsvarende maks mønehøyde kote 182,0 og 182,5.
Terrenget kan fylles opp til kote 168 i sørøstre del og 168,5 i nordøstre del.

c) Parkering:

For 4 roms leil. og større:	1,2	bilplass	og 2,0	sykkelplass	pr. boenhet.
For 2 og 3 roms leil.:	1,2	”	og 1,5	”	”
For 1 roms leil.	0,3	”	og 1,0	”	”

4.2 KONTOR-/INDUSTRIOMRÅDE

a) I området plasseres kontorbedrifter og lettere industri som ikke påfører omgivelsene vesentlige miljøproblemer i form av støy og luftforurensning.

b) Maks. tillatt bebygd areal (BYA) er 40%.
Maks. gesimshøyde er kote 177.
Maks. mønehøyde er kote 182.

c) Mot boligene i øst skal det settes igjen en 10 m bred vegetasjonssone i hele tomtas lengde. Dersom det kan skje uten at vegetasjon fjernes, kan det tillates anlagt enkelte parkeringsplasser på inntil ¼ del av vegetasjonsonen.

d) I tillegg til vegetasjonssonen skal minimum 10% av tomta skal være grøntanlegg.

e) Det tillates ikke detaljhandel i området.

f) Midlertidige overbygningskonstruksjoner (plasthaller og telt), tillates ikke oppført i planområdet. Lagring av utstyr og materiell skal plasseres på avgrensede områder, og uteområdene skal bearbeides og vedlikeholdes for å ha et tiltalende utseende.

g) Parkering:

Kontor	1 bilplass pr. 80 m2 BRA og en sykkelplass pr 50 m2 BRA
Lett Industri	1 bilplass pr 100m2 BRA og en sykkelplass pr. 80 m2 BRA

§ 5. FELLES LEKEAREAL

Lekeplassen skal opparbeides etter godkjent utomhusplan.

§ 6. TRAFIKKOMRÅDER

Veier skal anlegges som vist på reguleringsplanen.
Byggeplan for gang-/sykkelvei, veier og veikryss skal godkjennes av Kongsberg kommune før igangsetting.

§ 7. SPESIALOMRÅDER

7.1 SKJERMSONE

Skjermsonen skal ha vegetasjonen som hindrer innsyn til søndenforliggende eiendom. Dersom det er nødvendig for å hindre innsyn, skal sonen beplantes som en del av anleggelsen av adkomstvegen. Vegetasjonen skal bare fjernes dersom det er nødvendig av sikkerhetshensyn.

Kongsberg kommune

Reguleringsbestemmelser til Byplan 1, Område Baneveien - Olavsgate

Bestemmelsene er datert 04.09.89 og vedtatt av kommunestyret: **10.10.90.**
Plankartet som bestemmelsene hører til er datert 04.09.89.

§ 1

Det regulerte området er på plankartet, sist rettet 04.09.89, vist med reguleringsgrense.

§ 2

Område for boligbegyggelse, generelle bestemmelser.

a) Bruken av bygningene skal ikke endres, og arealbruken skal i hovedsak forbli uendret. Bygningsrådet kan likevel tillate endret bruk når det etter rådets skjønn ikke bryter i vesentlig grad med det bestående.

b) Bebygget grunnflate, inkl. garasje, boder og uthus, BYA skal ikke overstige 35 % av netto tomteareal.

c) Bebyggelsen skal ikke være mer enn 2 etg. over sokkel. Gesimshøyde over sokkel (topp grunnmur) skal ikke være over 3,5 m. Bygningene skal ha saltak og med takvinkel mellom 27° og 40°.

d) Det må ikke plantes trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende på den offentlige ferdsel.
De regulerte frisiktsoner må holdes fri for vegetasjon, gjenstander og byggverk m.v. som rager mere enn 0,5 m opp over de tilstøtende vegers nivå.
Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan dog tillates med høgde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 3

Tilleggsbestemmelser for enkelte boligområder.
Område A og B.

a) Områdene A og B omfatter en del bebyggelse som søkes bevart p.g.a. sin historiske, antikvariske og miljømessige verdi og tillates ikke revet.

b) Eksisterende bygninger som inngår i planen som bevaringsverdige kan utvendig istandsettes, underbygges, tilbygges og påbygges, men forutsettes at husenes målestokk, takform, fasade, vindusdeling, dør- og vindusforming, materialbruk og farge, i karakteren opprettholdes eller tilbakeføres.
Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk.

c) Bygningene kan oppføres i nabogrense når takfallet er mot egen tomt. Vender takfallet mot nabo skal byggeavstanden ikke være mindre enn 0,7 m målt fra vegg.
Til Olavsgate gjelder grensen mellom byggeområdet og trafikkområdet som byggelinje.

d) Andre eksisterende bygninger som de bevaringsverdige, og alle arter nybygg skal gis en eksteriørformimg samt materialvalg som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger. Nybygg skal ha fasadekledning av trepanel av hensyn til områdets særpreg.

e) Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendring av bevaringsverdig bebyggelse og nybygg nær opp til bevaringsverdig bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk sakkyndig.

f) Før et nybygg eller større fasadeendringer behandles, kan bygningsrådet forlange at det sendes fasadeoppriss av bygningene og så mye av den tilstøtende bebyggelse området finner nødvendig, for å vurdere søknaden.

§ 4

Områdene C og D.
For boligområdene C og D gjelder foruten generelle bestemmelser i § 2 også § 3, c, d, e, og f i tilleggsbestemmelsene.

§ 5

Områdene E, G, H.
For boligområdene E, G, H gjelder foruten generelle bestemmelser i § 2, og § 3 d og f.

§ 6

Områdene E, G, H skal bebygges med frittstående bebyggelse.

§ 7

Bestemmelser for industriområdene.

a) Innenfor industriområdene kan arealene oppdeles etter de enkelte bedrifters behov. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

b) I områdene skal oppføres bygninger for lettere industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

Bygningsrådet kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

c) Gesimshøyden skal ikke overstige 9,0 m målt fra planert terreng.

d) Området mellom den på planen viste byggegrense og veg skal parkmessig behandles og vedlikeholdes av tomteeieren.

c) Kravene til frisiktsone i vegkryss § 2 f gjelder også for industriområdene.

§ 8

Bestemmelser for forretninger.

a) I området kan oppføres bygninger for forretninger, og mindre håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

b) Bygningene kan oppføres i inntil 2 etg. og med gesimshøyde ikke over 7,0 m målt fra sokkel (topp grunnmur).

c) Bygningene skal ha saltak, takvinkel og møneretning avgjøres av bygningsrådet i hvert tilfelle.

d) § 2 d gjelder også for forretninger.

§ 9

Områdene F, forretning/bolig.
I områdene F kan eiendommene disponeres for forretning/bolig, enten i kombinasjon eller separat forretning/bolig.
Reguleringsbestemmelsene § 8 b, c og 2 d gjelder også for områdene F.

§ 10

Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Kongsberg.

Bestemmelser til reguleringsplan 546R BK-banen mellom Withs gate, Olavs gate og Dyrskuveien, boliger i Kongsberg kommune

546R Reguleringsbestemmelser vedtatt 11.02.2026

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse, herunder konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Planen skal sikre gode uterom og lekeområder, samt trafikksikre løsninger. Planen åpner også opp for noe «lokalnæring», og privat- og offentlig tjenesteyting.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 17.09.2025.

Planen vil erstatte hele eller deler av reguleringsplanene 001R Baneveien - Olavsgate (vedtatt 10.10.1990), 243R Geværfabrikken (vedtatt 13.06.2000), 251R Fortau langs Withsgate (vedtatt 14.11.2000), 282R Baneveien (vedtatt 05.12.2006) og 382R Dyrmyrskauen (vedtatt 16.01.2013).

§ 2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven (PBL) §§ 11-8, 12-5, 12-6 og 12-7:

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
- Kjøreveg
- Parkering
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
- Friområde

d) Sikringssone (PBL § 11-8 a)
-Frisikt (H140)

e) Støysone (PBL § 11-8 a)
-Gul sone (H220)

f) Hensynssone (PBL § 11-8 c)
-Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

a) Skolekapasitet og boligbyggeprogram
Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for utbygging av nye boenheter skal det være tilstrekkelig skolekapasitet på Raumyr barneskole og Vestsiden ungdomsskole.

Utbyggingen skal skje i rekkefølge fastsatt i boligbyggeprogrammet for Kongsberg kommune.

b) Vegetasjon og uønskede arter
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt utover normalt vedlikehold før det foreligger rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.

Dersom det finnes uønskede fremmede arter, skal det sendes inn til kommunen en plan for hvordan disse kan fjernes og hvordan en hindrer spredning.

c) Grunnforhold
Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet som kan påvirkes av eller ha innvirkning på grunnforholdene, skal det gjennomføres tilstrekkelige geotekniske undersøkelser. Geotekniske anbefalinger skal legges til grunn for behandling av søknad om og utføring av bygge- og anleggstiltak.

d) Forurenset grunn
Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det være utarbeidet en tiltaksplan som redegjør for hvordan spredning av forurensning skal unngås og hvilken miljøkvalitet grunnen skal ha etter at tiltaket er gjennomført, samt at tiltaksplanen skal være godkjent av kommunen og tiltakene i planen skal være gjennomført. Dersom det oppdages uavdekkede grunnforurensninger i området skal gravearbeider stoppes fram til fagkyndig virksomhet får prøvetatt og vurdert omfanget.

e) Støy
Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for ny bebyggelse/bruksendring til støyfølsomme bruksformål i område der det kan være støy over grenseverdiene eller støyforholdene ikke er kjent, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i departementets retningslinjer for støy blir tilfredsstilt.

I en byggeplan må det gjøres kontroll av støynivået dersom plassering av utendørs oppholdsplasser bryter med de forutsetninger som ligger til grunn i illustrasjonsplanen og støyberegningen.

f) Lekeplasser
Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for utbygging av nye boenheter skal det dokumenteres at man har sikret rettigheter til å benytte eksisterende og/eller opparbeide nye lekeplasser med atkomst til disse, som følger av krav i kommuneplanen eller denne reguleringsplanen.

g) Veger
Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder tilknyttet omsøkt felt / delfelt, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

h) Vann, overvann og avløp
Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse tiltak for vann-, overvann- og avløpsanlegg tilknyttet omsøkt felt / delfelt, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

§ 3.2 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

a) Utearealer og lek
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til tiltak innenfor planområdet, skal tilhørende utearealer for tiltaket være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Småbarnslekeplass og nærlekeplass f_LEK inkludert flerbruksflate, skal opparbeides før første brukstillatelse innenfor hele planområdet.

Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår, og senest innen 1. juni.

b) Utbyggingavtaler
Gjennom utbyggingsavtaler som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekrav kan kommunen tillate at nye tiltak etableres innenfor planområdet før rekkefølgebestemmelsene er gjennomført/ oppfylt. Dette gjelder: utbedring av Baneveien – Drammensveien, jf. bestemmelse §3.2 c).

c) Hovedveg utenfor planområdet
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygge- og anleggstiltak, skal Fylkesveg 88 fra Baneveien til krysset med Drammensveien - strekningen fra Baneveien og forbi Eikerveien 1 og Eikerveien 2 fram til Drammensveien - være utbedret med samme standard som Baneveien fra krysset med Withs gate til Baneveien 4.

d) Bildeleordninger
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket skal det foreligge dokumentasjon på at bildeleordning er etablert.

e) Infrastruktur-tiltak (felles for alle tiltak).
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse eller bruksendring skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet, og tilknyttet det omsøkte tiltaket:
- El-ledninger og vann- og avløpsledninger, samt overvannsanlegg, tilknyttet tiltaket eller det aktuelle byggetrinnet iht. godkjente tekniske planer.
- Tilstrekkelig slukkevannskapasitet.
- Nødvendig støyskjerming.
- Sammenhengende gang- og sykkelveg forbindelse innenfor byggeområdet, anlagt i en diagonal retning fra o_FO2 (i krysset der hvor Olavs - / Aalls gate møtes) og frem til o_FO1, o_GS1 eller o_GS2.
- Etablert bom eller lignende som hindrer gjennomkjøring i byggeområdet hvis det planlegges interne kjøreveger mellom flere delfelt og/eller tilknyttes til kjøreveger rundt kvartalet.
- Heis til utomhusarealer på tak som inngår i MUA eller til lekeplass.
- Skilt- og belysningsplan.
- Renovasjon
- Informasjonsskilt og fysiske elementer fra bygg- og anlegg ved BK-banen tilknyttet hensynssone kulturmiljø (H570).
- Fotgjengerovergang mellom fortau i kryss / avkjørsler.

f) Infrastruktur-tiltak (tiltak langsetter Withs- og Olavs gate, eller avkjørsel til Withs gate)
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse eller bruksendring tilknyttet Withs- og Olavs gate, eller avkjørsel til Withs gate, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet, og tilknyttet det omsøkte tiltaket:
- Kjøreveg og kryss for den aktuelle strekningen.
- Fortau for den aktuelle strekningen.
- Parkering o_P (kun tiltak langsmed Withs gate) for den aktuelle strekningen.
- Annen veggrunn, o_AVT, innenfor strekningen som beskrevet ovenfor.
- Hvis bolighuset tilknyttet Withs gate 8 (gnr. 8062/ bnr. 18) blir stående, kan det tillates at det ikke bygges fortau, o_FO2, på strekningen forbi bolighuset. Det skal i slikt tilfelle etableres forbindelse bakenfor bygningen, og deretter tilkoples o_FO2 på begge sidene av eiendommen. Denne delen av gang- og sykkelveien skal driftes privat og være brøytbar for traktor. Formkrav

på forbindelsen skal være tilsvarende bredde for regulert bredde for fortau o_FO2, og med nødvendig sideareal for tekniske anlegg, herunder snøopplag på minimum 2-meter.
- Når fortau, o_FO2, er ferdigstilt rundt kvartalet skal fortau o_FO3 med tilhørende vegstrekning (o_KV1), og kryss ved Withs gate (o_KV1) og Dyrskuveien (o_KV3) etableres. Eksisterende avkjørsler fra Withs gate 6 (eiendom gnr.8057 / bnr.1) skal stenges, og ny avkjørsel skal etableres fra Dyrskuveien iht. adkomstpil på plankart.
- o_GS1- o_GS2 skal i sin helhet opparbeides.

g) Infrastruktur-tiltak (tiltak som benytter én eller flere avkjørsler mot Mønsterplassveien (o_KV2)
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse eller bruksendring skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet, og tilknyttet det omsøkte tiltaket:
- Kjøreveg o_KV2
- Krysset Olavsgate og Mønsterplassveien (o_KV1 – o_KV2).
- Gang- og sykkelveg o_GS1 – o_GS2
- Fortau o_FO1 – o_FO2, inkludert krysset Mønsterplassveien / Olavsgate
- Annen veggrunn, o_AVT, innenfor strekningene som beskrevet ovenfor.
- Etablert skjermvegetasjon / skjermvoll med minimum 0,75 m høyde innenfor bestemmelsesområde #3».
- Etablere skilt med «Høyresving forbudt» i krysset Olavsgate og Mønsterplassveien (o_KV1 – o_KV2), dvs. utkjøring forbudt fra Mønsterplassveien til Olavs gate øst.
- Etablere skilt med «Venstresving forbudt» i krysset Olavsgate og Mønsterplassveien (o_KV1 – o_KV2), dvs. innkjøring forbudt til Mønsterplassveien fra Olavs gate øst.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Søknad om tillatelse til tiltak.
Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i bestemmelsene til kommuneplanen.

§ 4.2 Fradeling
Det tillates fradeling av delfelt og eiendommer innenfor planområdet som vist på plankartet.

§ 4.3 Adkomst i anleggsperioden
I anleggsperioden skal all anleggstrafikk benytte Withs gate som adkomst, uavhengig byggetrinn.

§ 4.4 Lekeplasser
Kvalitetskrav er angitt i kommuneplanbestemmelsene. Lekeplass(er) kan integreres som en del av takløsningen på bygningen(e). For å kunne tillate lekeplasser på tak, må arealene ha direkte, felles adkomst fra heis. Boligene innenfor denne reguleringsplanen skal få dekket sine behov for lekeplasser på følgende måte:

- Småbarnslekeplass(er) skal opparbeides innenfor arealformål KBA.
- Nærlekeplass skal opparbeides innenfor arealformål «lekeplass» (f_LEK) og/eller innenfor KBA.
- Strøkslekeplass ved Raumyr skole (inkludert idrettsanlegg).

§ 4.5 Avfallshåndtering/renovasjon
Tømming av avfall skal foregå inne på privat område. Avfallshåndtering kan anlegges enten som nedgravd avfallsløsning og/eller plassert under tak eller integrert i bygning.

§ 4.6 Overvannshåndtering
Løsninger for overvannshåndtering skal sikres iht. et av de to alternativene beskrevet i notat «BK-banen Kongsberg. Vann, avløp og overvannsnotat», revisjonsdato 24.03.2025.

Alternativene kan kombineres ved behov på deler eller hele området. Det skal sikres flomveier for trygg bortledning av overvann over bakken ved ekstreme nedbørshendelser iht. prinsipper i notatet.

For både alternativ 1 og alternativ 2 skal det opparbeides blå- / grønne løsninger, enten på tak eller bakkenivå avhengig av alternativene, og andel bruk av flate tak. Avrenning skal håndteres i eksempelvis nedsenkninger i planområdet der overvann skal infiltreres og fordrøyes. Nedsenkninger i planområdet skal være en del av den funksjonelle grønnstruktur - / offentlige utomhusarealer, og skal kombineres med regnbed, - vannspeil eller annet estetisk innslag. Det er imidlertid en forutsetning av slike arealer sikres, og ikke medfører drukningsfare.

§ 4.7 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Kvalitetskrav for minste uteoppholdsareal (MUA) skal følge kommuneplanbestemmelsene.

Minste uteoppholdsareal (MUA) kan inngå i arealer tilknyttet arealformålene friområde, f_FRI og lekeplass, f_LEK. Småbarnslekeplasser inngår også som en del av arealkravet for minste uteoppholdsareal (MUA).

Arealer for overvannshåndtering kan medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) hvis kravene til MUA oppfylles.

Arealer på tak som inngår i MUA må ha direkte, felles adkomst fra heis.

§ 4.8 Støy

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenhetene har utomhusarealer som tilfredstiller kommunens krav som er satt i bestemmelsene i kommuneplanen, og innendørs forhold som tilfredstiller kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C. Alle rom med støyfølsom bruk skal ha vinduer som kan åpnes i fasade med støybelastning L_{den}= 55dB eller lavere. Innendørs støynivå skal tilfredstille gjeldene støykrav.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i departementets retningslinjer for støy, T-1442/2021.

Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal estetisk kvalitet vektlegges.

§ 4.9 Terrenginngrep

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

§ 4.10 Tilgjengelighet

Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen. Allment tilgjengelige anlegg skal tilpasses universell utforming.

I utbyggingsprosjekter med 3 eller flere boenheter skal minst 30 % av boenhetene tilfredsstille krav i TEK17 om tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan i de respektive etasjer. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

§ 4.11 Grad av utnytting

Bygning eller bygningsdel som ligger helt eller delvis under terreng (inklusive arealer til parkering) regnes ikke med i grad av utnytting.

Bruksareal (BRA) skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Det vil si at for bygninger med etasjehøyde over 3,0 meter, skal det ikke beregnes bruksareal som om det var lagt et horisontal plan for hver tredje meter.

§ 4.12 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 meter.

§ 4.13 Kabler og ledninger

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

§ 4.14 Avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende, men fra hvilken veg/gate området skal ha atkomst, er bindende. Antall avkjørsler er ikke bindene, men det kan etableres maksimalt antall adkomster som vist med piler på plankartet. Ved justering av plasseringen, skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisiktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4,0 meter.

§ 4.15 Parkering

Bilparkering kan etableres som overflateparkering og/eller i bygning eller under bakkenivå. Overflateparkering skal ikke utgjøre mer enn maksimalt 1/5 av den totale parkeringsdekningen for felt KBA.

Parkeringskjellere skal koples sammen.

Ramper til parkeringskjeller skal legges innenfor bygningskroppen og/eller plasseres frittliggende. Sistnevnte løsning skal være overbygget eller delvis overbygget med minimum 1/2 av nedkjøringsrampens lengde, og bestå av areal som for eksempel tak med grøntanlegg, pergola eller lignende.

Bildeleordninger skal etableres for hele eller deler av tiltaket. Bestemmelsene i kommuneplanen arealdel gjelder for krav til antall biloppstillingsplasser for bil, men med følgende unntak for boliger:

- Minimum 0,3 og maksimum 0,5 biloppstillingsplasser for boliger 30-60 kvm BRA.

- Minimum 0,8 og maksimum 1,0 biloppstillingsplasser for boliger >60 kvm BRA.

- Andel el-billadere skal være minimum 50 % av den totale parkeringsdekningen.

Bestemmelsene i kommuneplanen arealdel gjelder for andre kjøretøy (sykkel, elsykkel, elsparkesykkel og andre små elektriske kjøretøy), men med følgende unntak for boliger:

- Minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet for boliger <30 kvm BRA.

- Minimum 3 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet for boliger >30 kvm BRA.

- Minimum 2 av parkeringsplassene for sykkel pr. boenheter skal etableres innendørs eller i parkeringskjeller.

- Minst 15 % av plassene skal tilpasses større lastesykler eller sykler med tilhenger.

- Minimum én (1) oppstillingsplass for elektrisk sparkesykkel pr. boenhet. Oppstillingsplass for elektrisk sparkesykkel skal være inkludert i ovennevnte minimumskrav.

- Minimum 1/5 av parkeringsdekningen for sykkel, - elsykkel, - elsparkesykkel og andre små elektriske kjøretøy tilknyttet bebyggelsen langsmed Withs- og Olavs gate skal plasseres fra fasadeliv / byggelinje, og frem til 2-meters byggegrense tilknyttet Withs- og Olavs gate.

§ 4.16 Interne kjøreveger- / varelevering

Med unntak av kjøretøyer tilknyttet renovasjon, - brøyting- og vedlikehold tillates det ikke gjennomkjøring innenfor byggeområdet (mellom delfeltene) etter anleggsperioden. Det skal etableres bom eller lignende som hindrer gjennomkjøring, jf. rekkefølgebestemmelse. Bom skal

enkelt kunne åpnes for kjøretøyer beskrevet i første ledd. Bom og kjøreveger skal samtidig være tilgjengelig for myke trafikanter.

Varelevering tilknyttet forretninger eller offentlig- og privat tjenesteyting skal håndteres trafikksikkert, og innenfor o_P eller dedikerte avmerkede soner (skilt etc.) innenfor byggeområdet, men ikke direkte fra gateløpet.

§ 4.17 Tiltak for å begrense trafikk i Olavs gate mot Eikerveien
For å begrense trafikk i Olavs gate mot Eikerveien skal det etableres skilt med «Høyresving forbudt» i krysset Olavsgate og Mønsterplassveien (o_KV1 – o_KV2), jf. rekkefølgekrav. Antall biler som benytter avkjørsler til Mønsterplassveien skal begrenses, og det settes krav til at inntil 100 bil- oppstillingsplasser i prosjektet kan ha Mønsterplassveien som adkomstveg.

§ 4.18 Sambruksarealer – «shared space / shared surface»
Interne kjøreveger som anlegges som sambruksarealer («shared space / shared surface») skal være enveiskjørte, og tydelig merket formålet.

§ 4.19 Snøopplag- /brøyting
Tilknyttet regulerte kjøre- og gang- / sykkelarealer håndteres snøopplag innenfor arealformål «annen veggrunn- tekniske anlegg» og innenfor 4-meter byggegrense som avmerket på plankart. Tilknyttet byggeområdet skal snøopplag håndteres internt på felt KBA.

§ 4.20 Trafo
Trafo kan anlegges innenfor arealformål KBA. Trafo skal sikres med nødvendig avstandskrav til boligbebyggelse og / eller andre typer bebyggelse etter forskrift.

§ 4.21 Forurensning
Grunnundersøkelser som påviser grunnforurensning skal rapporteres inn til Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase, jf. forurensningsforskriftens § 2-9 fjerde ledd annet punktum. Dersom det oppdages uavdekkede grunnforurensninger i området skal gravearbeider stoppes fram til fagkyndig virksomhet får prøvetatt og vurdert omfanget.

§ 4.22 Klima- og energi
For minimum 20 % av boenhetene skal det tilknyttes et eller flere av de energireduserende tiltakene som beskrevet i kapittel 4.2 i rapport «Klima og energiutredning for BK-banen Kongsberg», revisjonsdato 02.05.2024.

§ 4.23 Tiltak mot fremmede og rødlistede arter
Fremmedarter og rødlistearter skal hensyntas ved alt anleggsarbeid. Dette gjelder også tilføring og bortkjøring av masser hvor det er fare for at flytting av vegetasjon og masser kan inneholder biologisk materiale som kan føre til spredning av fremmede arter. Anleggsarbeidene skal gjennomføres iht. veileder i Miljødirektoratet rapport M-982 (eller nyere) om håndtering av løsmasser og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelig plantearter, og det skal iverksettes nødvendige tiltak.

§ 4.24 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Lekeplass (f_LEK)

a) Arealbruk
I områdene skal det tilrettelegges for nærlekeplass. Fundamentet og den opparbeidede terrengformasjonen tilknyttet det gamle vannmagasinet skal bevares som et historisk element, og er avsatt som hensynssone kulturmiljø (H570).

På arealer utenfor hensynssone kulturmiljø (H570) skal det vektlegges bruk av historiske elementer som forteller en del av BK-banens historie, eksempelvis bruk av informasjonsskilt eller fysiske elementer fra bygg- og anlegg ved BK-banen.

Kommuneplanens bestemmelser for utforming gjelder, men med følgende unntak:
- Kravet om flerbruksflate for nærlekeplass på 20 m x 30 m skal etableres innenfor KBA eller deletableres mellom KBA og f_LEK.
- Terrengutformingen rundt det gamle vannmagasinet skal være en del av lekearealet, og kravet til bratthet 1:5 gjelder ikke.

b) Eierform
f_LEK er privat eierform, og skal være felles nærlekeplass for boligene i denne reguleringsplanen, men også være åpen som nærlekeplass for allmennheten.

§ 5.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

a) Arealbruk

Innenfor arealet tillates det kombinert bebyggelse og anleggsformål innenfor følgende kategorier av bruk:

Arealbruk	Detaljering:	Andre føringer:
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4.	Bebyggelsestypen skal ikke etableres langsetter Withs- og Olavsgate. Minimum 10 av boenhetene skal oppføres som konsentrert småhusbebyggelse.
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Blokkbebyggelse, herunder lavblokk (bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer) og høyblokk (bygning med fire eller flere boenheter og flere enn fire etasjer).	Plassering av lav- og høyblokkbebyggelse skal skje iht. bestemmelsområde for høyder.

Forretninger	Det tillates ikke forretninger for plasskrevende varer eller dagligvarer. Forretninger kan bestå av virksomheter tilknyttet handel- og detaljvarehandel, eksempelvis blomsterbutikk, apotek, kiosk eller lignende.	Forretningsvirksomheter skal etableres i første etasje og mot Withs gate og / eller i hjørnebebyggelse der hvor Olav- og Withs gate møtes. Det tillates kun forretningsvirksomhet som innehar lokalservicefunksjoner når dette ikke medfører særlige ulemper for boligbebyggelsen. Forretningsvirksomheter kan være inntil 200 m^2 BRA salgsareal pr virksomhet, og maksimalt 600 m^2 BRA for hele arealet. Maksimalt fire (4) forretninger tillates hvorav én (1) forretning kan benyttes til

		detaljvarehandel. Arealer for tjenesteytinger medregnes ikke i den totale BRA som her er fastsatt.
Offentlig eller privat tjenesteyting	Offentlig eller privat tjenesteyting kan bestå av følgende: 1. Kategori «helse - / omsorgsinstitusjon»: - Aldersbolig - Fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie eller lignende. - Omsorgsbolig / boliger med service - Legesenter / lege / tannlege - Treningssenter 2. Kategori «annen offentlig eller privat tjenesteyting»: - Konsulentvirksomhet - *Servering (kun tillat med kafé og ikke restaurant, pub o.l.)* 3. Kategori «forsamlingslokale for religionsutøvelse»: - *vel og bydelshus* - *menighetshus* - *bedehus* - *andre forsamlingslokaler* Offentlig eller privat tjenesteyting innenfor kategoriene barnehage, undervisning, kulturinstitusjon, administrasjon etc. tillates ikke.	Omsorgs- og aldersboliger, andre forsamlingslokaler og servering (kafé) kan etableres på hele feltet. Kafé skal etableres i første etasje, og det tillates maksimalt to (2) kafeer på hele området. Annen offentlig eller privat tjenesteyting som ikke er nevnt ovenfor skal etableres langsmed Withs- eller Olavs gate, jf. punktene under: Virksomheter med hyppig besøk skal etableres i første etasje mot Withs gate og / eller i hjørnebebyggelse der hvor Olav- og Withs gate møtes. Annen tjenesteyting, eksempelvis menighetshus, konsulentvirksomhet etc. skal etableres i første etasje mot Olavsgate.

b) Grad av utnytting
Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 40 %, inklusiv overflateparkering.

c) Byggehøyder
Konsentrert småhusbebyggelse skal ha gesimshøyde inntil 8,0 m og mønehøyde inntil 9,0 m i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. høydene som er angitt i pbl. § 29-4.

Med unntak av bebyggelse tilknyttet konsentrert småhusbebyggelse skal minimum 25 % av bebyggelsen på resten av området anlegges med høyder lavere enn maksimalt angitte byggehøyder beskrevet nedenfor. Høydene skal være minimum ½ etasje lavere (tilsvarende 1,5-meter).

Bestemmelsesområde #1
: Maksimal gesimshøyde/mønehøyde er kote 183.6 moh. (tilsvarer inntil 4 etasjer).

Bestemmelsesområde #2: Maksimal gesimshøyde/ mønehøyde er kote 189.6 moh. (tilsvarer inntil 6 etasjer).

Arealer uten bestemmelsesområde: Maksimal gesimshøyde/mønehøyde er kote 189.6 moh. (tilsvarer inntil 6 etasjer).

Med unntak av konsentrert småhusbebyggelse, kan det i tillegg til oppgitte høyder tillates tekniske rom for ventilasjon, heis o.l. på taket med inntil 3 m høye, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg/fasade som de er høye.

d) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal uformes slik at de får en god estetisk utforming, og være basert på bruk av varige materialer. Fasadene skal utformes slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i området. Minst 35 % av bebyggelsens fasadeliv skal fargesettes utenom fargeskalaen hvitt-grått.

Bygninger/anlegg i samme delfelt (definert i søknad) skal ha gjennomgående samme formspråk og stiluttrykk, inkludert takform / taktekking, slik at en felles arkitektonisk utforming vektlegges. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå visuell monotoni. Takform kan være skråtak, flate tak og/eller pulttak, eventuelt med varierende nyanser av vinkler og utforming.

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 meter over terreng skal maksimalt stikke 2,5 meter ut fra vegglivet.

Withs- og Olavs gate: Bebyggelsen skal ha en hovedform som tilsvarer retning på gatestrukturen til Withs- og Olavs gate, med hensikt å tydeliggjøre «kvartalsstrukturen». Byggegrensen på plankart skal være byggelinje for hovedform. Det tillates at bygningsdeler og arkitektoniske elementer i fasade bryter med hovedform, for å bidra til variasjoner i det arkitektoniske uttrykket. Hvis 1.etasje benyttes til annet formål enn boliger skal vinduene være åpne for innsyn og kundeinnganger etableres direkte fra fortau.

Withs- og Olavs gate: Bygningene skal oppdeles slik at fasaden ikke har en uavbrutt lengde på over 30 meter. Oppdelingen skal være fysisk. Minimum 4-meters avstand mellom hver bygning skal opprettholdes. Hjørnebebyggelse skal etableres der hvor Olav- og Withs gate møtes.

Bygninger utenom Withs- og Olavs gate: Bygningene skal oppdeles slik at fasaden ikke har en uavbrutt lengde på over 30 meter. Oppdelingen skal være fysisk/strukturelt, f.eks. ved bruk av nisjer / sprang etc.

e) Utforming av utomhusarealer

Felles krav for alle utomhusarealer:

- Alle utomhusarealer skal sikres god kvalitet og utforming. Materialbruk og farger på elementer i uterommet, herunder mur, - konstruksjoner eller lignende skal gjenspeile arkitekturen, og fremstå med samme kvalitet og utførelse. Øvrig materialvalg i uterommet skal være lite vedlikeholdskrevende og baseres på naturlige og miljøvennlige materialer med stor holdbarhet.
- Arealene skal ha en tydelig funksjon gjennom opparbeidelse og bruk.

Felles krav til felles- / offentlig og semiprivate uteoppholdsarealer:

- Utformingen av arealene skal tydeliggjøre offentlig eller semiprivat plassdannelse i form av materialbruk- og utstyr, eksempelvis kontrasterende dekke med omramning av mur eller lignende for å definere ulike «soner».
- Det skal minimum etableres parkvegetasjon, benk / sittegruppe, og arealene skal være belyst.
- Parkering for sykkel, - elsykkel, - elsparkesykkel og andre små elektriske kjøretøy tilknyttet arealene.

Spesielle krav til semiprivate uteoppholdsarealer:

- For hver 25 boenhet skal det avsettes semiprivat utomhusareal på minimum 50 m^2, og plasseres i direkte tilknytning til bomiljøet.

Spesielle krav til felles- / offentlige uteoppholdsarealer:

- Innenfor KBA skal det som minimumskrav etableres tre (3) felles / offentlig uteoppholdsareal som innbyr som sosial møteplass for både beboere og allmennheten. Arealet kan opparbeides i direkte tilknytning til lekearealer.
- Trær, - bed og busker skal utgjøre minimum 10 % av arealene tilknyttet felles / offentlige utomhusarealer innenfor KBA. Vegetasjonen skal ha variert sammensetning i høyde og form (trær/busker/stauder) med årstidsvariasjon.
- Hvert felles / offentlig uteoppholdsareal skal inneholde minimum ett av følgene tiltak for naturmangfold; fuglekasser, insekthotell og / eller at det sås frøblandinger med eng arter.
- Etableres mindre åpne vannspeil.
- Arealene skal ikke skjermes, men være åpne og innbydende for allmennheten.
- Det skal etableres soner som ivaretar både sol/skygge, f. eks ved bruk av solseil, pergola eller lignende.

Krav til private uteoppholdsarealer:

- Private skal defineres mot offentlig og semiprivate utomhusarealer. Det skal vektlegges bruk av skjermvegetasjon og eventuelt annen skjerming for innsyn.

f) Plassering av bygg og anlegg

Bebyggelse kan oppføres uavhengig eksisterende eiendomsgrenser innenfor KBA. Bebyggelse skal likevel hensynta byggegrense som vist på plankart.

Bygninger skal ikke overskride 4-meter byggegrense. Byggegrensen skal ivareta tekniske anlegg, - overvannshåndtering, - vedlikehold / brøyting og sidearealer tilknyttet fortau. Det tillates etablering av uteoppholdsarealer, - parkering, - veganlegg, - støttemur o.l. uavhengig byggegrenser så fremst dette ikke kommer i konflikt med overstående. Dette gjelder også for tiltak som nærmere er beskrevet under.

Følgende tiltak kan etableres fra fasadeliv /byggelinje, og frem til 2-meters byggegrense tilknyttet Withs- og Olavs gate:

- Veranda / terrasse i bygningens 2. etasje og oppover.

- Mindre konstruksjoner på bakkenivå slik som pergola, - sykkelstativ- / hus eller lignende delvis overbygde takkonstruksjoner tilknyttet uteoppholdsarealer.

Følgende tiltak skal etableres fra fasadeliv /byggelinje og innenfor 4-meters byggegrense frem til regulert fortau, tilknyttet Withs- og Olavs gate:

- Etablering av «grønne forhager», dvs. uteoppholdsarealer inkludert gressarealer og beplantning. Det skal anlegges tiltak for god miljøtrivsel på bakkenivå, eksempelvis tilknytt semiprivate uteoppholdsarealer. 1/3 av arealene beliggende mellom 4 m til 2 m byggegrense og alle arealene fra 2 m byggegrense og frem til regulert fortau, må være egnet til snøopplag og for øvrig tekniske infrastruktur / fordrøyning og overvannshåndtering tilknyttet fortau.

g) Variert boligsammensetning
Det skal vektlegges en variert boligsammensetning slik at det tilbys ulike boligtyper og størrelse for en varierende kundegruppe. Dette skal fordeles på konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, og med en variasjon av leiligheter og selveier i kombinasjon med ulike bomiljøer. Andelen er som følger:

Boliger < 30 kvm BRA skal utgjøre minimum 10 % av den totale boligsammensetningen.

Boliger >75 kvm BRA skal utgjøre minimum 30 % av den totale boligsammensetningen.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet. Ved opparbeidelse av samferdselsanleggene kan den viste arealbruken forskyves innenfor de regulerte samferdselsformålene.

Alle veganlegg for kjørende og gående skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til vegnormalene.

§ 6.1 Kjøreveg (o_KV1-A_-o_KV1-F, o_KV2 og o_KV3)

a) Arealbruk
Arealformålet skal benyttes til kjøreveg med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter kjørebane samt skulder/kantstenklaring (total vegbredde).

b) Eierform
o_KV1-A_-o_KV1-F, o_KV2 og o_KV3 skal være offentlige. Der privat veg krysser over offentlig veg eller munner ut i offentlig veg, skal grunnen være offentlig.

§ 6.2 Parkering (o_P)

a) Arealbruk
Arealformålet skal benyttes til kantparkering og grønn rabatt. Grønn rabatt skal etableres etter hver tredje parkeringsplass og inneholde et parktre pr. rabatt.

b) Eierform
o_P skal være offentlig.

§ 6.3 Fortau (o_FO1 – o_FO7)

a) Arealbruk
Arealformålet skal benyttes til fortau med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter fortau samt skulder. Fotgjengeroverganger etableres mellom fortau i kryss / avkjørsler, og skal ha tilgjengelighet for funksjonshemmede.

b) Eierform
o_FO1 – o_FO7 skal være offentlig.

§ 6.4 Gang- og sykkelveg (o_GS1 og o_GS2)

a) Arealbruk
Arealformålet skal benyttes til gang- og sykkelveg med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter gang- og sykkelveg med skulder. Fotgjengeroverganger skal ha tilgjengelighet for funksjonshemmede.

b) Eierform
o_GS1 og o_GS2 skal være offentlig.

§ 6.5 Annen veggrunn - teknisk anlegg (o_AVT)

a) Arealbruk
Arealformålet skal benyttes til annen veggrunn – teknisk anlegg, og inneholde arealer for grøft, snøopplag og sideanlegg inkludert grøntområder.

Annen veggrunn skal opparbeides pent og kan tilplantes dersom det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone/grøft skal tilsås med gress. Skjæringer og fyllinger skal revegeteres/tilsås/tilplantes umiddelbart etter at anleggsarbeidet er avsluttet med vegetasjon tilpasset omgivelsene.

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres skjermvegetasjon / skjermvoll med minimum 0,75 m høyde.

b) Eierform
o_AVT skal være offentlig.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Friområde (f_FRI)

a) Arealbruk
Friområde skal være allmenn tilgjengelig og til bruk som friområde og rekreasjon for beboere. Stedegen vegetasjon skal søkes bevart, og minimum 50 % av furutrærne skal bevares. Det kan forøvrig foretas nødvendig parkmessig skjøtsel av annen vegetasjon for å tilrettelegge bruk til friområde. Om nødvendig kan det plantes nye trær i området, fortrinnsvis med stedegen vegetasjon.

Det tillates anlagt gruset eller asfaltert gang- og sykkelveg ved behov.

b) Eierform
f_FRI er privat eierform, og skal være felles friområde for boligene i denne reguleringsplanen, men også være åpen for allmennheten.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone - Frisikt H140

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for frisikt i kryssområder. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m. over tilstøtende vegers nivå.

§ 8.2 Støysone - Gul sone H220

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 4 m. over terreng, og viser hvor det for denne høyden er behov for dokumentasjon/tiltak.

§ 8.3 Bevaring kulturmiljø H570

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta de fysiske og kulturhistoriske verdiene til vannmagasinet slik det fremstår i dag, og i kombinasjon med fremtidig bruk til lek- og uteoppholdsarealer.

Bruk av arealet skal fremheve den kulturhistoriske verdien til vannmagasinet som var tilknyttet Numedalsbanen. Det skal etableres informasjonsskilt eller lignende for å fremheve den kulturhistoriske verdien.

Fundamentet og den opparbeidede terrengformasjonen skal som hovedregel bevares, men det tillates tiltak som fremhever/forsterker vanntårnets plassering på toppen av dagens fundament, eksempelvis ved plassering av nye lekeplasselementer/-apparater på toppen av terrengformasjonen, og med tilhørende nødvendig sikringstiltak. Det tillates også bebygget tak, pergola eller lignende paviljongtype tak over åpen sitteplass på toppen av fundamentet.

Det tillates én (1) trapp med flankerende sitteplasser opp til platået. Tiltaket skal integreres som en del av terrengformasjonen, og skal ikke overskride ¼ av terrengformasjonens totale radius.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

TINGLYST
- 8 DES. 2005
KONGSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 7763

AVTALE

Det er i dag inngått følgende avtale mellom eier av g.nr. 8038 b.nr. 17 , Mønsterplassen Boligsameie og Kongsberg kommune vedrørende rett til å ha liggende samt drive nødvendig vedlikehold av vann-og avløpsledningen over eiendommen.

1. Grunneier gir Kongsberg kommune rett til å ha vann-og avløpsledninger over eiendommen samt rett til adkomst for å kunne utføre vedlikehold eventuell utskifting disse ledningene (se vedlagte kart datert 18.11.05).
   Ledningstraseene må ikke overbygges, oppfylle eller avplaneres uten tillatelse fra Kongsberg kommune. Minsteavstand til fremtidig bebyggelse er 2 meter på normal grøftedybde (2 meter).

2. Fremtidig skade som påføres eiendommen p.g.a. vedlikehold/utskifting av ledningene utbedres/erstattes av Kongsberg kommune.

3. VK2 (endekum) har rettighet for drenering til privat overvannsledning.

4. Eier besørger og bekoster tinglysning av denne avtalen som er utstedt i 2 eks. hvorav partene har en hver.

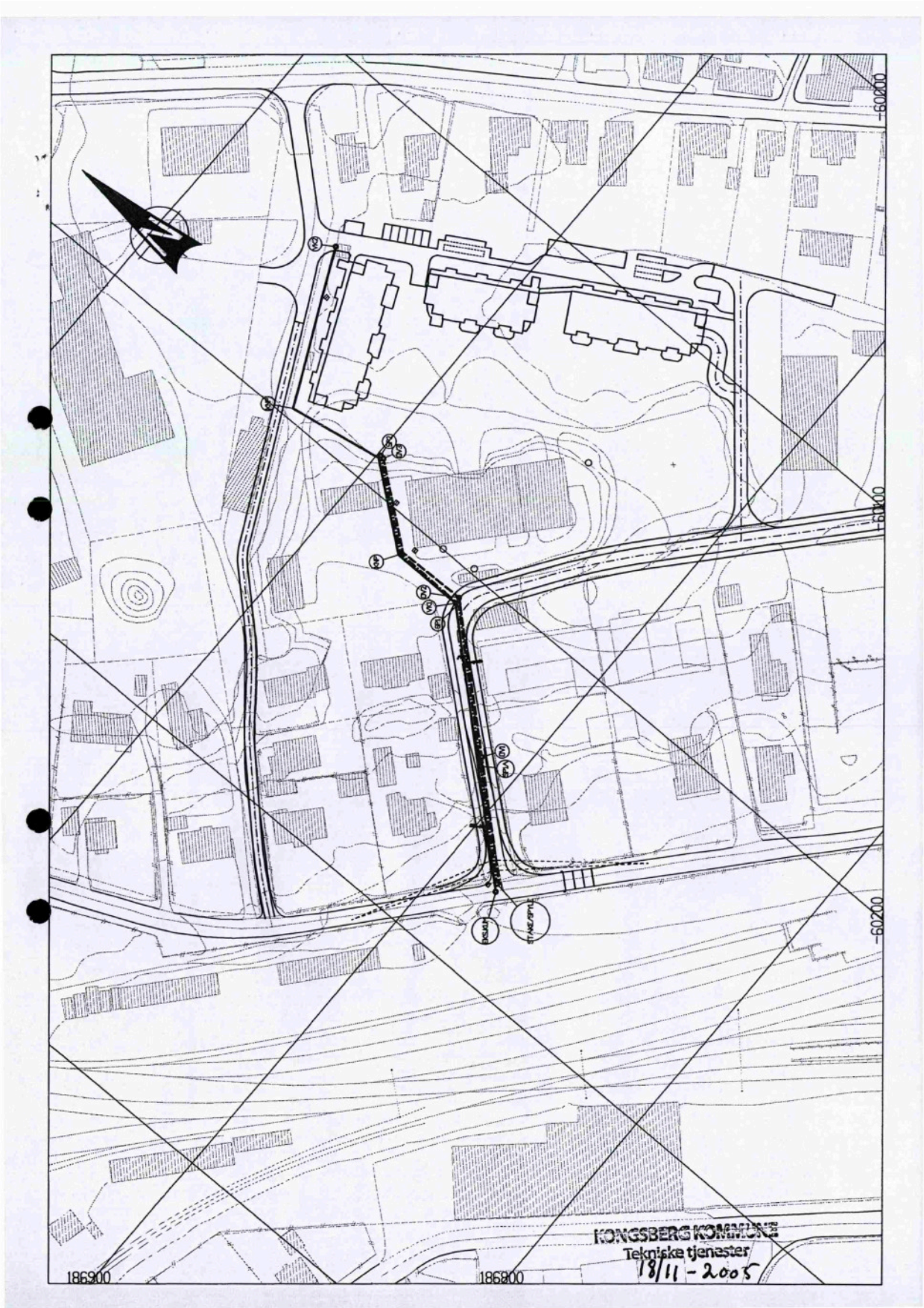
Kongsberg, den. 27. mai 2005

Kongsberg kommune
Øyvind Engedahl
Teknisk sjef

Mønsterplassen Boligsameie
fnr.
Grunneier g.nr. 8038 b.nr.17

Doknr: 7763 Tinglyst: 08.12.2005 Emb. 026
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

TINGLYST
-8 DES. 2005
KONGSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 7762

AVTALE

Undertegnede hjemmelshaver til Gnr. 8038 Bnr. 5 gir herved hjemmelshavere til Gnr. 8038 Bnr. 17 og dets seksjonssameie Mønsterplassen Boligsameie rett til adkomstrett over Gnr. 8038 Bnr. 5. på veier utlagt ihht. reguleringsplanen. Tilsvarende rett gis til å legge vann- og kloakkledning, samt framføring av kabler av enhver art over Gnr. 8038 Bnr. 5 fram til Gnr. 8038 Bnr. 17 og senere vedlikehold/utskifting av disse i den grad boligsameiet har ansvar for dette.

Gnr. 8038 Bnr. 5 og Gnr. 8038 Bnr. 17 og dets seksjonssameie er enige om at kostnader til nødvendig vedlikehold og snøbrøyting/sandstrøing av adkomstveien over Gnr. 8038 Bnr. 5 skal deles slik at Gnr. 8038 Bnr. 5 dekker 40 % og at Gnr. 8038 Bnr. 17 dekker 60 % av kostnadene. Denne fordelingen er knyttet opp mot nåværende situasjon. Endringer av situasjonen er gjenstand for forhandlinger.

Gjeldene reguleringsplan 243 gir mulighet til å anlegge en midlertidig veitrasè, noe som er gjennomført ved ferdigstilling av veien i 2003.

Ved et senere krav til å bygge veien som en varig vei beskrevet i henhold til reg. plan 243 skal hjemmelshaver til Gnr. 8038 Bnr. 5 bære denne kostnad. Denne endring skal derfor være Gnr. 8038 Bnr. 17 uvedkommende.

Nærværende avtale er ikke tidsbegrenset og gjelder mellom partene og deres senere rettsetterfølgere.

Nærværende avtale tinglyses på både Gnr. 8038 Bnr. 5 og Gnr. 8038 Bnr. 17.

Kongsberg, 14/11-05

Hjemmelshaver Gnr. 8038 Bnr. 5

Hjemmelshaver til Gnr. 8038 Bnr 17
Mønsterplassen Boligsameie

Doknr: 7762 Tinglyst: 08.12.2005 Emb. 026
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

TINGLYST
-9 JULI 2003
KONGSBERG TINGRETT
DAGBOKNR. 3571

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

Begjæringsskjemaet sendes til		
Kongsberg kommune,		[X] Begjæring om oppdeling i eierseksjoner [ ] Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

03#03074

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0604	Kongsberg	8038	17		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
977 101 476	Baneveien Industripark AS		

Doknr: 3571 Tinglyst: 09.07.2003 Emb. 026
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	165	bb	11	B	124	bb	21	B	95	bb	31	B	112	bb
2	B	124	bb	12	B	165	bb	22	B	124	bb	32	B	96	bb
3	B	124	bb	13	B	165	bb	23	B	124	bb	33	B	95	bb
4	B	148	bb	14	B	124	bb	24	B	165	bb	34	B	124	bb
5	B	165	bb	15	B	124	bb	25	B	165	bbb	35	B	124	bb
6	B	148	bb	16	B	148	bbb	26	B	124	bb	36	B	165	bb
7	B	112	bb	17	B	165	bb	27	B	124	bb	37	B	142	bb
8	B	96	bb	18	B	148	bb	28	B	148	bb	38	B	130	bb
9	B	95	bb	19	B	112	bb	29	B	165	bb	39	B	142	bb
10	B	124	bb	20	B	96	bb	30	B	148	bb	40	B	142	bb
												41	B	149	bb
												42	B	145	bb
												43	N	15	
SUM BRØK		1301		SUM BRØK		1371		SUM BRØK		1382		SUM BRØK		~~1583~~ 1581	

SUM BRØK (TELLERE) 5635 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Ansvarlig for utarbeidelse : Arne Olav Berg
Godkjent av : (Foreløpig utgave). Sist revidert :19.05.2003
© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Arnold Økseg for Baneveien Industripark

Side 1 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [5]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [5]
Kongsberg 27.05.03		Baneveien Industripark ARNOLD OBERG	

Ansvarlig for utarbeidelse : Arne Olav Berg
Godkjent av : (Foreløpig utgave). Sist revidert :19.05.2003
© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Side 2 av 3

Arnold Oberg for Baneveien Industripark

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/3571/26
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 07:44

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

01 JUL 2003

03#03074

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kongsberg kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
8038	17			I Kongsberg kommune

Dato	Underskrift	Stempel
1/7 03	Jon Valnes	KONGSBERG KOMMUNE Plan- og næringstjenesten

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Arnold Ølbergs tor

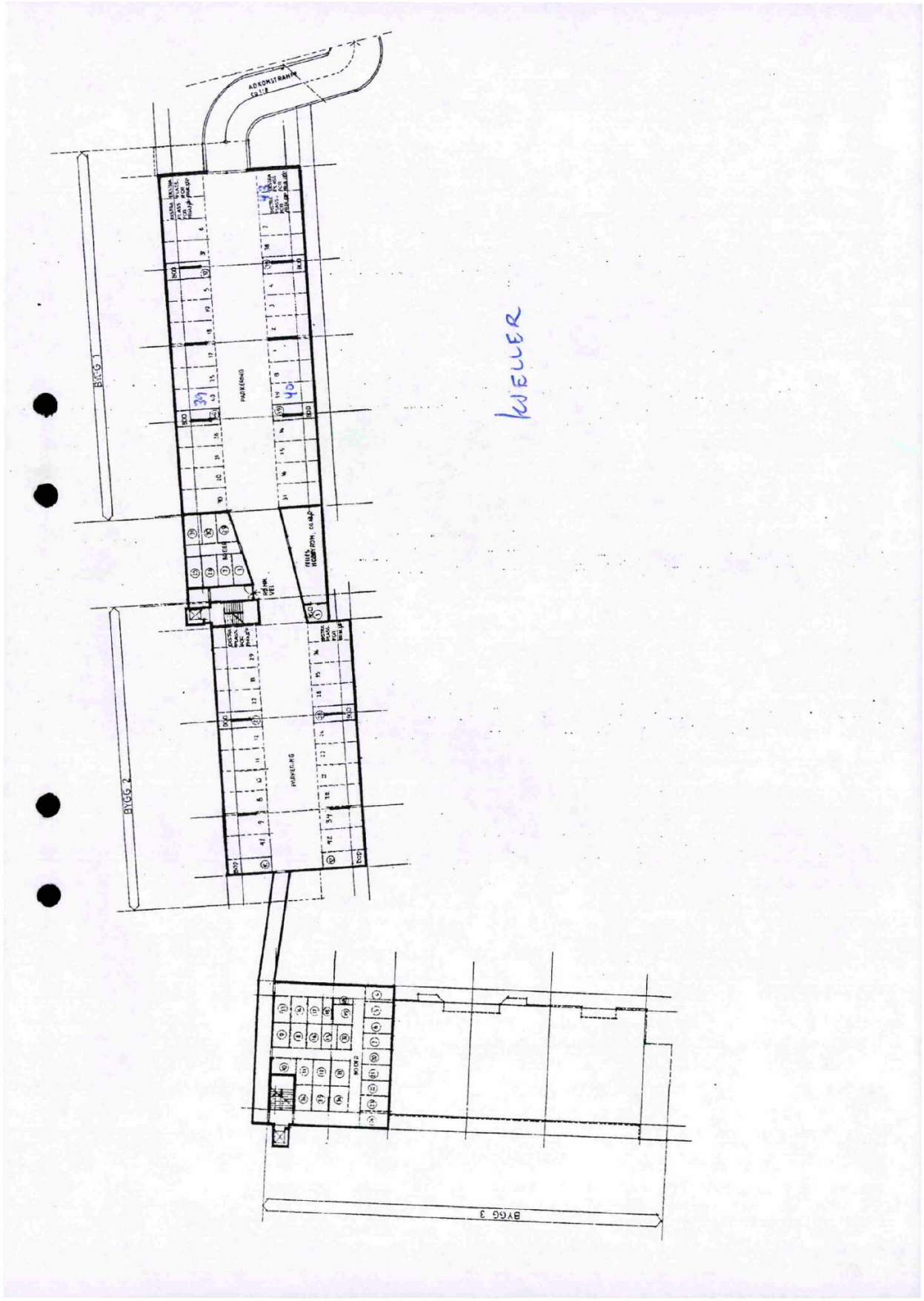
Ansvarlig for utarbeidelse : Arne Olav Berg
Godkjent av : (Foreløpig utgave). Sist revidert :19.05.2003
© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Baneveien Industripark

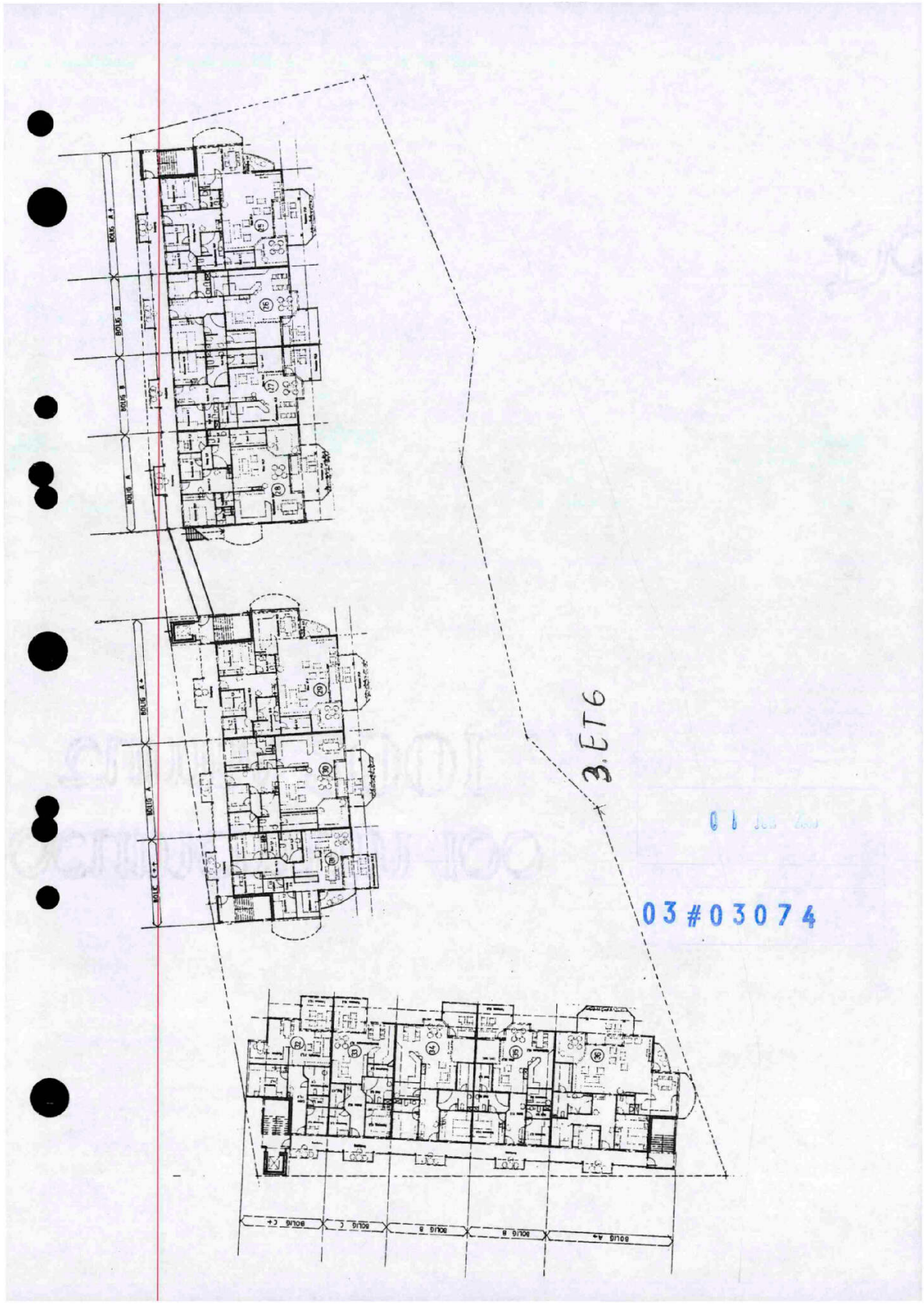
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



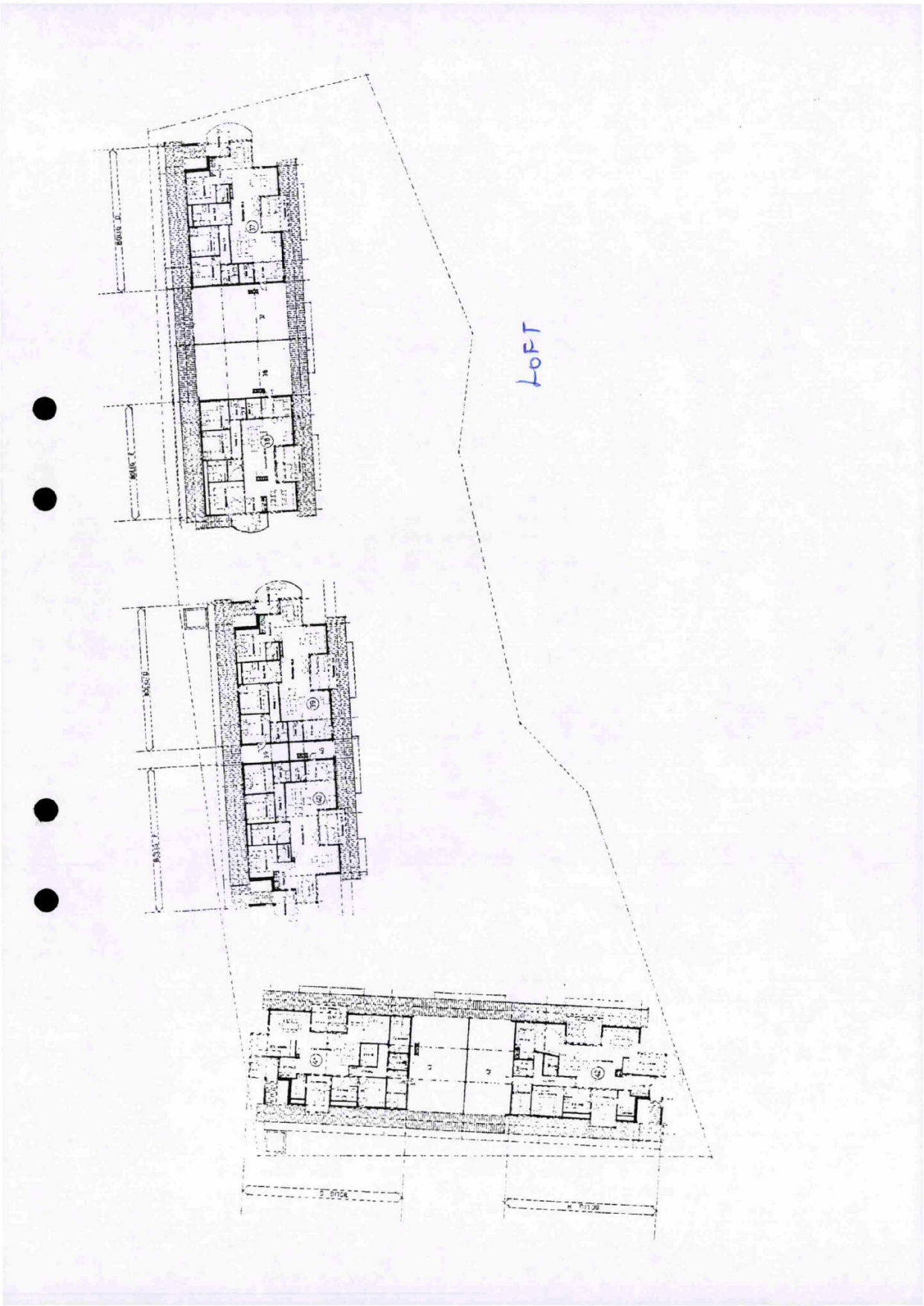
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



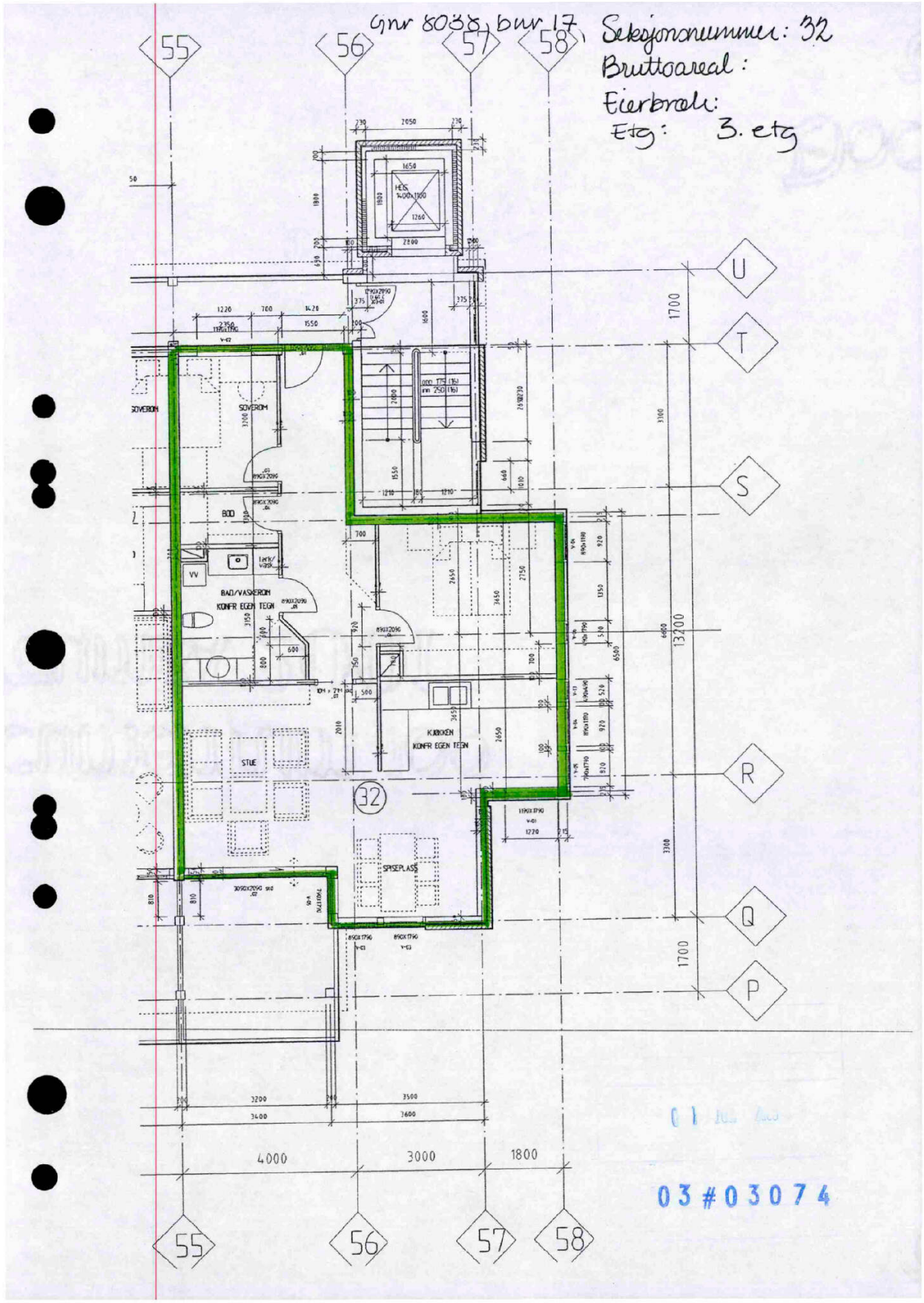
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



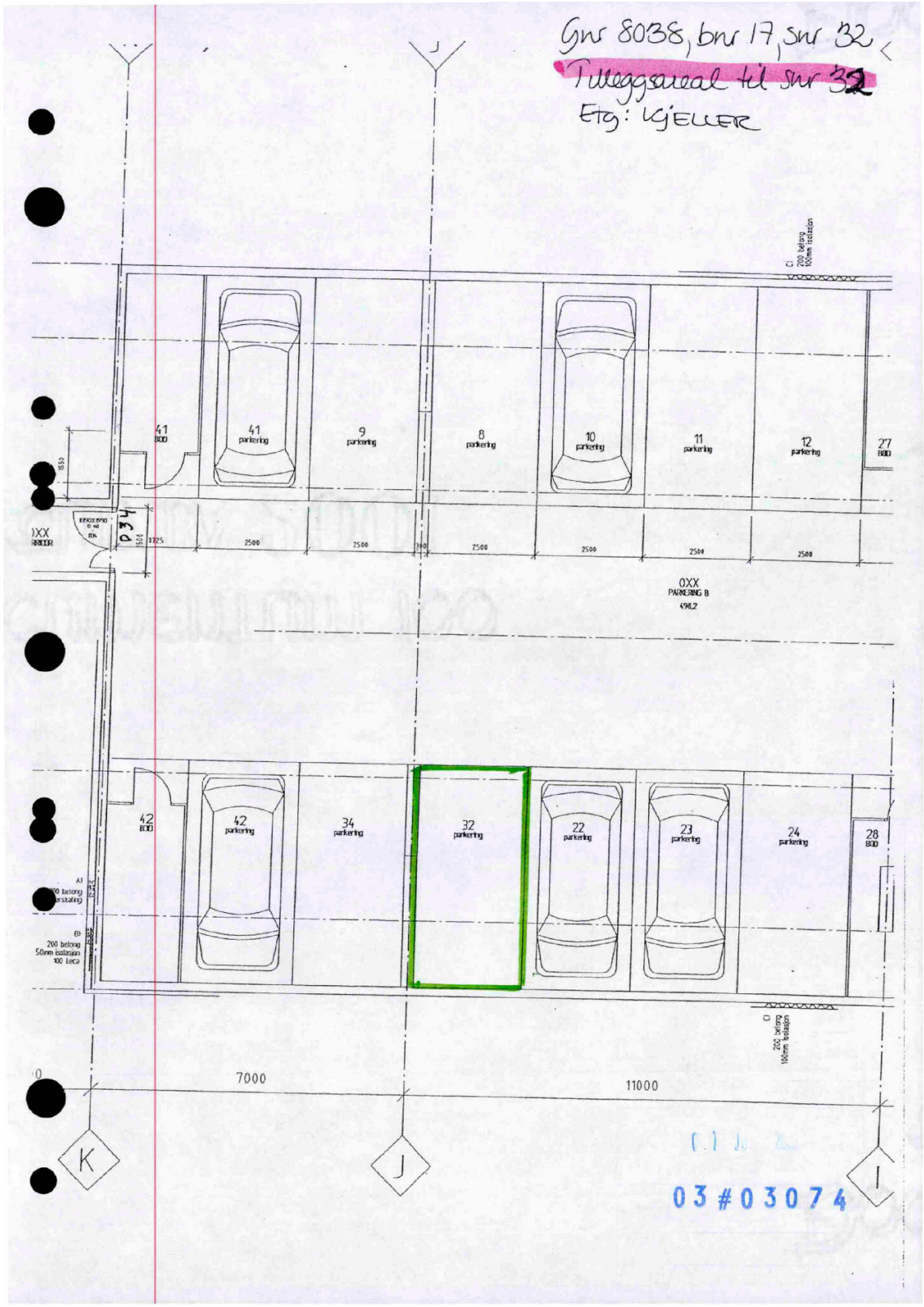
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



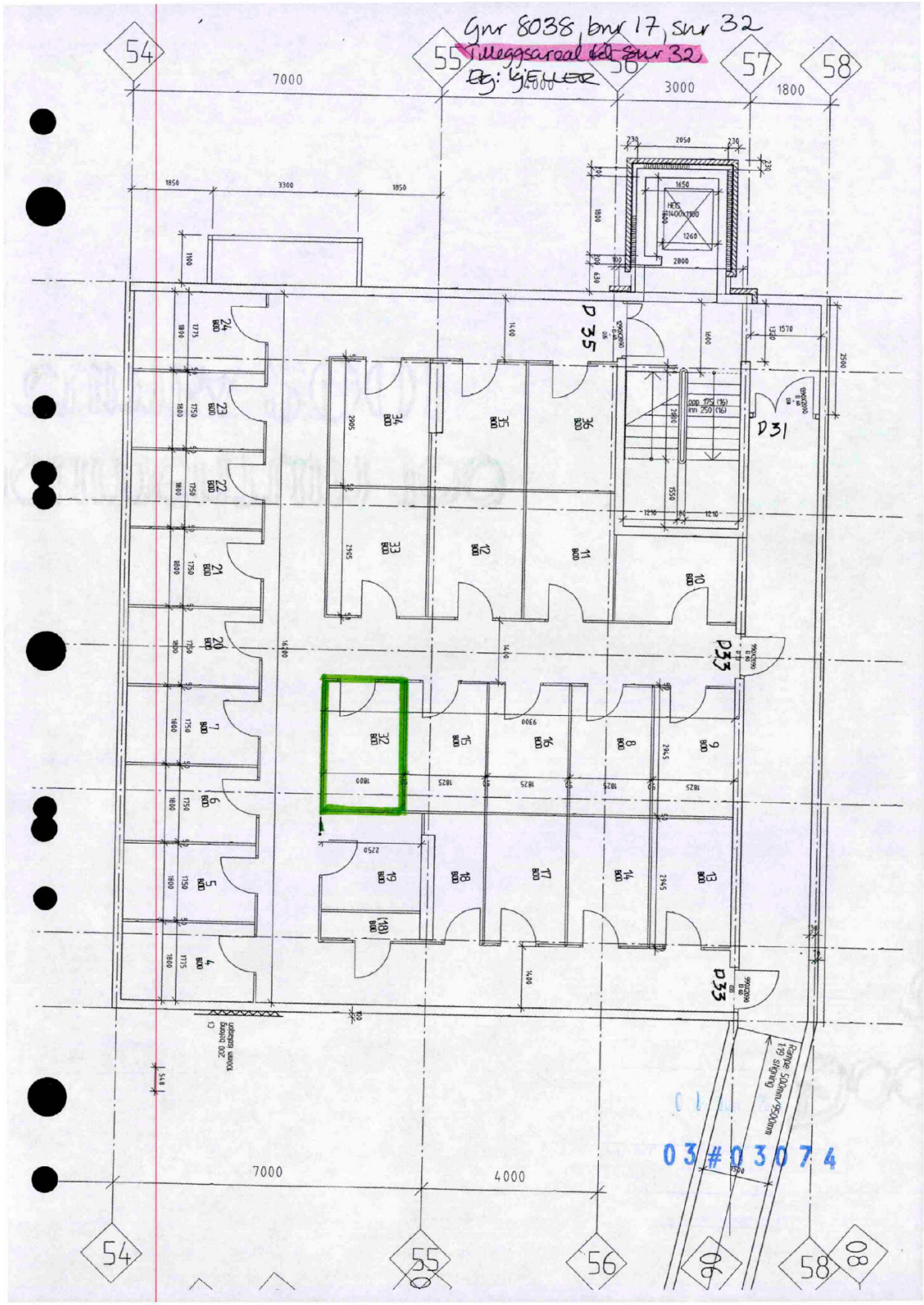
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3303-8038/17/0/32, Ingebjørg Holthes vei 17, 3612 KONGSBERG

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	21.09.2026	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.

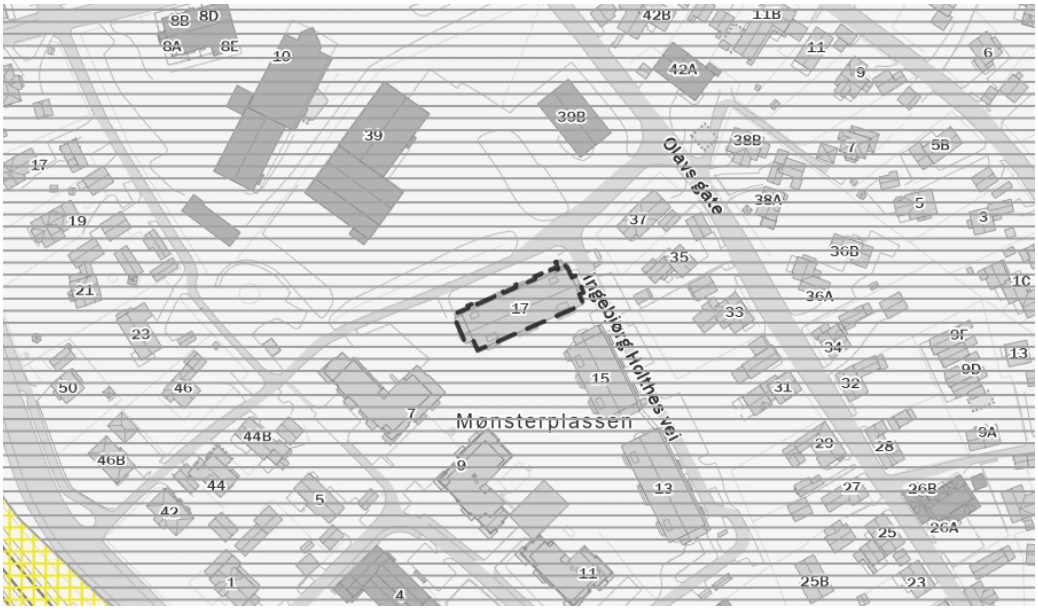
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.25 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.69 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	0.15 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.59 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.09.2026	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.1 km
Kvikkleire	21.09.2026	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	25.6 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	13.9 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.11 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:	21.09.2026			
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)

INGEBJØRG HOLTHES VEI 17

Nabolaget Dyrmyr - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Raumyr skole Linje 421, 431	**5 min** 0.4 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	**6 min** 0.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 20 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 42 min**

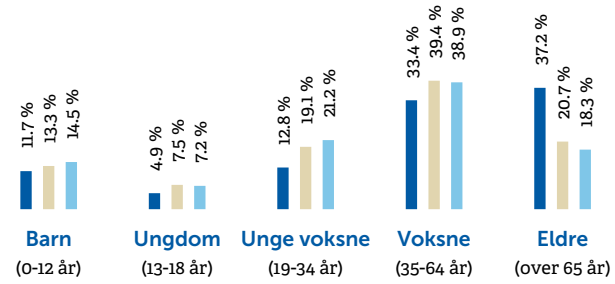
SKOLER

Raumyr skole (1-7 kl.) 368 elever, 21 klasser	**7 min** 0.5 km
Kongsberg International School (1-10 kl.) 192 elever, 10 klasser	**6 min** 0.5 km
Madsebakken skole (1-7 kl.) 297 elever, 20 klasser	**5 min** 2.1 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 32 klasser	**18 min** 1.5 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	**7 min** 2.5 km
Kongsberg vgs - Åslandsgate	**9 min**
Kongsberg vgs - Maren Handler 180 elever, 10 klasser	**10 min** 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Berja Senter	**8 min**
Kople Best Western Plus Gyldenløv...	**9 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Dyrmyr	815	447
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skytterløkka barnehage (0-5 år) 37 barn	**10 min** 0.7 km
Dampsaga barnehage (0-6 år) 76 barn	**9 min** 0.8 km
Kongsberg Montessori barnehage (1-5 ... 29 barn	**10 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Baneveien	**4 min**
Coop Mega Berjasenteret PostNord	**8 min** 0.7 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. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

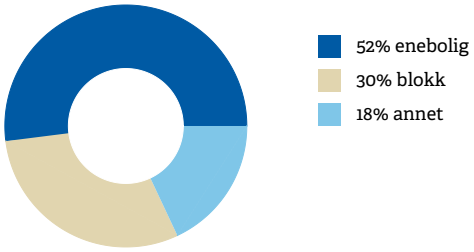
TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

SPORT

Raumyr stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**6 min** 0.5 km
Tollumløkka nærmiljøanlegg Ballspill	**14 min** 1 km
EVO Kongsberg	**8 min**
Sense trening og helse	**10 min**

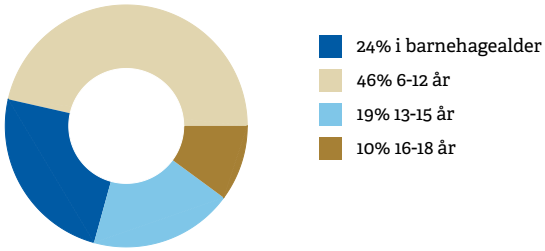
BOLIGMASSE



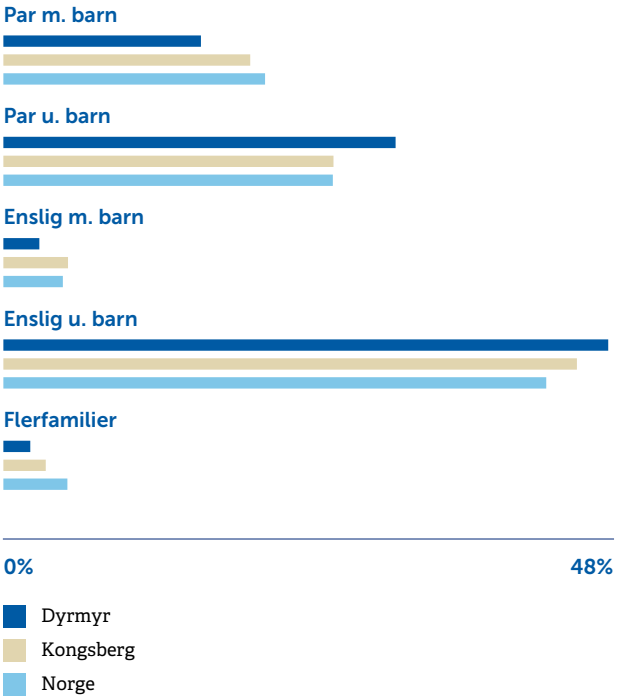
VARER/TJENESTER

Berja Senter	**9 min**
Vitusapotek Berja Senter	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



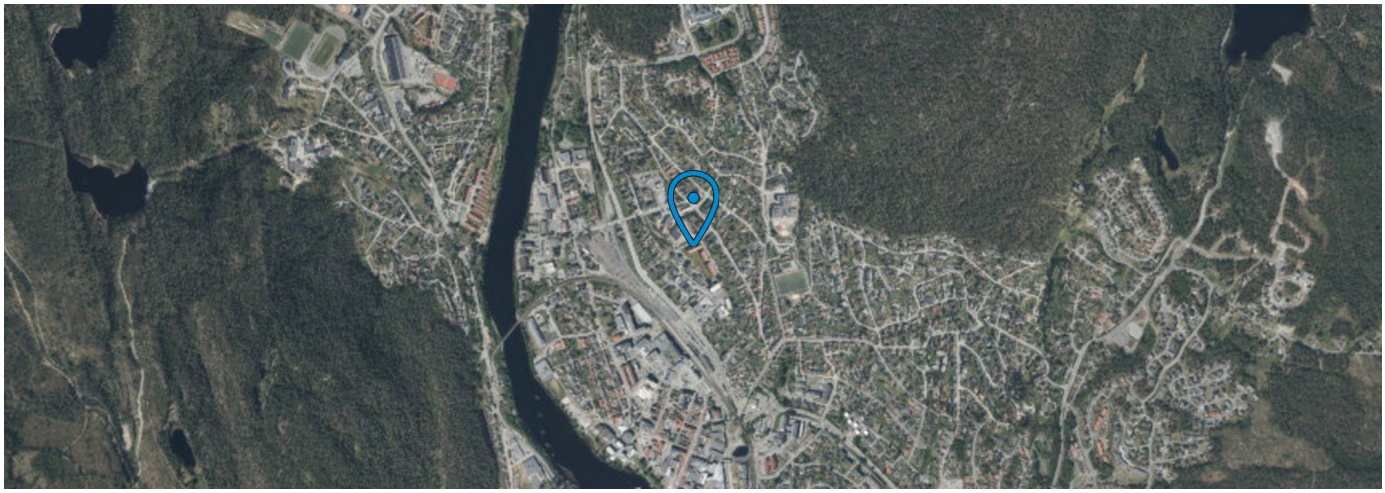
FAMILIESAMMENSETNING

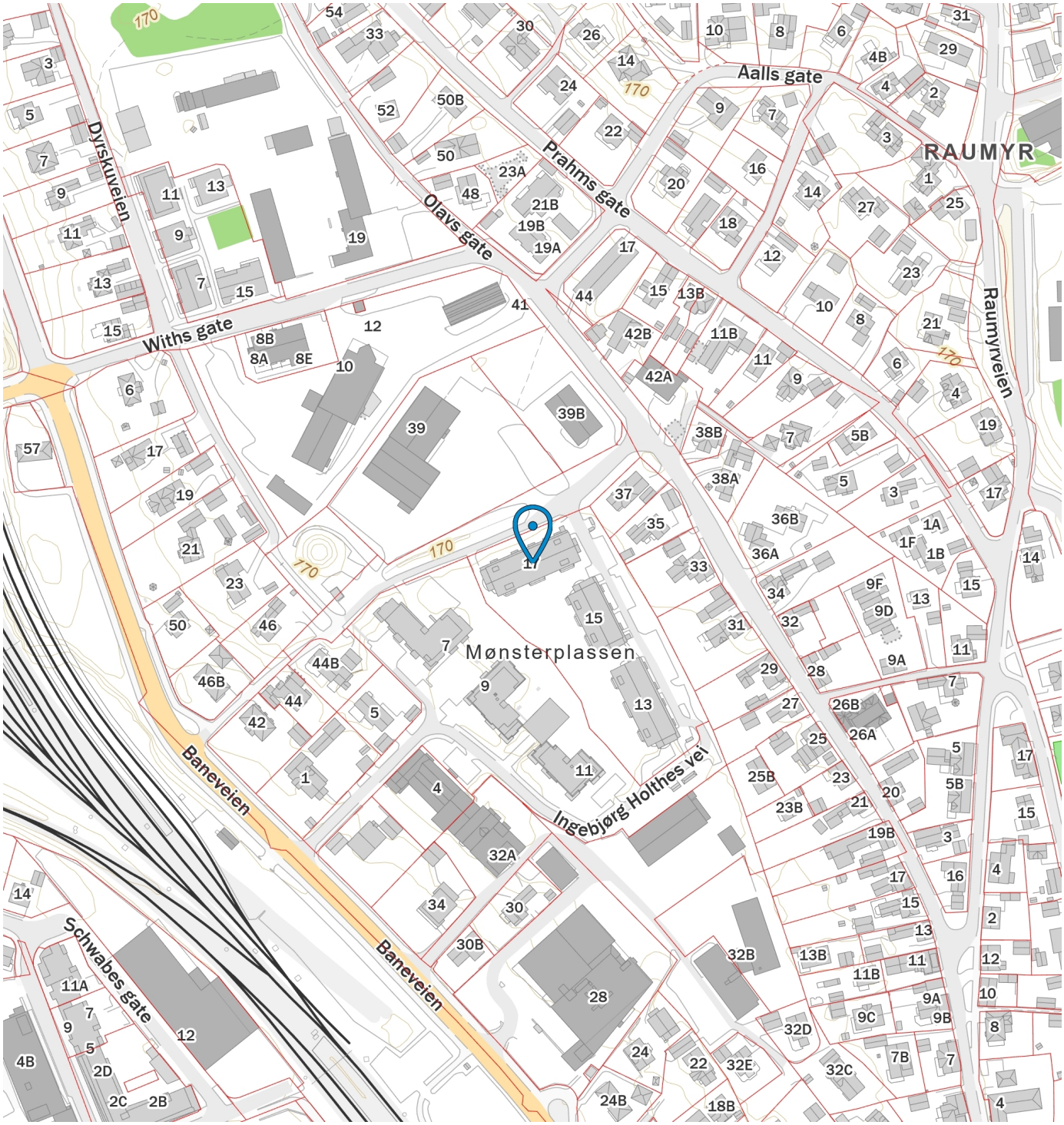


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**43%**	**33%**
Ikke gift	**39%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

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





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

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

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: 2863260445 / Lars Bredeveien, tlf. 40226161
Ingebjørg Holthes vei 17, 3612 Kongsberg
Gnr. 8038, bnr. 17, snr. 32 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

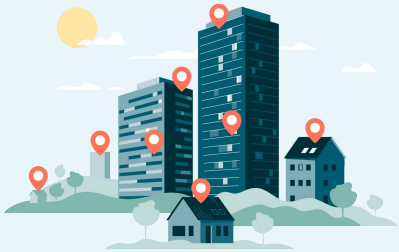
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2863260445
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.10.2026

Lars Bredeveien
Eiendomsmegler

402 26 161
lars.bredeveien@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Kongsberg
Postboks 404, 3604 KONGSBERG

eiendomsmegler1.no