



aktiv.

Granittveien 11, 3615 KONGSBERG

Innbydende 3-roms leilighet med flott utsikt - Varmtvann og p-plass i garasjeanlegg inkl. i felleskostnadene!



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.
TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 285 190,-
Omkostn.: Kr 9 496,-
Total ink omk.: Kr 2 694 686,-
Felleskostn.: Kr 5 734,-
Selger: Fadi Al Sadi
Marah Walid Younan

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 69/73 kvm
Tomtstr.: 10753 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7634, bnr. 5
Andelsnr.: 40
Oppdragsnr.: 1305260011

Velkommen til Granittveien 11

Leiligheten ligger med enkel adkomst i 1. etasje i boligblokk på Steglet med takoverbygget balkong og en flott utsikt! Eiendommen ligger i et populært boligområde med en ideell beliggenhet midt mellom Teknologiparken og Arsenalet. Fra leiligheten har du kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og fine turområder med bl.a. Kongsberg skisenter som har et godt aktivitetstilbud både sommer og vinter. Fra Steglet er det gode bussforbindelser og gangveier til sentrum og Krona med universitet, kino og bibliotek.

Leiligheten inneholder gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og takoverbygget balkong. Det medfølger og bod i kjeller og parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	55
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 73 kvm

TBA: 14 kvm

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10753 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger med enkel adkomst i 1. etasje i boligblokk på Steglet med takoverbygget balkong og en flott utsikt! Steglet er en bydel som ligger sydvest for Kongsberg sentrum og har på grunn av sin gunstige beliggenhet nær Teknologiparken økt sin attraktivitet parallelt med Kongsberg-industriens utvikling de senere årene. Området kan blant annet tilby barnehager, barneskole, flotte turområder og en større dagligvarebutikk som ligger like ved. Godt kollektivtilbud med hyppige avganger store deler av døgnet fra Sandsvørveien til lokalbussens og TIMEkspressens destinasjoner. Det er også fine gang- og sykkelveier inn til sentrum.

Adkomst

Følg E134 gjennom sentrum, over brua og kjør mot Notodden. Ca 2,5 kilometer senere, etter å ha passert Meny-butikken på Steglet, tar du til høyre, inn Granittveien. Følg deretter veien helt opp til parkeringen og du vil se Granittveien 11 rett frem som blokk nr. 3. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning og leiligheten vil være merket med salgsplakat.

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsakelig av konsentrert boligbebyggelse i form av blokker og rekkehus, samt en del frittliggende eneboliger nede langs Sandsvørveien.

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Bygningen har støpt betongdekke som etasjeskiller og vegger av betong/mur. Ytterveggene består av støpte/murte med teglsteinsfasade, og noe liggende trepanel. Utvendig tak består av en flat takkonstruksjon tekket med takpapp eller folie. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Boligen har en balkong utenfor stue/kjøkken, oppført i stål med terrassebord av tre.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Ingen registrerte.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Veggkonstruksjon (vurderingen er begrenset til yttervegg på balkong) > Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Balkong > Det er registrert bevegelse i terrassebordene. Det er registrert fuktskjolder i himlingen på balkongen.
- Andre utvendige forhold > Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendige overflater > Det er noe manglende listverk og gjenstående arbeid, samt noe ufagmessig utførelse.
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Gulv bad > Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Ventilasjon bad > Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Avløpsrør > Avløpsrøret under kjøkkenet er ikke forsvarlig blendet.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 2 400 000

Innhold

Leiligheten inneholder gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og takoverbygget balkong. Det medfølger og bod i kjeller og parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Standard

Leiligheten holder en fin standard med lyse og oppgraderte overflater som gir leiligheten et moderne inntrykk. Innvendig er det gulv av laminat, veggene har tapet og malte plater, innvendige tak har malt betong. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2018 og holder en fin standard. Badet er flislagt med lyse fliser og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet er av nyere dato og har innredning i mørke, glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen som sammen med store vindusflater gir en god romfølelse til leiligheten. Det opplyses om at tidligere eier har montert varmemefolie på to soverom samt i halve stuen (stuedel). Dette er ikke funksjonstestet.

Innbo og løsøre

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

Medfølger: Oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Medfølger ikke: Vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap og micro.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Viken Fiber ,Altibox 200 flex

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg følger leiligheten. Garasjelaget har lagt opp trekkerør med kabler, klart for innstallering av ladeboks for den som ønsker. For mer informasjon se vedlagte vedtekter for garasjelaget.

Solforhold

Leiligheten har en østvendt balkong hvor du får fin morgensol som strekker seg videre utover dagen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If, polisenummer SP0000561296

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på vedfyring og elektrisitet

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 400 000

Omkostninger kjøper

2 400 000 (Prisantydning)

285 190 (Andel av fellesgjeld)

2 685 190 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 496 (Omkostninger totalt)

18 396 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 694 686 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 703 586 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 706 386 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 761 437 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 045 749 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker: Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring (totalforsikring som også tilbyr bekjempelse av skadedyr), utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområder, varmtvann (felles v.v.bereder i kjelleren), snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon, trappevask, vaktmester. Borettslaget har avtale med Viken Fiber ,Altibox 200 flex

Felleskostnadene er fordelt slik:

FELLESKOSTNADER: 3 465,-

RENTER FELLESGJELD: 1 255,-

AVDRAG FELLESGJELD: 544,-

Tilleggsytelser:

GARASJELEIE: 400,-

DUGNDSINNBETALING (tilbakebetales etter deltakelse på dugnad): 70,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 734

Andel Fellesgjeld

Kr 285 190

Fellesgjeld pr. dato

11.02.2026

Andel fellesformue

Kr 106 472

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fjell 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

953877554

Andelsnummer

40

Om borettslaget

Fjell 2 er et hyggelig og veldrevet borettslag som består av tre boligblokker og fine fellesarealer. I protokoll fra sist generalforsamling ble det vedtatt at styret får fullmakt til å ordne i stand en hellelagt/flislagt platting mellom blogg 7 og 9 når/i sammenheng med når det skal plantes busker og trær.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12137253699, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 273

Saldo per 11.02.2026: 15 187 353

Andel av saldo: 285 191

Første termin/første avdrag: 30.11.2018 (siste termin 31.10.2048)

30 år, annuitet

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med vanlige familiedyr uten å søke borettslaget om tillatelse på forhånd, men man plikter å informere styret. Dersom dyreholdet i ettertid viser seg å være til sjenanse for andre beboere, kan styret vurdere å nekte dyreholdet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7634, bruksnummer 5 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 40 i Fjell 2 Borettslag med orgnr. 953877554

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Granittveien 11 datert 1.12.1972 og ferdigattest for balkonger datert 21.08.2001. Det foreligger og godkjente byggetegninger som kan fås ved henvendelse til megler.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål.

Reguleringsplaner:

Id: 043R7

Navn: Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsvæerveien

Plantype: Mindre reguleringsendring

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 12.01.1989

Kommuneplaner:

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.06.2022

Delareal: 8 m2

Arealbruk: Friområde

Områdenavn: GF

Delareal: 10 745 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse

Områdenavn: B

Delareal: 3 177 m2

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Plankart og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler eller på kommunens hjemmesider.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.02.2026















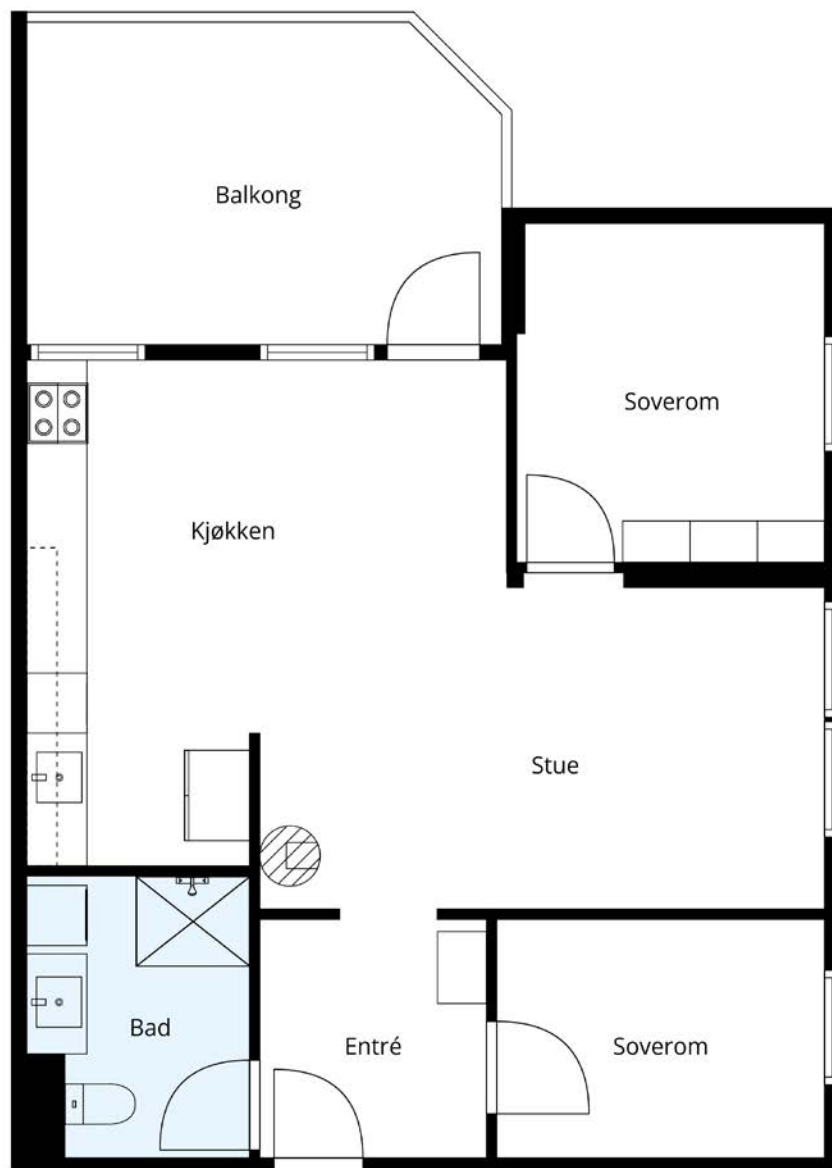












Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning

Vedlegg

Nabolagsprofil

Granittveien 11 - Nabolaget Svartås/Steglet - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Gudes gate Totalt 8 ulike linjer	5 min 0.4 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	11 min 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 17 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Skoler

Wennersborg skole (1-7 kl.) 192 elever, 10 klasser	15 min 1.1 km
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 16 klasser	6 min 2.8 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	8 min 3.3 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	9 min 4.3 km
Kongsberg vgs - Kongsgårdsmoen	5 min
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	9 min 3.7 km

Ladepunkt for el-bil

Bygg 125 - Kongsberg Teknologipark	15 min
Bygg 150 - Kongsberg Teknologipark	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

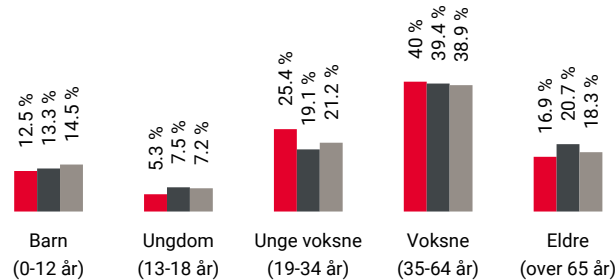
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svartås/Steglet	1 259	716
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år) 51 barn	6 min 0.4 km
Kragsgate barnehage (1-5 år) 26 barn	23 min 1.8 km
Venåsløkka barnehage (1-5 år) 43 barn	24 min 1.9 km

Dagligvare

Meny Sandsvæerveien	5 min
Kiwi Hasbergsveien	6 min



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

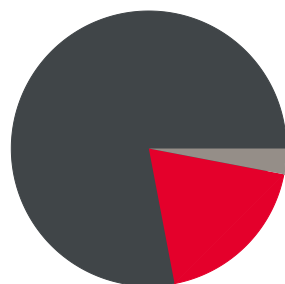
 Svartås nærmiljøanlegg, ballbaner 3 min 
Ballspill 0.2 km

 Wennersborg skole 16 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.2 km

 Sense trening og helse 10 min 

 Kongsberg Idretts- og svømmehall 10 min 

Boligmasse



■ 19% enebolig
■ 78% blokk
■ 3% annet

«Sentralt, men likevel god avstand til sentrum. Gode muligheter for tur og handel. Kort avstand til offentlige kommunikasjonsmidler.»

Sitat fra en lokalkjent

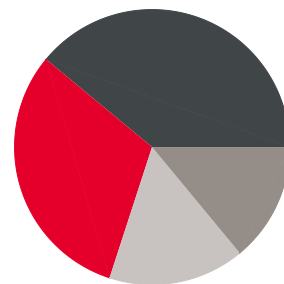
“

Varer/Tjenester

 Stortorvet Senter 9 min 

 Vitusapotek Åsen 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

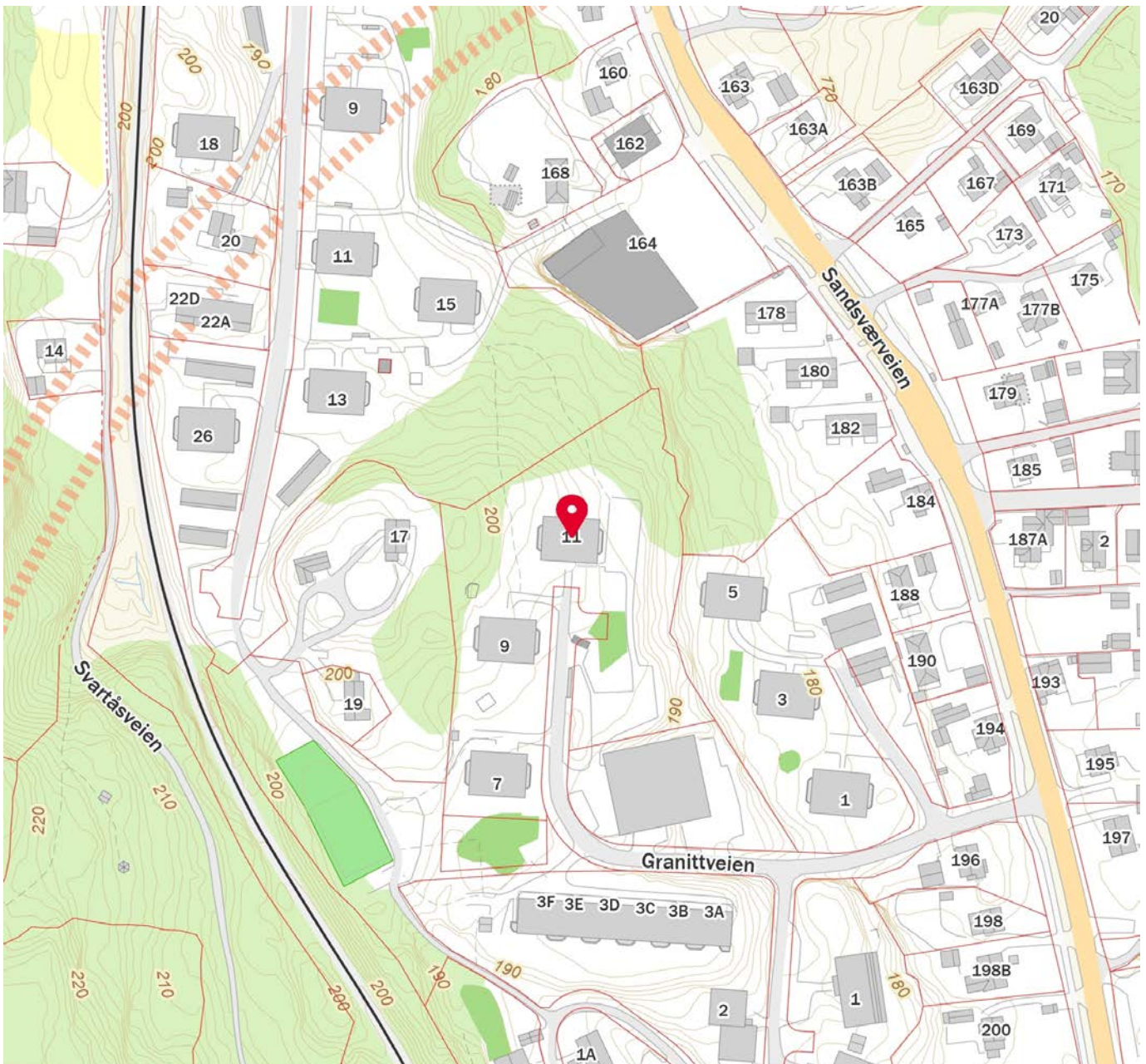
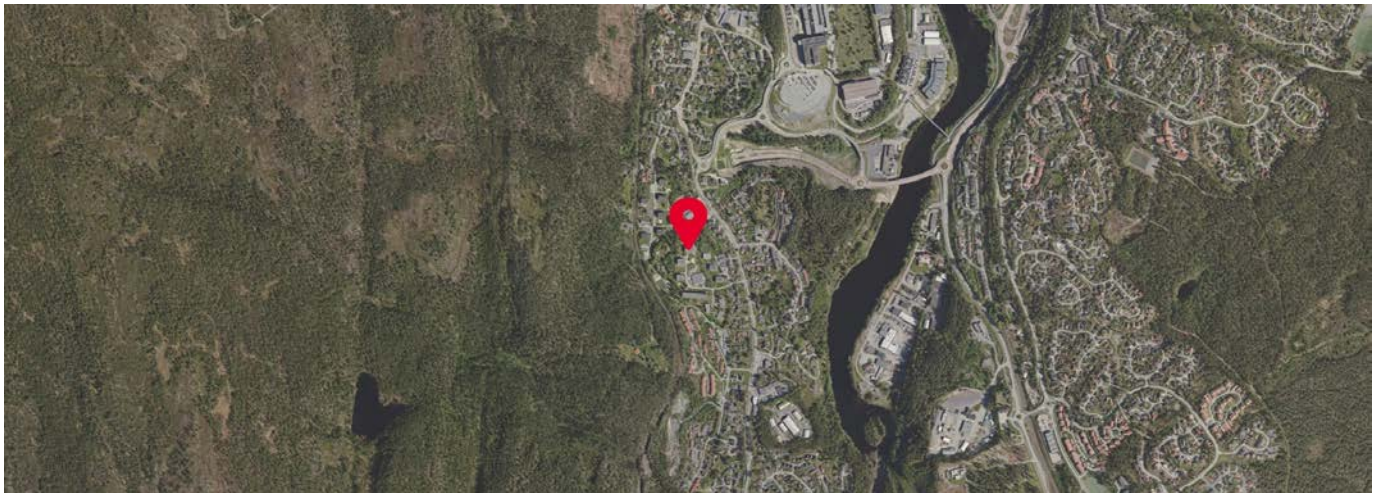


0% 55%

■ Svartås/Steglet
■ Kongsberg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Granittveien 11 H0104, 3615 KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 7634, bnr. 5

 Andelsnummer 40

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 20863-1213

Referansenummer: CW5449

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

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

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter oppført i 1971 og har generelt normal standard ut fra alder og byggemåte. Innvendig består overflater hovedsakelig av laminatgulv, tapet/malte plater og malt betonghimling.

Badet er oppgradert i senere tid med fliser og varmekabler, men har naturlig ventilasjon.

Det er registrert flere forhold som må påregnes ved en bolig av denne alderen, blant annet skjevheter i gulv, enkelte overflateavvik, bom i fliser på badet, og avløpsrør under kjøkken som ikke er forsvarlig blendet.

Det er også registrert forhold ved balkong og yttervegg som bør følges opp over tid.

Boligen disponerer egen parkeringsplass i felles parkeringsgarasje.

Bygningen har støpt betongdekke som etasjeskiller og vegger av betong/mur.

Ytterveggene består av støpte/murte med teglsteinsfasade, og noe liggende trepanel.

Utvendig tak består av en flat takkonstruksjon teknet med takpapp eller folie.

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

Se teknisk beskrivelse for mer informasjon om konstruksjonene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurderingen er begrenset til yttervegg på balkongen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Balkongdøren er stemplet med 1994 i glasset.

Brann- og lydklassifisert entrédør er av ukjent alder.

Boligen har en balkong utenfor stue/kjøkken, oppført i stål med terrassebord av tre.

Det er ikke innhentet eller mottatt informasjon vedrørende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler.

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malt betong.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er renoveret i regi av borettslaget i 2018. Det foreligger ferdigattest på prosjektet.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er mellom 5 -10 mm per meter utenfor dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det foreligger ferdigattest vedrørende baderomsrenoveringer i borettslaget.

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

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Kjøkkenet er av nyere dato, men årstallet er ikke kjent.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og i vegg. Avtrekk fra kjøkken, samt naturlig avtrekk fra bad.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det anbefales å kontakte styret for mer informasjon.

Sikringsskapet er plassert i trappegangen i 1. etasje.

Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato.

Eier opplyser om at det er montert varmefolie på to soverom samt i halve stuen (stuedel). Dette er ikke funksjonstestet.

Belysningen består av spotter samt tak- og veggmonterte lamper.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Terrenget er skrånende, og består i hovedsak av opparbeidede arealer med plen, gangsti og gjesteparkering rundt selve bygningen.

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

[Gå til side](#)

Bygningen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

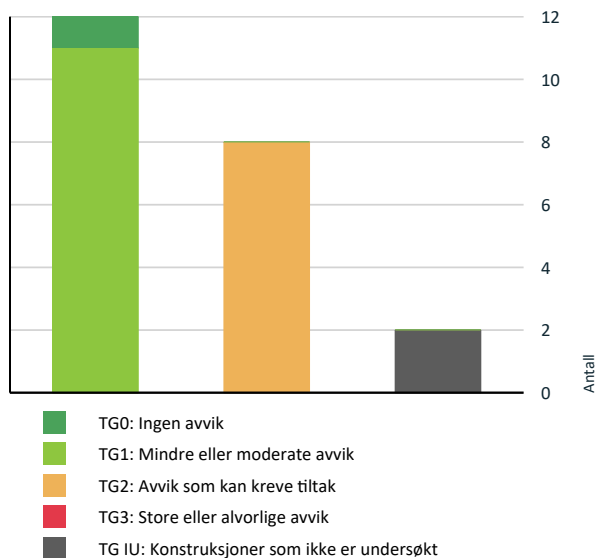
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Leiligheten var møblert under befaringen, dette medfører at ikke alle overflaten var tilgjengelig for inspeksjon.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1971

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vurderingen er begrenset til yttervegg på balkongen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

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

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

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

Balkongdøren er stemplet med 1994 i glasset.

Brann- og lydklassifisert entrédør er av ukjent alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong utenfor stue/kjøkken, oppført i stål med terrassebord av tre.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Det er registrert bevegelse i terrassebordene.

Det er registrert fuktskjolder i himlingen på balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdet over tid og avklare eventuelle tiltak med styret før utbedring.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for følgeskader på konstruksjonen, som råte eller soppdannelse.



Bildet viser fuktskjolder i himlingen på balkongen.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe manglende listverk og gjenstående arbeid, samt noe ufagmessig utførelse. Det er også registrert en sprekke i skjøten på laminatgulvet i stue/kjøkken.

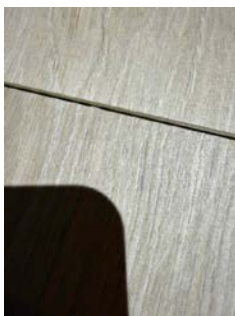
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør monteres manglende listverk og gjenstående arbeid bør ferdigstilles for å sikre et komplett og funksjonelt interiør.

Sprekk i skjøten på laminatgulvet bør utbedres for å unngå ytterligere skade, fuktinntrengning eller forringelse av gulvets levetid.



Bildet viser sprekk i skjøt på laminatgulv.



Bildet viser ikke fagmessig utførelse av plate rundt lysbryter.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

1. ETASJE

Entre:

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Soverom mot stue:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Stue/kjøkken:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 18 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot balkong:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe bevegelse i gulvoverflaten ved belastning.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom skjevhetene eller bevegelse i gulvoverflaten ved belastning ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på gulvet, utfordringer med møblering og innredning, samt knirk og oppsprekking av gulvskjøter.

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

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er renoverert i regi av borettslaget i 2018. Det foreligger ferdigattest på prosjektet.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er mellom 5 - 10 mm per meter utenfor dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36 mm.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

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

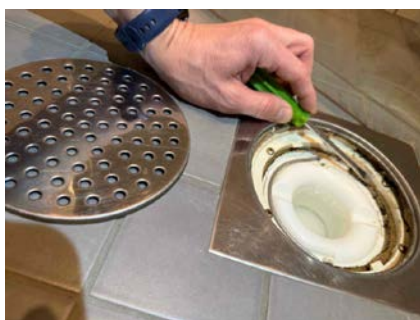
ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det foreligger ferdigattest vedrørende baderomsrenoveringer i borettslaget.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem. Kjøkkenet er av nyere dato, men året er ikke kjent.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrøret under kjøkkenet er ikke forsvarlig blendet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrøret under kjøkkenet bør blendes forsvarlig for å hindre utslipp av avløpsvann og lukt, samt redusere risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



Bidet viser avløpsrøret under kjøkkenet er ikke forsvarlig blendet.

! TG I Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og i vegg. Avtrekk fra kjøkken, samt naturlig avtrekk fra bad.

! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det anbefales å kontakte styret for mer informasjon.

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.

Sikringsskapet er plassert i trappegangen i 1. etasje. Boligen har en kombinasjon av el-materiell fra byggeår og nyere dato. Eier opplyser om at det er montert varmemotstand på to soverom samt i halve stuen (stuedel). Dette er ikke funksjonstestet. Belysningen består av spotter samt tak- og veggmonterte lamper.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971 Sikringsskap er delvis oppdatert i 2021. årstallet er noe usikkert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Det er foretatt utbedringer etter el-kontroll i 2018, gjennomført i regi av borettslaget.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger dokumentasjon på utbedringer etter el-kontroll, men samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Ved samtidig bruk av flere kjøkkenapparater kan det forekomme at sikringen løser ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Ja Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere elektrisk anlegg. Det er påvist ufullstendig dokumentasjon på utført el-arbeid. Det anbefales derfor en el-kontroll av boligen.

Tilstandsrapport



Bildet viser sikkringskapet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Terrengforhold

Terrenget er skrånende, og består i hovedsak av opparbeidede arealer med plen, gangsti og gjesteparkering rundt selve bygningen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

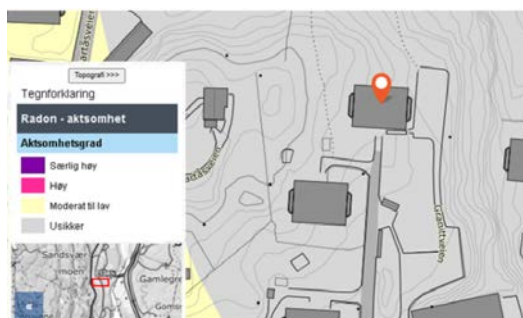
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomta er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre risiko for at vann renner inn mot grunnmur, eller vannansamling som kan føre til fuktpåvirkning på bygningen. Eventuelle utbedringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget før tiltak iverksettes.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

Lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, og det bør vurderes å oppgradere rekkverket til dagens krav for å ivareta sikkerheten. Forholdet må avklares med styret i borettslaget/sameiet før eventuelle utbedringstiltak.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Bygningen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/69 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag 2 600 000

Tillegg for andel fellesformue + 106 472

Fradrag for andel felles gjeld - 285 190

Konklusjon markedsverdi 2 400 000

Markedsvurdering

Leilighet med 2 soverom, kort avstand til kollektivtransport, barnehage, skole samt dagligvarebutikk.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kvartsgangen 3 ,3615 KONGSBERG 69 m ² 1970 2 sov	19-03-2025	2 250 000	2 400 000	190 714	2 590 714	37 547
2 Granittveien 11 ,3615 KONGSBERG 69 m ² 1971 2 sov	12-08-2025	2 150 000	2 200 000	324 137	2 524 137	36 582
3 Granittveien 9 ,3615 KONGSBERG 69 m ² 1971 2 sov	27-03-2025	2 200 000	2 150 000	325 841	2 475 841	35 882
4 Svartåsveien 15 ,3615 KONGSBERG 69 m ² 1968 2 sov	16-10-2025	2 380 000	2 350 000	109 668	2 459 668	35 647
5 Granittveien 11 ,3615 KONGSBERG 70 m ² 1971 2 sov	26-08-2025	1 950 000	2 150 000	323 633	2 473 633	35 338
6 Granittveien 3B ,3615 KONGSBERG 71 m ² 1973 2 sov	06-05-2025	2 300 000	2 300 000	203 190	2 503 190	33 827
7 Kvartsgangen 5 ,3615 KONGSBERG 70 m ² 1970 2 sov	12-06-2025	2 150 000	2 100 000	189 602	2 289 602	32 709

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	5 734
Vedlikehold (estimert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	13 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 070 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

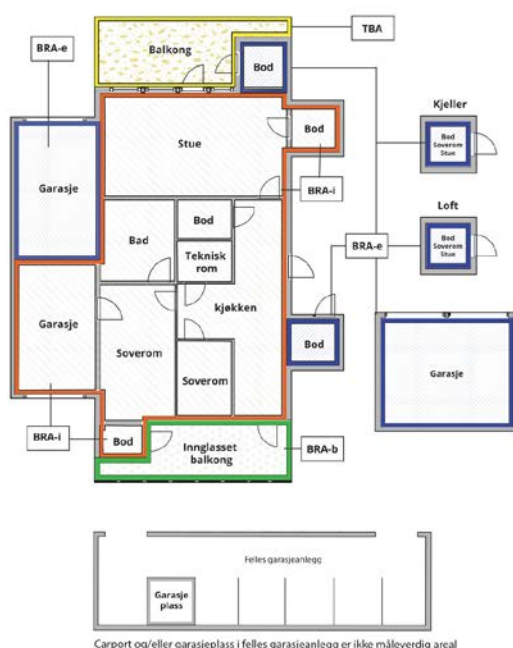
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	69	4		73	14
SUM	69	4			14
SUM BRA	73				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e utgjør bod i kjelleren/underetasje. I tillegg disponerer boligen et matskap i tidligere kjølerom.
TBA utgjør balkongen. Arealet er noe skjønnsmessig vurdert på grunn av konstruksjonens utforming.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Rom utenfor boenheten som eier/rekvirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal)
Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger. Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedringer av elanlegg etter el-kontroll er utført i regi av borettslaget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Marah Walid Younan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7634	5		0	10753.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Granittveien 11

Hjemmelshaver

Fjell li Borettslag

Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0104/FJELL II BORETTSLAG	953877554	H0104	Kongsberg Boligbyggelag	Al Sadi Fadi, Walid Younan Marah

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
40	100	22 500	106 472 31.12.2024	285 190 31.12.2025

Kommentar

Opplysninger er mottatt av forretningsfører.

Årsregnskap

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

Kommentar

Regnskapet er ikke nærmer vurdert.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Granittveien 11 og er en del av Fjell II borettslag på Steglet i Kongsberg. Området fremstår som veletablert og rolig, med hovedsakelig blokkbebyggelse.

Det er kort avstand til daglige servicetilbud som dagligvareforretninger, skoler og barnehager, samt offentlig kommunikasjon med bussholdeplass i nærområdet.

Nærområdet har tilgang til turstier og grøntområder. Eiendommen har videre relativt kort avstand til Kongsberg sentrum og tilfredsstillende tilknytning til vei- og kollektivnett.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Formål: Boligbebyggelse

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Hensynsonenavn: H220

KpStøy: 220 - Gul sone T-1442

Reguleringsplaner

Id: 043R7

Navn: Svartås Endring av planen unntatt krysset m Sandsværveien

Plantype Mindre reguleringsendring

Formål: 110 - Boliger

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.04.1970		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.08.2001	Gjelder tilbygg balkonger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	17.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marah Walid Younan

Fadi Al Sadi

Boligen

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

Granittveien 11

3615 KONGSBERG

3303-7634/5/0/0



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjrt: 11.02.26 Side 1 av 2

Fjell II Borettslag	V ³ r ref.:	16/40	Fjdselsdato eier:	18.10.1989
Granittveien 11	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET	Fjdselsdato medeier:	16.07.1983
3615 KONGSBERG	Eiere:	Marah Walid Younan, Fadi Samir Al Sadi		
Organisasjonsnr: 953 877 554	Andelsnr:	40		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 734

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	3 465
	RENTER FELLESJELD	1 255
	AVDRAG FELLESJELD	544
Tilleggsytelser:	GARASJ ELEIE	400
	DUGNDS INNBETALING-tilbakebetales etter deltakelse p ³ dugnad	70

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P ³ n):	285 190	Gjeld siste ³ rsoppg.:	285 614
Klient ajourf. P ³ n:	15 187 352,61	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	15 214 134

Spesifikasjon av P³ n:L³ nenummer: 12137253699, DNB BANK ASAAnnuitetsP³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.02.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 273

Saldo per 11.02.2026: 15 187 353

Andel av saldo: 285 191

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.11.2018 (siste termin 31.10.2048)

30 ³ r, annuitet

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Verene Grimnes Vego

Adresse: Granittveien 11

Postnr/-sted: 3615 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 45273978

E-post: fjell2bri@kongsbergbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.02.2026

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	106 472	Gjeld:	329 715	Andre inntekter:	1 882
		Utgifter:	19 604		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	22 500
Andelsnr:	40	Partialobligasjonsnr:	40

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1971G³ rds/bruksnr: 7634/5

Bygningstype: BLOKK

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 10762

Antall leiligheter: 52

9: Forsikring

Forsikret i:	If... Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000561296
--------------	-----------------------	-----------	--------------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjørt: 11.02.26 Side 2 av 2

Fjell II Borettslag	V³ r ref.: 16/40	Fjdselsdato eier: 18.10.1989
Granittveien 11	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	Fjdselsdato medeier: 16.07.1983
3615 KONGSBERG	Eiere: Marah Walid Younan, Fadi Samir Al Sadi	
Organisasjonsnr: 953 877 554		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.12.1971	Første innflytting:	15.12.1971	SSBnr:	H0104
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	EL. MED PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
System³ s:	J a	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	STOR 3-ROMS	P-rom	72
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leiligh 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Felleskostnader dekker: Avdrag og renter p³ borettslagets l³ n, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring (totalforsikring som ogs³ tilbyr bekjempelse av skadedyr), utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesom³ der, varmtvann (felles v.v.bereder i kjelleren), snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon, trappevask, vaktmester.

Borettslaget har avtale med Viken Fiber ,Altibox 200 flex

Tilbyder: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilk³ r: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1.desember med virkning fra kommende³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

N³ r det gjelder garasjeplass, s³ har garasjelaget lagt opp trekkernr med kabler klart for innstallering av ladeboks for den som ønsker. I 2018 bytte av alle innvendige nr, alle bad rehabilitert og byttet nr ut til hovedledning.

Annen informasjon:

INFORMASJONS-MAPPE FJELL II BORETTSLAG

Innholdsfortegnelse

1	Fjell II borettslag, heretter kalt F2b	3
2	Ordensregler:	3
2.1	Garasje	3
2.2	Trafikk og parkering	3
2.3	Uteareal	4
2.4	Fellesrom	4
2.5	Vasking og tørking av klær.....	4
2.6	Dyrehold	4
2.7	Sanitæranlegg.....	5
2.8	Oppganger.....	5
2.9	Låsing av dører	5
2.10	Ro i leilighetene	5
2.11	Vaktmester	5
2.12	Bad	6
3	Indre vedlikehold	6
4	Rehabilitering.....	6
5	Brøyting/sandstrøing	7
6	TV-Anlegget	7
7	Lekkasje balkonger.....	7
8	Tømming av søppel.....	7
9	HMS	7
10	Lading og eller bruk av elektriske artikler i fellesområdene er forbudt.....	7
11	Lapper på porttelefoner på utsiden av hver blokk.....	8

1 Fjell II borettslag, heretter kalt F2b

F2b er en selvstendig enhet som er underlagt «Lov om borettslag og boligbyggerlag». Kongsberg boligbyggerlag a/l (KBBL) er forretningsfører for F2b.

Generalforsamlingen er øverste myndighet i F2b. Normalt avholdes det generalforsamling en gang pr år, hvor styret blir valgt. Styret står for den daglige driften av F2b.

F2b består av 3 blokker, med 52 leiligheter totalt:

Antall leiligheter	Antall rom	Størrelse pr leilighet	
21	4	82,60m ²	= 1.734,60m ²
5	3	71,34m ²	= 356,70m ²
24	3	70,00m ²	= 1680,00 m ²
2	1	37,10m ²	= 74,20m ²
Sum bo areal			= 3845,50m ²
Boder, lager og oppgangsarealer			= ca 926,00m ²
2 tilfluktsrom a 62,00m ² (i nr 7 og nr 11)			= 124,00m ²
F2b totalt			= 4895,50m ²

2 Ordensregler:

2.1 Garasje

- Eget AS -Se egne regler

Det medfølger en garasjeplass per leilighet og hver borettslaver holder sin plass i orden. Garasjeportene kan åpnes både med automatisk port åpner og nøkkel. Motorvarmere brukes kun når temperaturen er under 0°C.

Det er muligheter for å koble seg til eller montere ladestasjon på hver enkelt plass hvis det ikke er fra før, dette er det egne retningslinjer for.

Hvis du trenger port åpner, nøkkel, koble til ladestasjon eller andre ting som omhandler garasjeplass så ta kontakt med garagestyret direkte.

2.2 Trafikk og parkering

Borettslaver parkerer i garasjen. Bil nr. 2 og besøkende benytter gjesteparkeringen. Oppstillingsplass bak nr. 11 er helårsparkering. Denne plassen er også avsatt til campingvogner, bobiler, hengere og som vedlikeholdsplass for biler, eks. til vask m.mer.

Styret skal ha kjennskap til hvem som har satt campingvogner, bobiler og hengere på plassen. Hvis ikke styret får kjennskap til dette så kan de taues bort.

Avskiltede biler må ikke henses på F2b sitt område. Biler uten skilter som står uten godkjenning fra styret vil bli tauet til røysa etter 3 uker.

Parkering foran inngangspartiene er KUN for av og pålessing.

Snuplass mellom sykkelstativ og søppelstativene er KUN til snuplass det ingen parkeringsmuligheter der.

2.3 Uteareal

Fb2 bruker eget firma som utfører vaktmestertjenester og holder vårt uteareal i orden. Luking av bed, vanning av eventuelle blomster, rake, holde orden på lekeplassen, sette ut og inn utemøbler gjøres på dugnader og evt. ellers av beboere.

2.4 Fellesrom

Skal ting lagres i fellesarealene så skal det merkes med navn og leilighetsnummer. Er det ikke godt nok merket så vil det bli fjernet på dugnad.

Det er ikke lov å lagre ting i bomberommene som er i blokk nr. 7 og 11.

Ingen av bodene er per i dag egnet til oppbevaring av mat.

Søppel og lignende skal ikke kastes i fellesarealene.

I kjellerbodene må eventuelle lufteluker stenges om høsten for å unngå frost.

Trappevask i blokkene er satt bort til eget firma.

2.5 Vasking og tørking av klær

Tørking av klær må ikke foregå synlig med bl.a. tørkesnor oppunder taket på balkongen.

Risting og banking av tøy må ikke utføres fra balkongene, gjelder også fra 1. etg. Dette for å ikke sjenere andres balkonger med skitt og støv.

2.6 Dyrehold

Det er tillatt med vanlige familiedyr uten å søke borettslaget om tillatelse på forhånd, men man plikter å informere styret. Dersom dyreholdet i ettertid viser seg å være til sjenanse for andre beboere, kan styret vurdere å nekte dyreholdet.

2.7 Sanitæranlegg

Bleier, bind, tamponger, kluter, våtservietter etc. må ikke kastes i klosettet. Vannet skal stenges ved lengre tids fravær, ferie etc, anbefalt hvis du er borte over 1 uke. Hoved stoppekranen er på badet i skapet over toalett.

2.8 Oppganger

Sykler, sparkesykler etc. skal ikke plasseres i oppgangene, men i bestemte rom. Personlige ting som støvler, ski, leker etc. skal ikke plasseres utenfor egen inngangsdør. Disse reglene er etter brannforskriftene, og ikke minst for å unngå sjenanse for naboer og renholdspersonell. Lek i oppgangene er heller ikke lov av sikkerhetsmessige årsaker.

2.9 Låsing av dører

Ytterdører og alle dører i fellesarealene skal være låst til enhver tid. Ute ved inngangspartiene, på venstre side i blokk 7 og 11, høyre side i blokk 9, så er det en boks til å låse opp inngangsdøren. Inngangsdøren går da automatisk opp, man skal ikke trenge å dra opp døren. Ytterdørene skal ikke blokkeres med gjenstand, eks. dørstopper, slik at motoren i døren går varm eller ødelegges. Ved for eksempel flytting så kan av og på bryteren oppe ved motoren skrus av slik at døren kan holdes oppe av eks. en dørstopper. Denne må slås på igjen med en gang flyttingen er gjennomført. Ved mislighold så må den enkelte beboer selv påkoste for eventuelle ødeleggelser.

2.10 Ro i leilighetene

Ingen boring og banking etter kl. 20:00 på hverdager/lørdag. Søndag og helligdager er det ingen banking eller boring.

Det skal være ro i leilighetene etter kl.23:00 og frem til kl. 07:00 påfølgende morgen.

Hvis det skal være fest eller en større sosial samling som vil skape mer støy enn normalt skal det gis ut nabovarsel i god tid. Det skal da gis skriftlig i hver postkasse eller henges opp lapp på tavlen. På infoen skal det stå hvilke leilighet, navn og kontaktinformasjon til den som har festen/sammenkomsten.

Ellers vil vi minne om at vi bor mange sammen og dette må vi ta hensyn til.

2.11 Vaktmester

F2b bruker et eget firma til vaktmestertjenester på våre fellesområder. Vaktmestertjenester som går av felleskostnadene, skal godkjennes av styret.

Spør du vaktmester om hjelp til ting selv så må du betale regningen selv.

2.12 Bad

Ingen mekanisk ventilasjon, naturlig oppdrift.

Bogen og Mathisen utført totalrenovering av røropplegg og ut til kommunale rør samt oppussing av bad i 2018.

Vannstoppere ble installert på alle kjøkken som en del av renoveringen i 2018.

3 Indre vedlikehold

Vær spesielt oppmerksom på vannlekkasjer som kan forvolde store skader både i egen og andres leilighet.

Den forøvrigte grensen mellom ytre og indre vedlikehold utdypes i borettslagets vedtekter. (se punkt nr5)

Vi anbefaler å ha en god standard, ellers vil leiligheten synke i omsetningsverdi.

Vi gjør oppmerksom på at den hvite stripen i dørkarmen på inngangsdøren til hver leilighet IKKE må males/lakkeres eller på annen måte dekkes til. Dette er en brannsikring.

Navneskilt MÅ settes på dørkarm/vegg, IKKE på selve døren.

Hver beboer har ansvar for sin egen leilighetsnøkkel. Skulle du være så uheldig og ha låst deg ute kontakt for egen regning: Låsesenteret AS, Skolegata 2, 3611 Kongsberg, tlf; 417 00 130. Husk legitimasjon.

Inne i egen leilighet er eier selv ansvarlig for lufting. Ventilert/lufteluker i alle rom må stå med noe åpning hele året på grunn av luftsirkulasjon. Hvis det blir skader på vinduer eller eks. mugg/sopp på yttervegger på grunn av dårlig luftsirkulasjon må eier selv påkoste behandling/bytte/reparasjon.

4 Rehabilitering

I 1994 ble verandadører og vinduer byttet ut.

I 2001 ble balkongene utvidet. Kostnaden på dette ble ca. 3.2 millioner kroner.

Rehabilitering av bad, bytting av rør helt ut til kommunale rør i 2018. Prosjektet kostet ca.16.mill.

5 Brøyting/sandstrøing

F2b har fast avtale med et firma om brøyting og strøing.

Vennligst parker i garasjen på vinteren slik at brøytefirmaet kommer til for å brøyte.

6 TV-Anlegget

F2b har avtale med Altibox evt. spørsmål rettes direkte dit.

7 Lekkasje balkonger

Dersom det oppstår lekkasjer eller andre feil og mangler på balkongene, skal dette meldes direkte til styret. Vi vil minne om at garantitiden gikk ut høsten 2004.

Det er ikke lov å vaske balkongen med høytrykkspyler eller vannslange da det ikke er tett mellom balkongene dette for at vannet ikke skal renne ned til naboen.

8 Tømming av søppel

Vi har kildesortering i F2b. Kast søppel slik det er merket på søppelstativet. Viktig at det ikke kastes plast sammen med glass og metall.

Vi kan risikere bøter ved for dårlig kildesortering. Dette igjen kan føre til økte felleskostnader. Så vær flink å kildesorter riktig!

Ikke sett søppel og skrot som bl.a. elektriske artikler, bilbatterier, møbler m.m. mer foran søppeldunkene. Alt dette er hver andelseier selv ansvarlig for å kaste på Kongsberg kommune sin gjenvinningsstasjon på Gomsrud.

9 HMS

Vi har et eget HMS system gjennom KBBL f.o.m. våren 2019.

El-sjekk i hver leilighet + fellesområder ble utført i 2020 og skal gjennomføres på nytt i 2025.

10 Lading og eller bruk av elektriske artikler i fellesområdene er forbudt

11 Lapper på porttelefoner på utsiden av hver blokk

Kontakt styret hvis du trenger lapp på porttelefonen, dette skal ikke andelseiere selv gjøre.

Håper alle har forståelse for at vi ønsker å bevare F2b så hyggelig og velholdt som mulig. Dette er vårt hjem, samt at verdien på leilighetene øker.

Denne mappen skal følge leiligheten.

Med vennlig hilsen
Styret i Fjell 2 Borettslag.

Vedtekter

for Fjell II borettslag org nr 953 877 554.

Tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.11.1974, endret den 11.05.2022.

Sist endret 07.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kongsberg kommune og har forretningskontor i Kongsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtekter eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan og skal fastsette/lage vanlige ordensregler for eiendommen som skal være oppdatert. Disse skal ligge i informasjonsmappe for Fjell II Borettslag. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Inngangsdør går på borettslagets forsikring, ellers alt innenfor på den enkelte andelseier.

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

(7) Andelseier må ha styrets godkjenning før igangsetting av endringer av utvendig fasade. Andelseieren skal bekoste vedlikehold og utskifting av endringer og tilbygg til opprinnelig bygningsmasse, samt ledninger og innretninger som vedkommende selv har satt opp. Dersom andelseier fjerner slike innretninger o.l., må vedkommende på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

Varmepumper:

a) Varmepumper skal søkes til styret.

b) Installasjon av varmepumpe skal kun utføres av autorisert firma og sertifisert montør. Tiltaket skal installeres på en slik måte at det ikke forårsaker skade på borettslagets eiendom.

c) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under installasjon, eller som senere måtte oppstå som følge av installasjon av tiltaket. (f.eks. ledninger o.l.).

d) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket.

e) Direkte og for egen regning betaler andelseier alle kostnader for installasjon av tiltaket.

f) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge eventuell remontering. Dersom tiltaket fjernes, må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

g) Ved montering av hus til varmepumpe skal utseende på forhånd godkjennes av styret.

h) Tiltaket eies av andelseier.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 maks 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier

ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Parkering i felles P-hus (Fjell II/Utsikten)

(1) Hver andel i Fjell II disponerer en plass i P-huset.

(2) Regler om parkering skal følge P-hus styrets til enhver tid gjeldene bestemmelser.

(3) Ved snøvær og forventet brøyting skal parkering i P-hus benyttes for å få gjennomført best mulig rydding av snø på gjesteparkeringer.

(4) Hvis noen skulle parkere biler på parkeringsplassene uten skilter så må det søkes styret om lov om parkering innenfor et gitt tidsrom. Hvis det ikke er søkt styret om dette og bil blir stående over 2 (3) uker kan styret kontakte bilopphugger og få de til å fjerne bilen. Styret eller bilopphugger er ikke ansvarlige da bileier har parkert ulovlig.

(5) Andelseier skal overdra bruksrett etter gjeldene vedtekter når andelen i borettslaget selges, overdras eller bruks overlates.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

13. Andelseiers plikter i fellesarealene.

Det er ikke tillatt å lade elektrisk utstyr som el.sykkel, el.sparkesykkel o.l. i fellesarealene. Hvis noen lader dette i fellesarealene står borettslaget fritt til å fjerne de elektriske artiklene som står i lader uten noen form for økonomisk ansvar. Hvis det skulle forekomme en brann i forbindelse med en slik lading så er andelseier selv ansvarlig for kostnader det måtte medføre. All lagring av personlige eiendeler i fellesareal er på eget ansvar og skal merkes med navn og leilighetsnummer dersom det ikke lagres i tilegnet bod.

Vedtekter

for Fjell Utsikten Garasjelag Org. nr. 918573747

Garasjesameie

vedtatt på ekstraordinært årsmøte 20.1.2017, sist endret 7.5.2025

1. EIENDOMMEN

Fjell Utsikten Garasjelag ("Garasjesameiet"), består av Fjell II Borettslag (org. nr. 953 877 554) og Utsikten Borettslag (org nr. 954 112 705) som eier eiendommen Gnr. 7382 Bnr. 5 i Kongsberg Kommune, med tilhørende garasje og garasjeplasser, sammen. Fjell II Borettslag er sameier med 52/136 og Utsikten Borettslag er sameier med 84/136.

Garasjesameiet består av til sammen 136 parkeringsplasser. Plassene skal være boligparkering for Garasjesameiet.

2. FORMÅLET

Formålet er å eie garasjeanlegget sammen og drifte, vedlikeholde og regulere bruk av dette.

3. BRUK AV PARKERINGSPLASSENE

Andelseierne i Fjell II Brl. og Utsikten Brl. som har ervervet bruksrett til garasjeplass, kan bruke garasjearealet til parkering på anvist parkeringsplass.

Areal som er avsatt til parkering kan ikke brukes til annet formål. Bruk som er til sjenanse eller fortrengsel for andre, er ikke tillatt. Dersom det oppbevares avfall eller gods på parkeringsplassen, har styret i garasjelaget fullmakt til å fjerne dette for eiers regning, med rimelig varsel.

Vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Lading av el-bil er lov ved bruk av ladebokser som er godkjent av garasjestyrets elektriker. Motorvarmer med tidsbryter er lov i vinterhalvåret.

Feilparkerte biler i garasjen eller på garasjestyrets utvendige parkeringsplasser vil bli borttauert på eiers regning.

Alle biler parkert i garasjen må være forsikret.

4. JURIDISK RÅDERETT

Bruksretten til parkeringsplass følger den enkelte andel/leilighet hos sameieren og kan ikke overdras.

Bruksrett til parkeringsplass kan leies ut til andre. Utleie til andre kan kun skje for ett år av gangen, med styrets samtykke. Ved overdragelse av andel/leilighet, tilbakeføres bruksretten til eier av andelen/leiligheten.

Den enkelte bruker av parkeringsplassen er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som gjelder for garasjesameiet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

5. MISLIGHOLD

Garasjesameiet har rett til å dekke sitt tap av innbetalte beløp dersom bruker av garasje plass misligholder betalingsbetingelsene eller vedtektene.

6. ÅRSMØTE

Årsmøte i Garasjesameiet består av styrene i Fjell II Borettslag og Utsikten Borettslag, og gjennomføres etter innkalling.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig.

På årsmøte har hver sameier (Fjell II Brl. og Utsikten Brl.) en stemme. Ved tvist må den enkelte sameier avholde ekstraordinær generalforsamling i sitt borettslag. Og resultatet av de avgitte stemmer i begge ekstraordinære generalforsamling legges til grunn samlet med krav til 2/3 delers flertall.

7. STYRE

Styret i Garasjesameiet skal bestå av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. 2 medlemmer og 1 varamedlem fra hvert av borettslagene. Disse er valgt på borettslagets ordinære, eller event. ekstraordinære, generalforsamling.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for 2 år av gangen, hvor halve styret vil stå til valg hvert år.

En av medlemmene skal velges til styreleder. Styreleder velges på årsmøte.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Styrets leder har dobbeltstemme.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Garasjesameiet ved sine underskrifter.

8. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV GARASJEN

Styret har ansvar for den daglige forvaltning og drift, herunder vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser. Driften skal være i henhold til lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Vedlikeholdet skal til enhver tid holdes på et nivå som innebærer at garasjen er i god stand.

Vesentlige avgjørelser, herunder større nyinvesteringer som ikke følger av nødvendig vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser skal forelegges sameiermøtet til avgjørelse.

Den enkelte bruker plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre brukere av bruk av parkeringsanlegget. Styret har rett til å gi den enkelte bruker pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods eller lignende fra parkeringsplassen.

Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Styret plikter å gjennomføre pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter.

De med bruksrett kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av sameiets styre.

Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som har bruksrett til parkeringsplassene.

Elbil og hybridbil lading vil tillates, men kun ved bruk av ladebokser som er godkjent av garasjestyrets elektriker.

Ladeboksene kan kun settes opp og tas ned av garasjestyrets elektriker.

Ikke godkjente ladebokser vil bli fjernet på eiers egen regning og uten forvarsel.

Ladekabelen skal oppbevares trygt og innenfor eiers egen p-plass.

P-plassene skal holdes i orden og i henhold til gjeldene vedtekter av hver enkelt beboer.

Brannfarlig utstyr og kjemikaler skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. Styret kan gi pålegg til eier om å fjerne brannfarlig utstyr og kjemikaler.

9. FORRETNINGSFØRER

Innkreving av garasjeleie fra brukerne utføres av forretningsfører.

Forretningsfører plikter å føre egen kostnadsoversikt for garasjesameiet.

10. KOSTNADER

Styret fastsetter garasjeleien, som kan endres med en måneds varsel.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

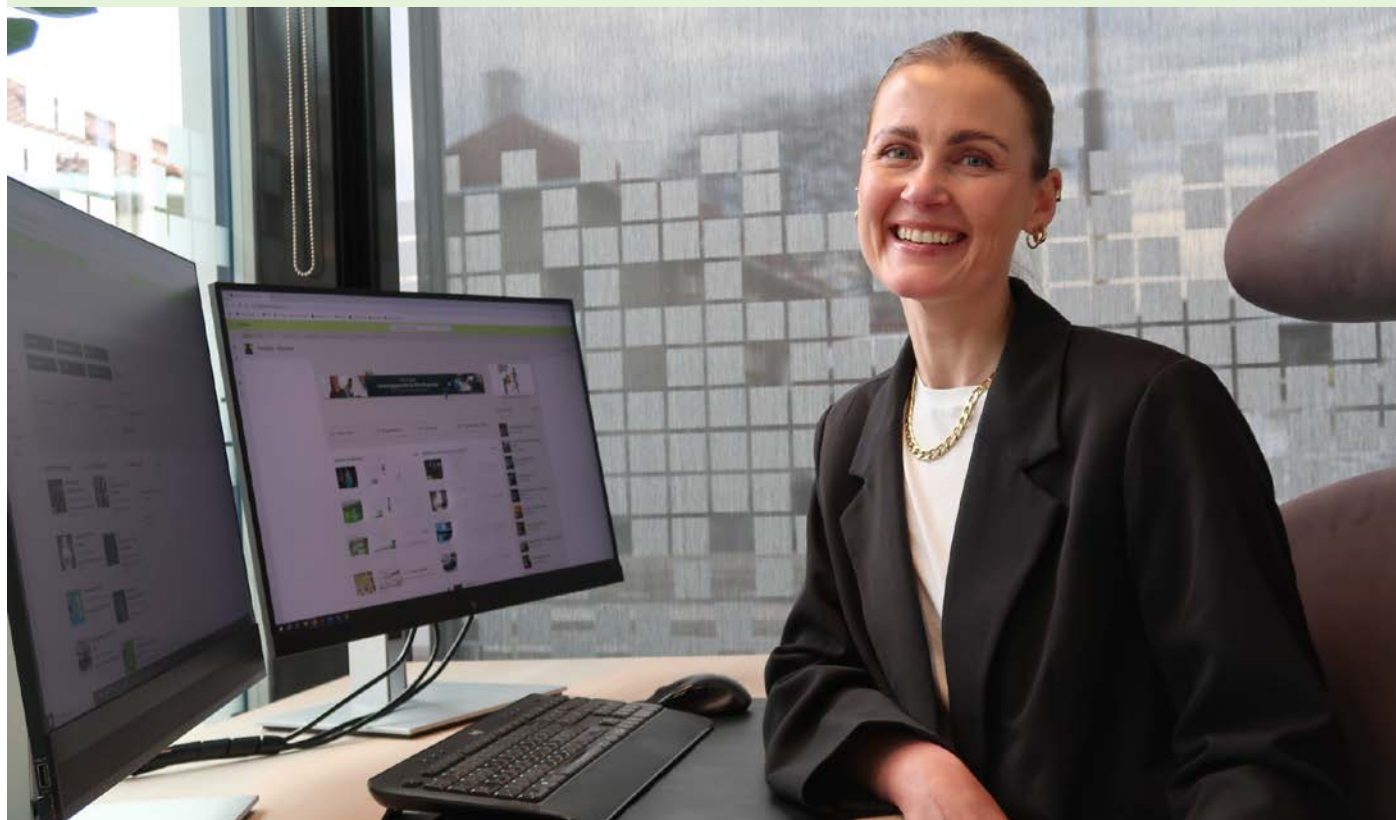
Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tre gode grunner

til å snakke med oss når du skal bytte bolig



Vi kjenner lokalk markedet og bistår deg gjerne gjennom hele boligkjøpsprosessen.

Hos oss får du god hjelp av rådgivere som kjenner deg.

Vi kan hjelpe deg med finansiering, forsikring, en god spareavtale og alt du trenger til daglig bruk.



Skue
SPAREBANK

Tlf 915 07 583 | www.skuesparebank.no

Quben, Nymoens Torg 6-8, Kongsberg



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Granittveien 11
3615 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre