



aktiv.

Kvartsgangen 5, 3615 KONGSBERG

Pen 3-roms leilighet med nyere kjøkken og bad - God utsikt - Gangavstand til Arsenalet og Teknologiparken - Parkering



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.

TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 189 602,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 349 164,-
Selger: Daniel Teklehaimanot
Weldemariam

Gziena Solomon
Gebremikael

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 70/73 kvm
Tomtstr.: 8123 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7382, bnr. 3
Andelsnr.: 41
Oppdragsnr.: 1305250072

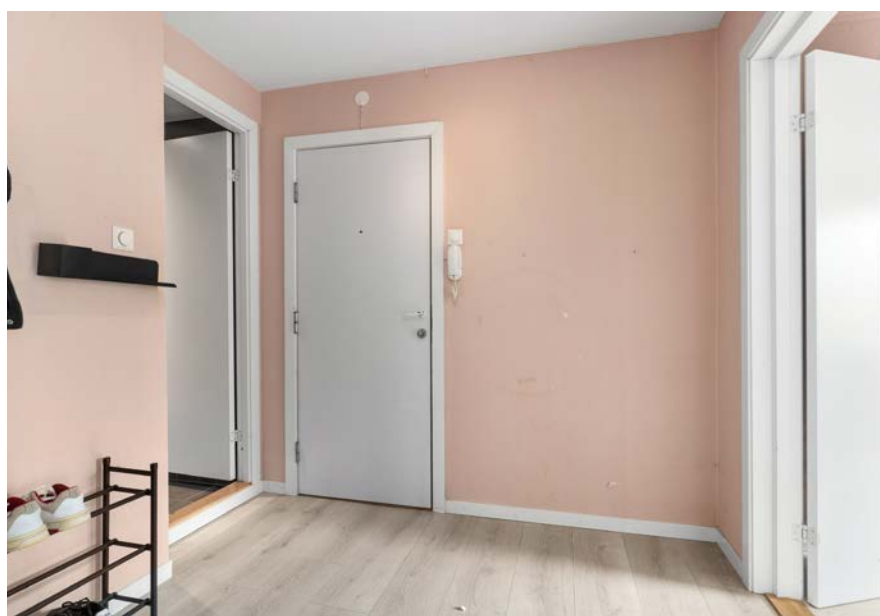
Fin bolig med nærhet til det meste, og kort vei til skog og mark

Tiltalende 3-roms leilighet, som inneholder gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

I tillegg har leiligheten garasjeplass, egen låsbar bod i kjeller, skap i kjeller og tilgang til felles sykkelbod og bodrom med plass til barnevogner i kjeller.

Området er et etablert og populært boligområde med eldre bolig- og blokkbebyggelse.

Kort vei til bl.a. Teknologiparken, dagligvare, skole, barnehage og busstopp. Nærhet til marka.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	57
Andre vedlegg	60
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 70 m²

BRA-e: 3 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

13 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Det registreres enkelte skjevheter på bygningen, noe som kan føre til litt avvik i areal målingen.

Bygningen er fullt møblert under oppmåling, dette gjør at deler av oppmålingen foregår høyere opp på veggen enn normalt, noe avvik må påregnes.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8123 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten/fellesarealet er skrånende, og pent opparbeidet med plen, busker, planter, og lekeplass.

Asfalt ved parkering, og i adkomstvei/gangveier.

Beliggenhet

Kvartsgangen 5 har en rolig beliggenhet på Steglet på Kongsberg.
Boligområdet er veletablert med en fin blanding av både eldre og yngre familier.
Barneskole og flere barnehager ligger innenfor 1-2 km. fra boligen.
Området er meget sentralt med kort vei til blant annet Teknologi- og næringsparken, og til flotte naturopplevelser, da boligen ligger i umiddelbar nærhet til fine tur- og skogsområder.
Fra boligen er det gangavstand til bussholdeplass, med kort vei til sentrum.

Adkomst

Se kartskisse.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets- og småhus bebyggelse området.

Barnehage/Skole/Fritid

IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år)
Kragsgate barnehage (1-5 år)
Venåsløkka barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Wennergskole (1-7 kl.)

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Dokken Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført på grunnmur, utvendig teglstein, flat tak.
For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 08.05.2025 av Dokken Takst AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 2 150 000

Innhold

Gang, bad, kjøkken, stue, og 2 soverom.
Kjellerbod

Standard

Eiendommen holder en normal god standard
Boligen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.
Denne er vedlagt salgsoppgaven.
Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, som kan medføre kostnader og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, sotmerker på vegg. Bygget, det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Gulver, det mangler enkelte feielister, det registreres enkelte skader/bruksmerker på overflater dører, den ene døren mangler nøkkelskilt.
Badet, ukjent om det er brukt våtromsmaling på platene som ikke er baderomsplater.
Det er en glippe mellom oppkantflis og plater, påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, fuge i overgangen gulv-vegg har sprekker, membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring, membra er smurt ned på sluk, ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Kjøkkenet, ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet, ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon, kullfilterventilator på kjøkkenet.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2024 - Det er i 2024 trukket nye rør i eksisterende avløpsrør (rørfornyning).

2022 - Skiftet vinduer og terrassedør. Montert ny ovn.

2022 - Badet er pusset opp i 2022.

2021 - Overflate oppuset. Skiftet kjøkkeninnredning. Oppgradert innvendig røropplegg vann. Oppgradert det elektriske i leiligheten.

Modernisert/Påkostet år

2024

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Fjell I borettslag har 27 plasser i parkeringskjeller og 22 plasser i garasjerekker.

Når en garasje er ledig så lyses denne ut til leie av borettslaget. Her benyttes ansiennitetsprinsippet ved tildeling.

Det er satt opp ladepunkter for El-kjøretøy ute på felles parkeringsplass:

Andelseier som har El-kjøretøy, kan kontakte Ladeklar og deres retningslinjer for bruk.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

BO SP3179340

Energi**Oppvarming**

Vedfyring og elektrisk

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 443 601

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 774 405

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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.

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 kr 5 444,- som inkluderer

Avdrag felleslån 222

Felleskostnader 3 543

Renter felleslån 620

TV/Bredbånd 349

Garasjeleie 400

Dugnad 50

Andel Fellesgjeld

Kr 189 602

Fellesgjeld pr. dato

15.04.2025

Andel fellesformue

Kr 46 012

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fjell 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

954308677

Andelsnummer

41

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16369664534, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 15.04.2025: 9 256 443

Andel av saldo: 189 603

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)

Refinansiering/bytte bank

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Regnsskap for 2023 viser et underskudd på 153 291,-, budsjett for 2024 viser et underskudd på 2 737 758, som er dekket ved låneopptak.

Rørfornyelse.

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.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter. Forbud mot utekatt
Se husordensregler

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7382, bruksnummer 3 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 41 i Fjell 1
Borettslag med orgnr. 954308677

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/7382/3:

04.11.1969 - Dokumentnr: 3196 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:7382 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 541183 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:7382 Bnr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 277418 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:7382 Bnr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Delarealer Delareal 8 124 m

BestemmelseOmrådenavnSone B

KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg

Delareal 8 124 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

OmrådenavnB

Delareal 1 185 m

KPHensynsonenavnH220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 043R7 Navn Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsvæerveien

Plantype Mindre reguleringsendring

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12.01.1989

Bestemmelser - <https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3303/043R7/>

Dokumenter/043R_Bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 104 m

Formål Felles lekeareal

Delareal 614 m, Formål Kjørevei Delareal 363 m

Formål Felles gangareal Delareal 1 660 m

Formål Felles parkeringsplass Delareal 5 350 m Formål Boliger Id 397R1

Navn Gang-sykkelveg Sandsverveien Steglet -flytting av inn-utkjøring for eiendom

7382-1 Plantype Mindre reguleringsendring

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.05.2016

Delarealer Delareal 30 m

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn VT

Delareal 4 m

Formål Kjøreveg

Feltnavn KV1

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

Salgs- og betalingsvilkår

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 avtale

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 150 000 (Prisantydning)

189 602 (Andel av fellesgjeld)

2 339 602 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett, om den benyttes)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 349 164 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 357 064 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 359 864 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 rettshjelpsforsikring 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,-, markedspakke kr 14 900,- og visninger kr 1 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19 129,-. Utleggene omfatter foto, opplysninger, og sikring.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

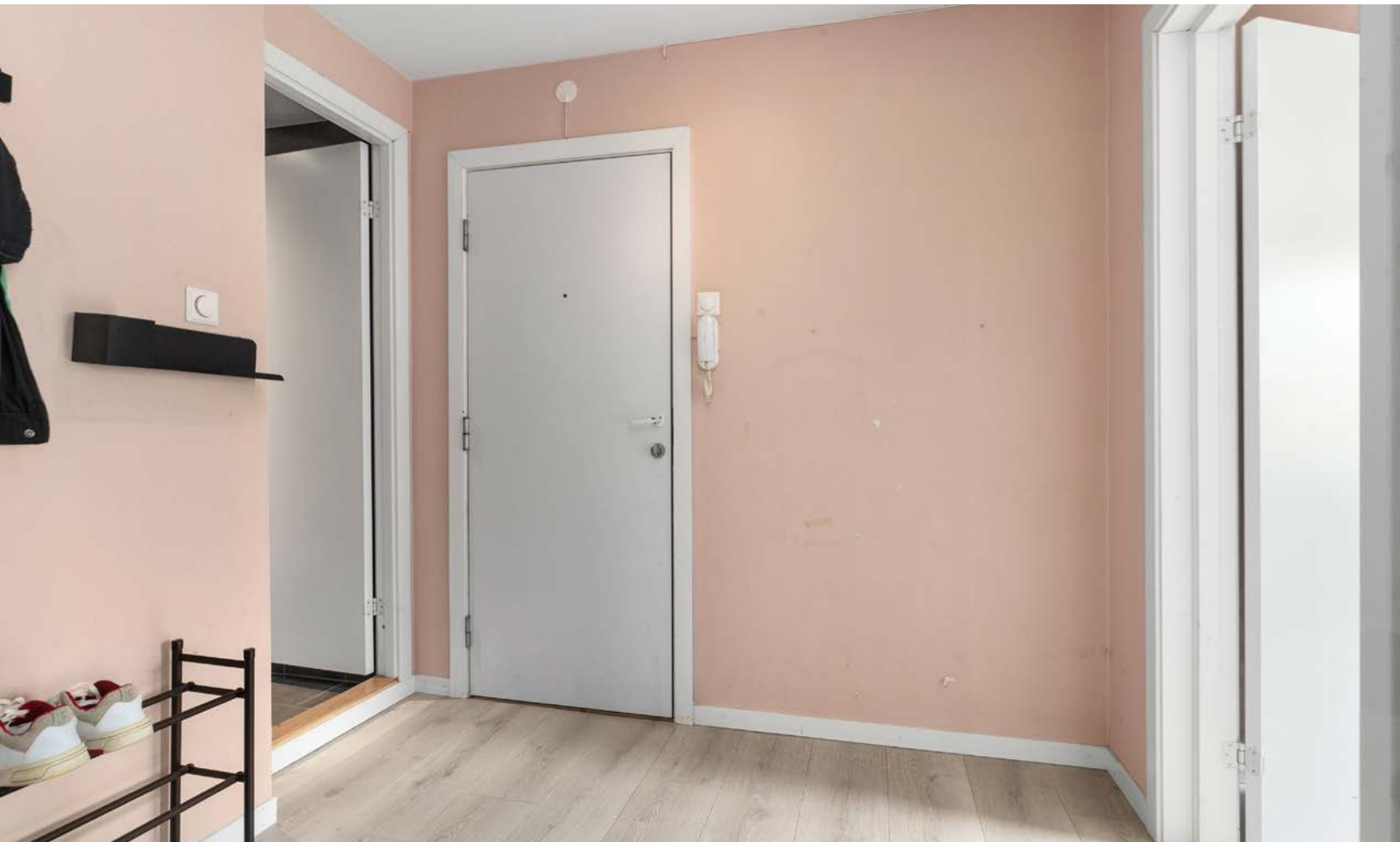
Henning M. Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
henning.sorensen@aktiv.no
Tlf: 907 06 628

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, Christian Augusts gate 4
3611 Kongsberg
Tlf: 975 54 900

Salgsoppgavedato

06.06.2025

















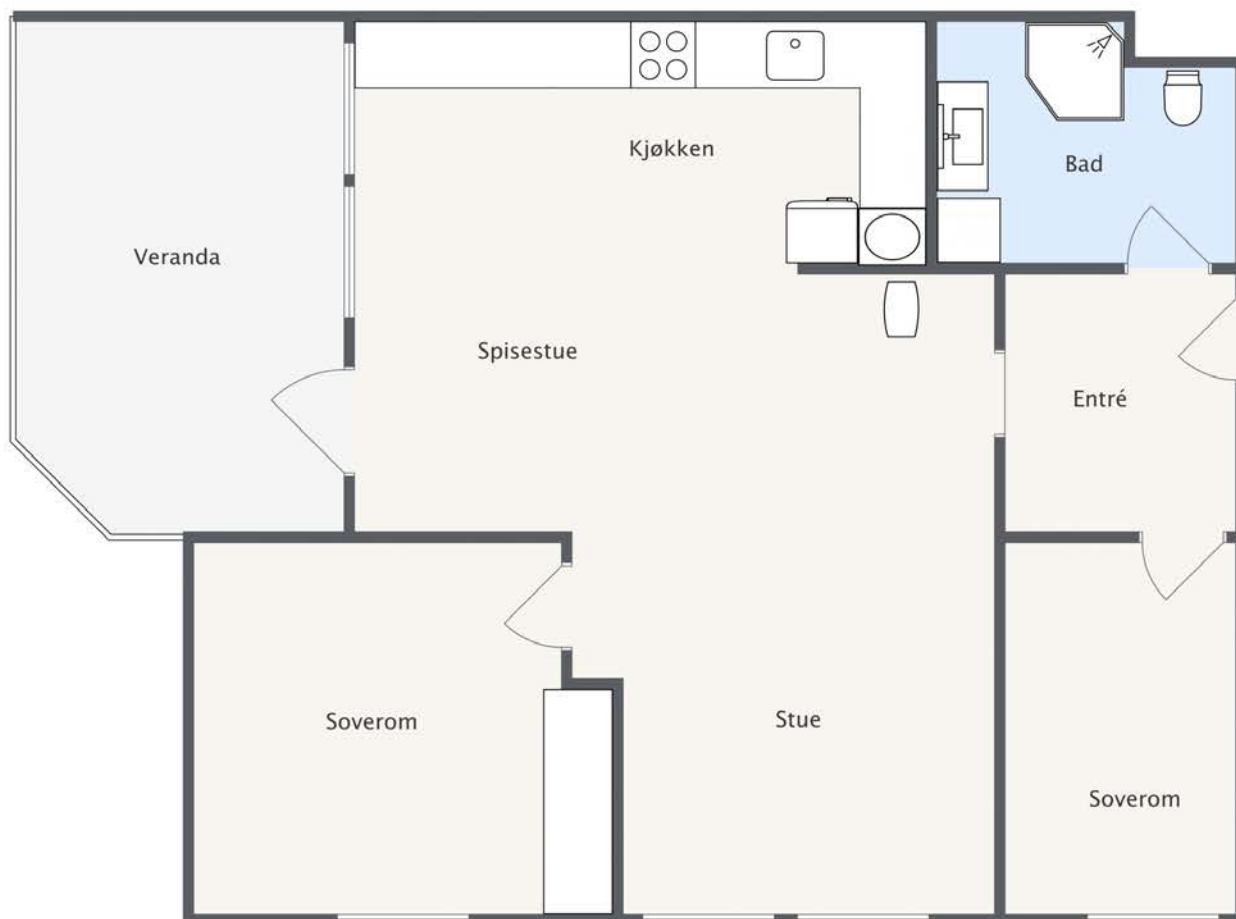








Kvartsgangen 5 (3. etg.)



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Kwartsgangen 5, 3615 KONGSBERG
 KONGSBERG kommune
 gnr. 7382, bnr. 3
 Andelsnummer 41

Markedsverdi

2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 21685-1343

Referansenummer: OY7198

Autorisert foretak: Dokken Takst AS

Vår ref: Daniel
Teklehaimanot
Weldemariam



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Torbjørn Rua Dokken
Uavhengig Takstingeniør
post@dokkentakst.no
905 02 899



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3.etg. i boligblokk på Steglet.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og i normal stand iht. alder. Det er gjort en del oppgraderinger fra 2021 frem til i dag, blant annet ny kjøkkeninnredning, overflate er skiftet/malt, oppgradert røranlegg og oppgradert badet.

Det må påregnes enkelte kostnader til vedlikehold/oppgraderinger. Blant annet er det ikke montert lekkasjesikring på kjøkkenet eller komfyrvakt.

For mer informasjon om bygget se tilstandsvurderingen.

Bygningsinfo:

Blokk over 4 plan og kjeller.

Fundamentert med støpt plate og såle.

Veggene er oppført med teglstein og bindingsverk.

Bindingsverk er kledd med trepanel.

Flatt tak som er tekket med duk/papp

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre (2022) og Brann- og lydklassifisert entrédør (ukjent årstall).
Dører har normal bruksslitasje.

Balkong med impregnerte terrassebord som gulv.

Undertegnede har ikke mottatt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater/betong.

Overflater er oppgradert i 2021.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskiller er ikke vurdert med tanke på høydeforskjeller/avvik. Dette begrunnes med at etasjeskiller ikke inngår som bygningsdel i forskrift tryggere bolighandel/lovverk". Det gjøres oppmerksom at bygningsdelen er en del av NS 3600 og at det er et unntak fra rapporten som før øvrige bygningsdeler henviser gjeldende standard.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

ingen dokumentasjon.

Badet er overflate oppusset i 2022 er det opplyst i tidligere salgsannonse.

Sluk er ikke byttet.

Membran er gjort som egeninnsats av tidligere eier.

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til ca 20mm. Det er oppkant ved dørterskel på ca 65 mm.

Det er mest lokalt fall rundt sluket.

Under toalett er det et lite motfall.

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er utført som egeninnsats.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Rørskapet er montert på kjøkkenet.

Det er også montert en samlestopk utenfor rørskapet i kjøkkenet.

Stoppekran er montert i kjøkkenet.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Det er i 2024 trukket nye rør i eksisterende avløpsrør.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Tanken er montert i kjøkkeninnredningen.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i felles gang.

Anlegget er i hovedsak et skjult anlegg.

Undertegnede er ikke fagmann på feltet, tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av at det er opplyst av tidligere eier at det er er tatt el-kontroll i 2022.

Under befaringer er bygningen utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det er til en hver tid eier sitt ansvar at dette er etter forskriftene.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

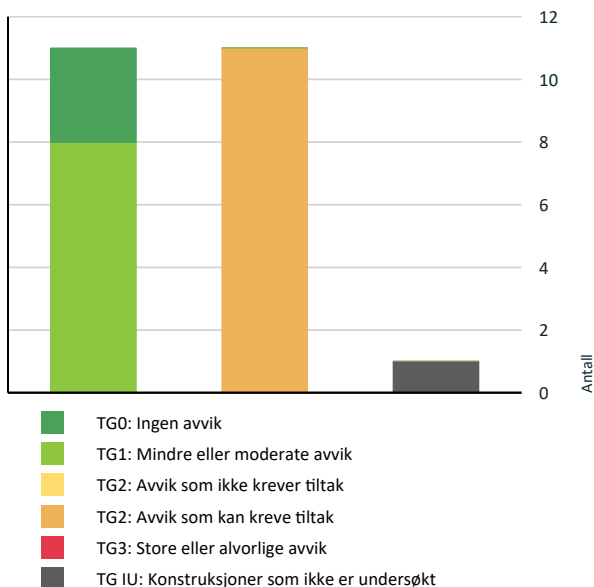
- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen finner ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Kvartsgangen 5 i sitt arkiv.

Undertegnede har ikke mottatt eller blitt fremvist stemplede tegninger fra kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun innvendig forhold i leiligheten som er vurdert, fellesareal og utvendig forhold er ikke vurdert kun kort beskrevet.

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har binding til rekvirent.

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**
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1971

Kommentar
Opplyst i tidligere salgsoppgave.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Det er i 2024 trukket nye rør i eksisterende avløpsrør (rørfornyng).
2022	Modernisering	Skiftet vinduer og terrassedør. Montert ny ovn.
2022	Modernisering	Badet er pusset opp i 2022.
2021	Modernisering	Overflate oppuset. Skiftet kjøkkeninnredning. Oppgradert innvendig røropplegg vann. Oppgradert det elektriske i leiligheten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre (2022) og Brann- og lydklassifisert entrédør (ukjent årstall).
Dører har normal bruksslitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med impregnerte terrassebord som gulv.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det registreres sotmerker på vegg.
Terrassegulvet er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konstruksjon fungerer med at terrassebord/rekkverk er noe værslitt/oppsprukket. Det er viktig å behandle terrassebord/rekkverk jevnlig med olje/lakk/beis eller maling.

Prøve å fjerne sotmerker.



TG 2 Andre utvendige forhold

Undertegnede har ikke mottatt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater/betong.
Overflater er oppgradert i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler enkelte feilister.
Det registreres enkelte skader/bruksmerker på overflater.
Det registreres skjevheter, lokale svanker/forhøyninger og lokal svikt i gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere feielister som mangler.

Konstruksjonen fungerer med skader/bruksmerke da dette kun er kosmetisk. Tiltak vil være å reparere overflater eller skifte de ut.

Tiltak mot skjevheter vil være å rette de opp, dette er ofte et kostbart tiltak slik at nødvendigheten bør vurderes.

Ytterligere undersøkelser må gjøres for å kunne avdekke grunnen til lokal svikt og lokale forhøyninger/svanker.



! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskiller er ikke vurdert med tanke på høydeforskjeller/avvik. Dette begrunnes med at etasjeskiller ikke inngår som bygningsdel i forskrift tryggere bolighandel/lovverk". Det gjøres oppmerksom at bygningsdelen er en del av NS 3600 og at det er et unntak fra rapporten som før øvrige bygningsdeler henviser gjeldende standard.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

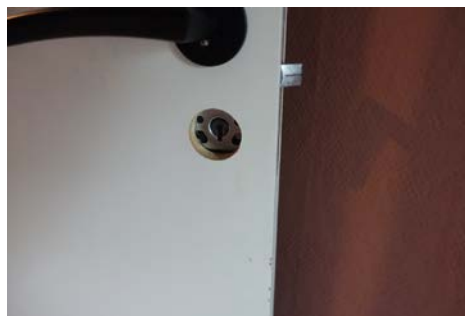
• Det er avvik:

Den ene døren mangler nøkkelskilt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere nøkkelskilt.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er overflate oppusset i 2022 er det opplyst i tidligere salgsannonse.

Sluk er ikke byttet.

Membran er gjort som egeninnsats av tidligere eier.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ukjent om det er brukt våtromsmaling på platene som ikke er baderomsplater.

Det er en glippe mellom oppkantflis og plater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forsøke å innhente dokumentasjon på at det er brukt våtromsmaling på veggplater, er det ikke det så må dette påføres.

Tette med godkjent tetningsmasse mellom plate og oppkantflis.



3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til ca 20mm. Det er oppkant ved dørterskel på ca 65 mm.
Det er mest lokalt fall rundt sluket.
Under toalett er det et lite motfall.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Silikon fuge i overgangen gulv-vegg har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Tiltak:

Erstatte skadet silikon fuge med ny.

Gulvet fungerer med avviket at det er litt lite fall og at det er litt motfall under toalett, da det er etablert oppkant ved dørterskel. Det er viktig å tørke opp eventuelt vann som kan havne under toalett.

Ved en renovering av badet er det viktig å bygge opp gulvet med riktig fall.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Membran er utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rustskader i sluk.

Det registreres en liten sprekk i betong/flytsparkel ned i sluket.

Det er ukjent om det er brukt våtromsmaling på platene som ikke er baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Forsøke å innhente dokumentasjon på at det er brukt våtromsmaling på veggplater, er det ikke det så må dette påføres.

Det bør påføres mer membran i sluket for å være sikker på at det ikke er sprekk i membran også.

Forsøke å fjerne overflate rust fra sluket.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD

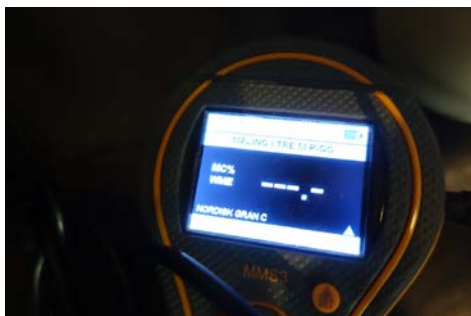
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Hulltagning er utført av undertegnede.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det registreres en liten skade/svelling ved kjøkkenarmatur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Tiltak:
- Komfyrvakt må monteres.

Benkeplaten fungerer med liten skade/svelling.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Rørskapet er montert på kjøkkenet.

Det er også montert en samlestokk utenfor rørskapet i kjøkkenet.

Stoppekran er montert i kjøkkenet.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

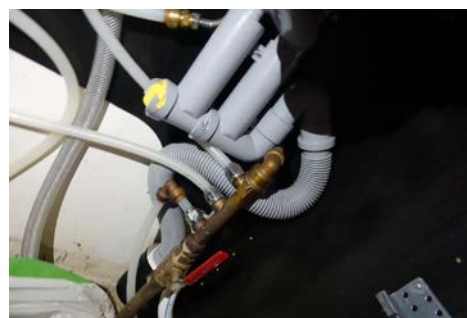
Kjøkken armatur er noe løst.

Den ene samlestokken er ikke montert i rørskap med avløp til vanntett gulv, det er heller ikke gjort andre tiltak som å montere lekkasjesikring under den.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Feste kjøkken armatur bedre.



Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Det er i 2024 trukket nye rør i eksisterende avløpsrør.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Tanken er montert i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i felles gang.
Anlegget er i hovedsak et skjult anlegg.
Undertegnede er ikke fagmann på feltet, tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av at det er opplyst av tidligere eier at det er tatt el-kontroll i 2022.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Opplyst i tidligere takst at det foreligger, undertegnede har ikke sett den.

Inntak og sikringsskap

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

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Under befaringer er bygningen utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.
Det er til en hver tid eier sitt ansvar at dette er etter forskriftene.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/70 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 300 000

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

2 300 000

Tillegg for andel fellesformue	+	46 012
Fradrag for andel felles gjeld	-	189 602

Konklusjon markedsverdi

2 150 000

Markedsvurdering

Leiligheten ligger i 3.etg. i boligblokk på Steglet.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og i normal stand iht. alder. Det er gjort en del oppgraderinger fra 2021 frem til i dag, blant annet ny kjøkkeninnredning, overflate er skiftet/malt, oppgradert røranlegg og oppgradert badet.

Det må påregnes enkelte kostnader til vedlikehold/oppgraderinger. Blant annet er det ikke montert lekkasjesikring på kjøkkenet eller komfyrvakt.

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 samt vurdering av beliggenhet og tilstand.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kvartsgangen 3 ,3615 KONGSBERG 69 m² 1970 2 sov			19-03-2025	2 250 000	2 400 000	190 714	2 590 714	37 547
2	Kvartsgangen 1 ,3615 KONGSBERG 69 m² 1970 2 sov			08-08-2024	2 100 000	2 250 000	192 977	2 442 977	35 405
3	Kvartsgangen 3 ,3615 KONGSBERG 69 m² 1970 2 sov			02-09-2024	2 100 000	2 150 000	122 376	2 272 376	32 933
4	Kvartsgangen 3 ,3615 KONGSBERG 69 m² 1970 2 sov			12-11-2023		2 210 000	32 021	2 242 021	32 493
5	Kvartsgangen 5 ,3615 KONGSBERG 69 m² 1970 2 sov			26-09-2024	1 900 000	1 850 000	192 977	2 042 977	29 608

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget 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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

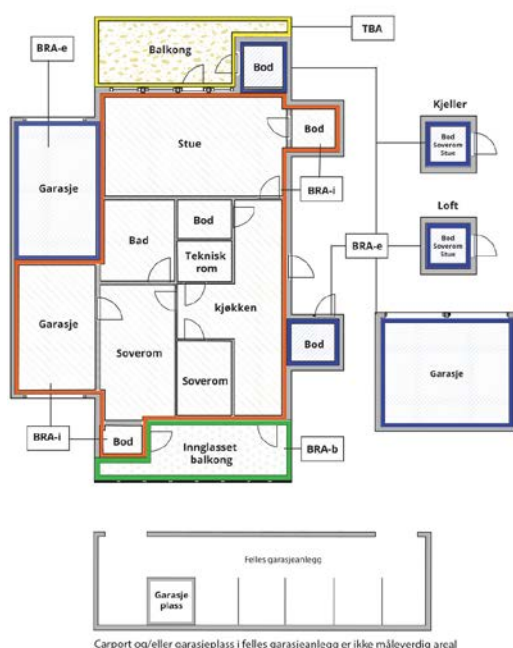
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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)		
3. Etasje	70			70	13
1. Etasje		3		3	
SUM	70	3			13
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

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

Det registreres enkelte skjevheter på bygningen, noe som kan føre til litt avvik i areal målingen.

Bygningen er fullt møblert under oppmåling, dette gjør at deler av oppmålingen foregår høyere opp på veggen enn normalt, noe avvik må påregnes.

Arealer er oppmålt av undertegnede under befarung.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen finner ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Kvartsgangen 5 i sitt arkiv. Undertegnede har ikke mottatt eller blitt fremvist stemplede tegninger fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealer er oppmålt av undertegnede under befarung.

Vurdering av benevnelse P-rom/S-rom er vurdert ut ifra dagens bruk av rommene ved befarung.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Torbjørn Rua Dokken	Takstingeniør
	Daniel Teklehaimanot Weldemariam	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7382	3		0	8123.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvartsgangen 5

Hjemmelshaver

Fjell 1 Borettslag

Kommentar

Felles eiet tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FJELL 1 BORETTSLAG	954308677		USBL	Weldemariam Daniel Teklehaimanot, Gebremikael Gziena Solomon

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
41	100	46 012 31.12.2024	189 602 15.04.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 3.etg. i boligblokk på Steglet.
Gangavstand til bl.a. Teknologiparken, dagligvare, skole og barnehage.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

For mer informasjon se kommunens hjemmesider.

Om tomten

Flat til noe skrånende tomt med beplantning og plenarealer. Asfalterte gangarealer. Lekeplass.
Andel av fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

Det er fellesgjeld.

Det er kun innvendig forhold i leiligheten som er vurdert, fellesareal og utvendig forhold er ikke vurdert kun kort beskrevet.

Det har tidligere vært Skjeggkre i leiligheten.

Kommunen finner ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Kvartsgangen 5 i sitt arkiv.

Det er ikke opplyst om noen andre heftelser som påvirker verdisettingen av denne eiendommen.

Forkjøpsrett

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

År
1969

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	15.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	08.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunal info	22.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OY7198>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250072	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gziena Solomon Gebremikael	Daniel Teklehaimanot Weldemariam
Gateadresse	
Kvartsgangen 5	
Poststed	Postnr
KONGSBERG	3615
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1305250072

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fornytt rør

Arbeid utført av

i reg. av borettslaget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

rør fornyelse

Arbeid utført av

I regi av brl.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1305250072

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1305250072

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1305250072

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gziena Gebremikael	4c28fcab943cc3ebe9677 3633d4b09dc8f546b73	28.05.2025 17:06:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Weldmariam	e23a571eb4f99f3e75267c d1a6d670ccd02211c2	28.05.2025 11:29:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250072

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Kvartsgangen 5 - 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	4 min 0.3 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	11 min 4.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 16 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Skoler

Wennersborg skole (1-7 kl.) 192 elever, 10 klasser	15 min 1.3 km
Kongsgårdmoen skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	5 min 2.4 km
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 16 klasser	6 min 2.6 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	7 min 3.1 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	9 min 4.1 km
Kongsberg vgs - Kongsgårdmoen	5 min
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	9 min 3.5 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

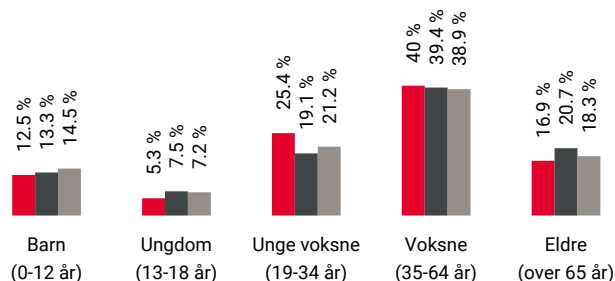
Bra 71/100



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	9 min 0.7 km
Kragsgate barnehage (1-5 år) 26 barn	23 min 2 km
Venåsløkka barnehage (1-5 år) 43 barn	5 min 2 km

Dagligvare

Meny Sandsvæveien	5 min
Kiwi Hasbergsveien	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



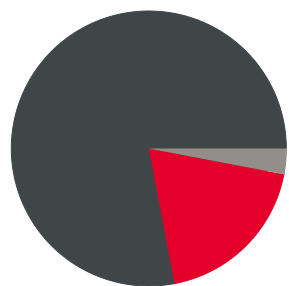
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

⚽ Svartås nærmiljøanlegg, ballbaner	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Veungsdalen aktivitetspark	13 min	🚶
Fotball, sandvolleyball	1.1 km	
🚴 Sense trening og helse	10 min	🚗
🚴 EVO Kongsberg	10 min	🚗

Boligmasse



19% enebolig
78% blokk
3% annet

«Stille og rolig med kort vei til naturen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

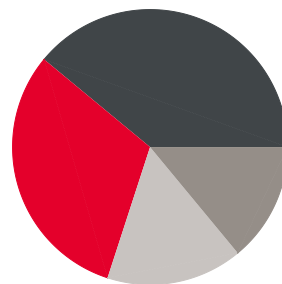
9 min 🚗



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



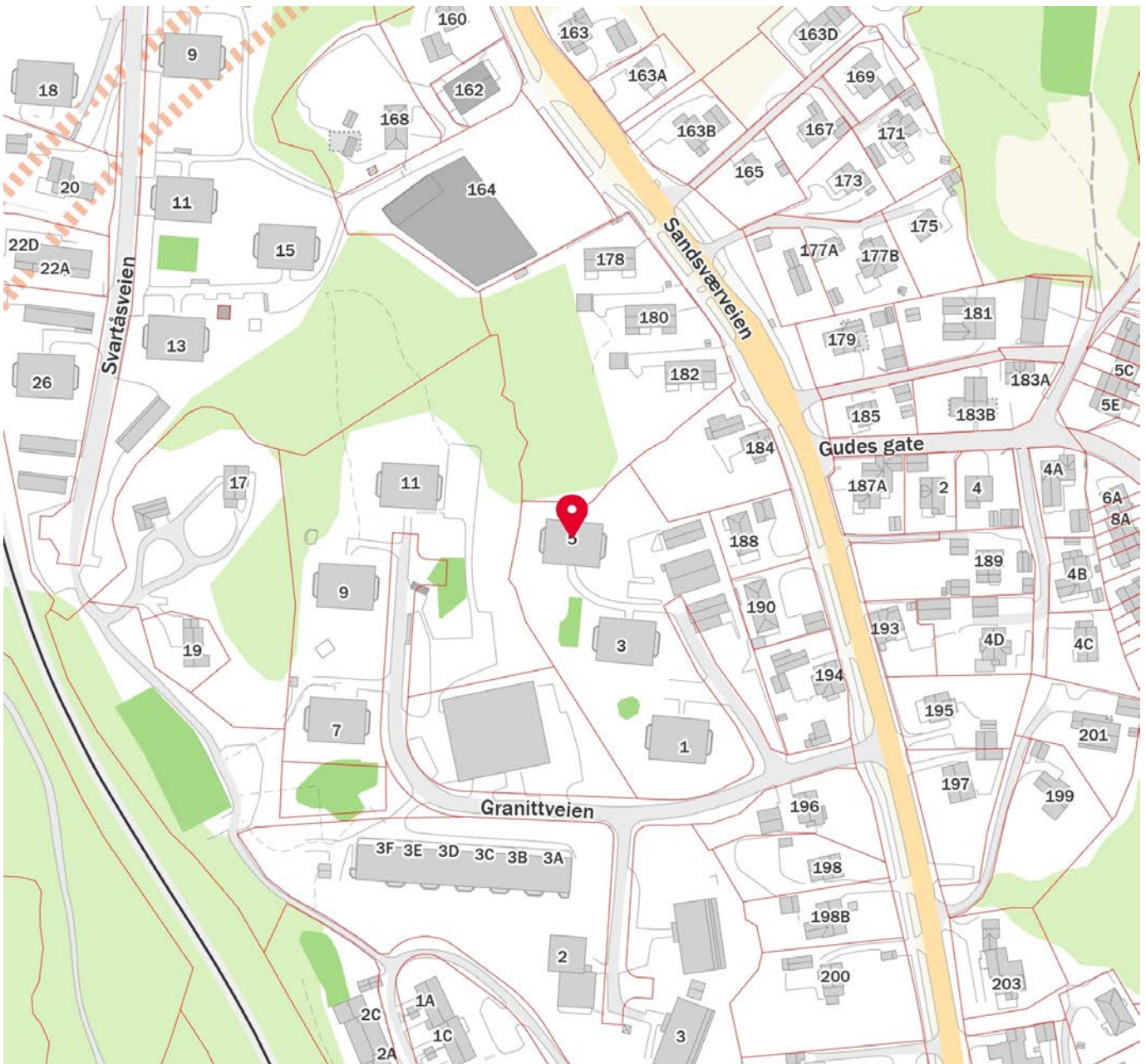
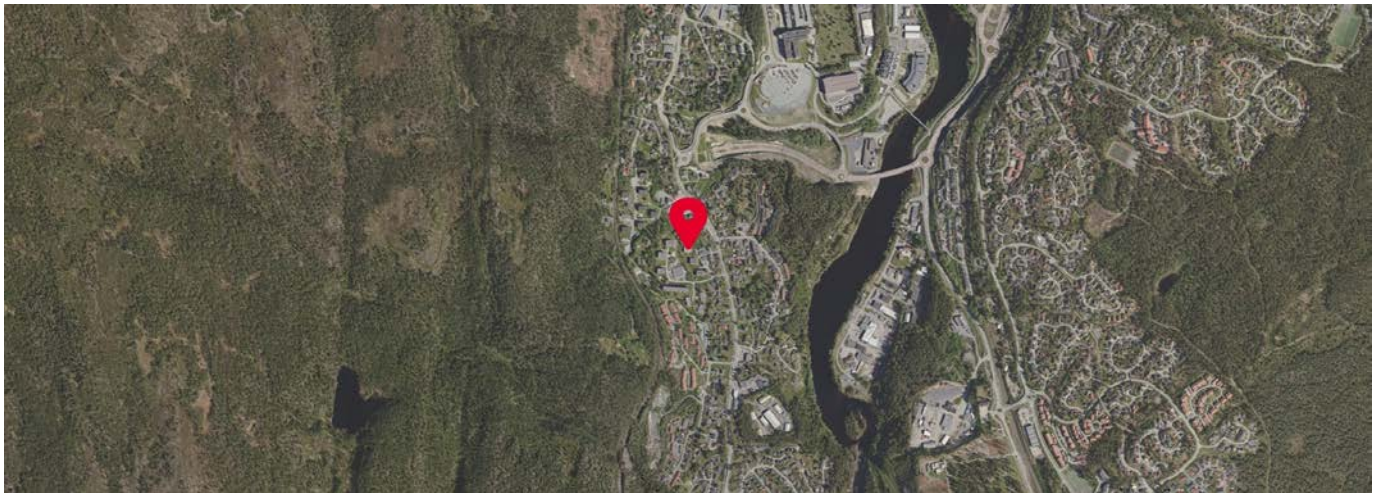
0%

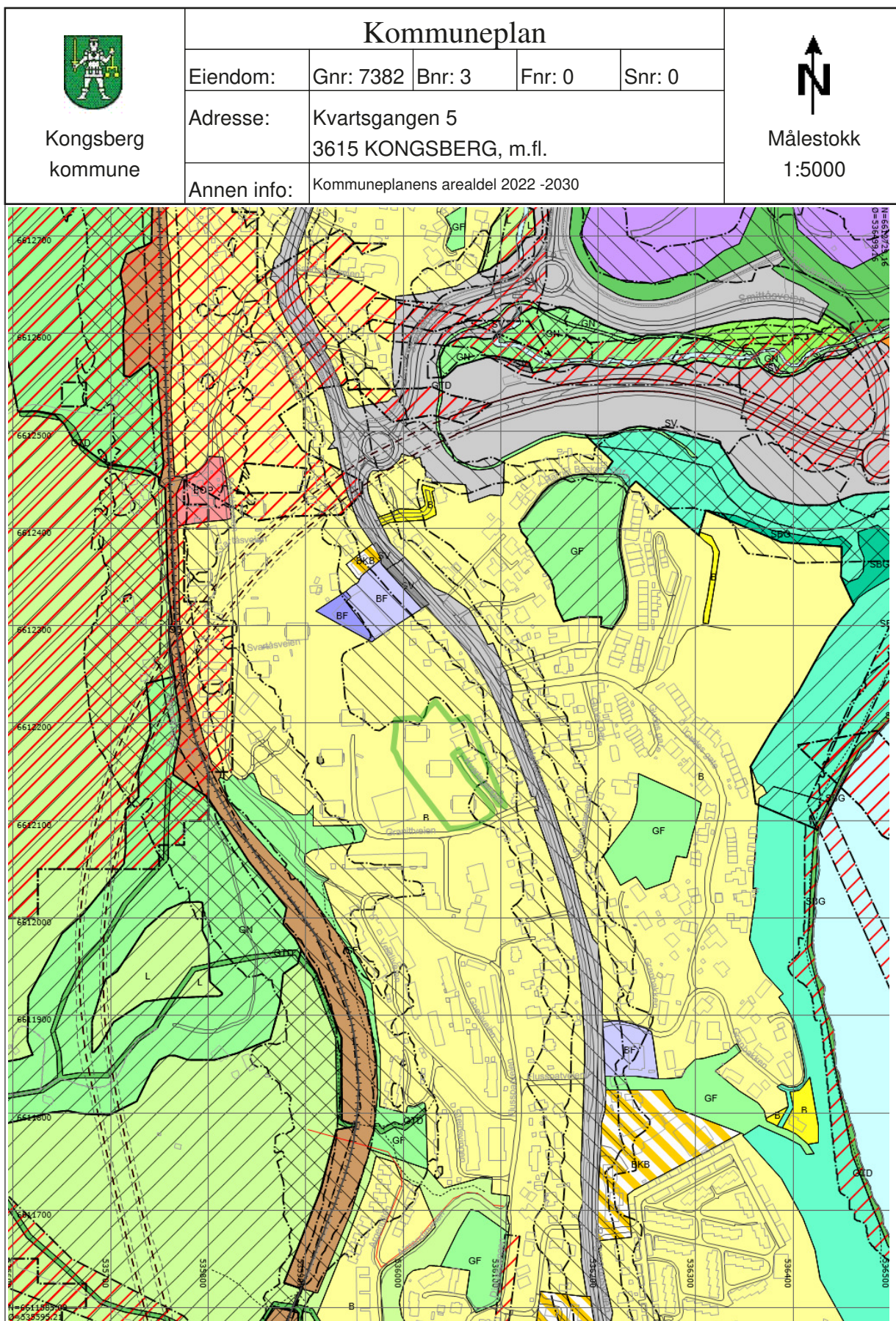
55%

Svartås/Steglet
Kongsberg
Norge

Sivilstand

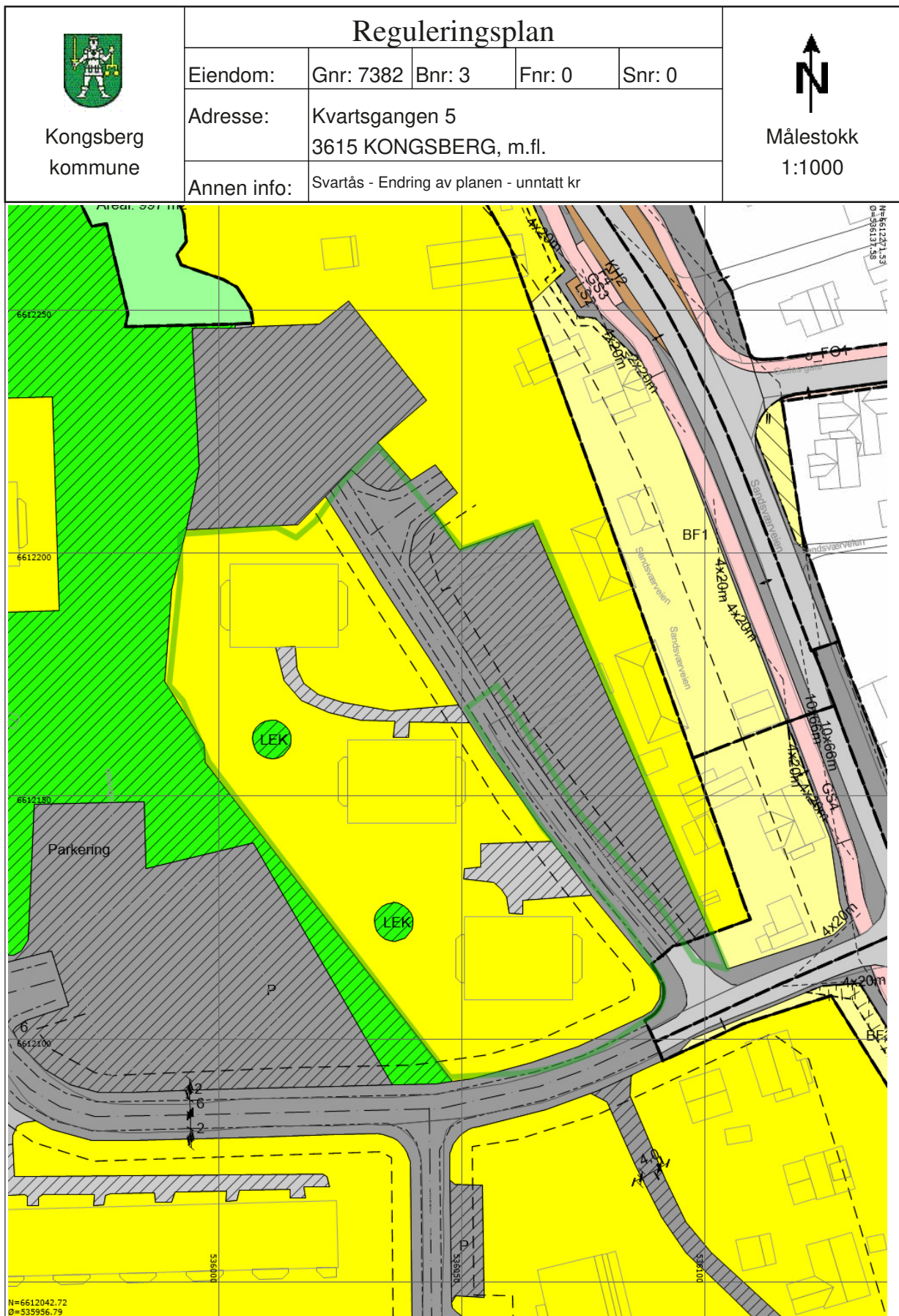
		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Tegnforklaring

	TakoverbyggKant		Jernbane		Traktorveg midtlinje
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Kanal og grøft		Elv og bekk		Gang- og sykkelveg
	Traktorveg		Veg		Tunell
	Bru		Elv		Innsjø
	KULTURMINNELINJE		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	Fjernveg - På bakken - Nåværende		Fjernveg - På bakken - Fremtidig		Fjernveg - Tunnel - Nåværende
	Fjernveg - Tunnel - Fremtidig		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - Bro mv. - Nåværende
	Samleveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Jernbane - På bakken - Nåværende
	Jernbane - Tunnel - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner
	Grense for faresoner		Grense for støysoner		Hensyn friluftsliv
	Bevaring kulturmiljø		Ras- og skredfare		Flomfare
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442
	Boligbebyggelse - Nåværende		Forretninger - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Næringsvirksomhet - Nåværende		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende		Boligbebyggelse - Fremtidig
	Forretninger - Fremtidig		Kombinert bebyggelse og anlegg		Veg - Nåværende
	Bane - Nåværende		Veg - Fremtidig		Blå/grønnstruktur - Nåværende
	Naturområde - Nåværende		Turdrag - Nåværende		Friområde - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Fremtidig		Turdrag - Fremtidig		Park - Fremtidig
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Fremtidig		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
Europaveg gatenavn_		Fylkesveg gatenavn_		Kommunalveg gatenavn_	
Privatveg gatenavn_					



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Udefinert bygning
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Veg
	RpGrense		RpSikringGrense		RpBestemmelseGrense
	Stengning av avkjørsel		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Friskotlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt		Regulert støttemur		Måle- og avstandslinje
	Boligområde		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Offentlig friområde		Felles avkjørsel		Felles gangareal
	Felles parkeringsplass		Felles lekeareal		Unyansert formål
	Midlertidig bygg- og anleggsområde		Friskt		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Kjøreveg		Fortau
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Kollektivholdeplass
	Friområde		Fylkesveg gatenavn_		Kommunalveg gatenavn_
	Privatveg gatenavn_				

Bestemmelser til reguleringsplan 397R

Gang-/ sykkelveg Sandsvæerveien Steglet

i Kongsberg kommune

397R Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret
397R-1 Liten endring på plankartet vedtatt administrativt

15.5.2013
25.5.2016

1. **PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING**

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Planen skal legge til rette for bedre trafiksikkerhet og framkommelighet for gående og syklende langs E134 Sandsvæerveien.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 15.5.2013 og reguleringsendring vist med plangrense på plankart vedtatt 25.5.2016.

Som illustrasjon til reguleringsplanen gjelder «Planbeskrivelse til reguleringsplan nr 397R Gang-/ sykkelveg Sandsvæerveien – Steglet» datert mars 2013 og medfølgende Tekniske tegninger datert mars 2013.

Planen vil erstatte hele/deler av disse reguleringsplanene:

Plan-nummer	Plannavn	Ikrafttredelsesdato (vedtatt eller stadfestet)
099R	Sandsvæerveien - Stenstrupsgate	09.02.1978
043R-0	Svartås	20.02.1974
043R-7	Svartås -endring av planen, unntatt kryss med Sandsværvn	12.01.1989
102R	Del av hnr 400/1 - Steglet	21.12.1977
164R	Svartås syd	19.05.1998

2. **REGULERINGSFORMÅL**

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1):

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2):

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/ sykkelveg
- Annen veggrunn - teknisk anlegg
- Kollektivholdeplass

3. **HENSYNSSONER**

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jfr. PBL § 12-6:

a) Sikringssone (PBL § 11-8 a):

- Frisikt

4. **FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

Dersom det etter gjennomført anleggsarbeid viser seg at det av ulike årsaker ikke er behov for så stort areal til annen veggrunn som vist på plankartet, kan eiendomsinngrepet i de aktuelle boligeiendommene reduseres med henvisning til Matrikkeloven § 33.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7 nr.10)

a) Krav til veger, vann- og avløpsledninger

Tiltak skal være i samsvar med reguleringsplanen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås / tilplanter.

b) Avkjørsler

Før avkjørsler stenges, skal ny avkjørsel være opparbeidet. Det samme gjelder for eksisterende atkomstveger som må utbedres for å overta funksjon som hovedatkomst istedenfor avkjørsel som stenges. Nye atkomster er vist prinsipielt på plankartet. Nærmere plassering og utforming forutsettes fastlagt gjennom avtaler med berørte grunneiere i forbindelse med grunnervet

§ 4.2 Tilgjengelighet

Krav til universell utforming skal legges til grunn i planløsningene.

§ 4.3 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m. Eksisterende avkjørsler som stenges, er markert med 2 parallelle linjer på tvers av avkjørslene. I tilknytning til avkjørselen skal det være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller i felles adkomst. Avkjørsler som stenges for kjøretrafikk, kan fortsatt benyttes av gående og syklende.

§ 4.4 Kulturminner

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

§ 4.5 Midlertidige anleggsbelter/ riggområder

Områder med midlertidige anleggsbelter / riggområder (bestemmelsesområder) er vist med svart stiplet skravur på plankartet oppå andre formål. Disse områdene kan benyttes til anleggs- og riggområder så lenge anleggsarbeidene pågår. Når anleggsarbeidet er utført, skal arealene istandsettes. Bestemmelsene om de midlertidige anleggs- og riggområdene opphører når anlegget er ferdigstilt. Fra dette tidspunkt vil de andre bestemmelsene i reguleringsplanen/ kommuneplanen for områdene gjelde. Anleggs- og riggområdene skal om nødvendig sikres med inngjerding og skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Generelt

Byggegrense 20m fra senterlinja på Sandsværeveien forutsetter at det i byggesaker dokumenteres tilfredsstillende støyforhold i henhold til gjeldende støyretningslinjer.

§ 5.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF10)

Områdene kan benyttes til frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger) med tilhørende anlegg. Det er ikke tillatt med nye boenheter i områdene. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 047R-7 Svartås – endring av plan (vedtatt 12.01.1989) og med grad av utnytting som angitt på plankartet for 047R-7.

§ 5.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Området kan benyttes til konsentrert småhusbebyggelse (tre- og fire-mannsboliger og kjede-/rekkehus med inntil 3 målbare plan) med tilhørende anlegg. Det er ikke tillatt med nye boenheter i området. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 047R-7 Svartås – endring av plan (vedtatt 12.01.1989) og med grad av utnyttning som angitt på plankartet for 047R-7.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveger (KV1, KV2 og KVf)

KV1 og KV2 skal være offentlige kjøreveger.

KV1 er eksisterende offentlig kjøreveg som beholdes uendret.

KV2 brukes bla. som snuhammer og utformes og brukes iht. kommunale retningslinjer.

KVf skal være felles kjøreveg for eiendommene gnr/bnr. 7386/4, 7386/25 og 7387/40.

§ 6.2 Fortau (F1 – F6)

Områdene skal være offentlige fortau.

F1 er nytt fortau fra F2 ved busslomme til GS1. F1's bredde varierer fra F2 til GS1.

F2 og F5 er eksisterende fortau som beholdes uendret.

F3 er nytt fortau fra Gudes gate til F2 ved busslomme og opparbeides med asfaltert bredde 2,5 m pluss 0,25 m ytre skulder.

F4 og F6 er ny venteplass ved busslomme og opparbeides med bredde ca. 2,0 m.

§ 6.3 Gang- og sykkelveger (GS1 – GS11)

Områdene skal være offentlige gang- og sykkelveger.

GS1 er ny gang- og sykkelveg fra F1 og nordover til avkjørsel. GS1 opparbeides med asfaltert bredde 2,5 m pluss 0,25 m skulder på hver side.

GS2, GS4, GS7 og GS10 er eksisterende gang- og sykkelveger som beholdes uendret.

GS3, GS5, GS6, GS8 og GS9 er nye gang- og sykkelveger og opparbeides med asfaltert bredde 3,0 m + 0,25 m skulder på hver side.

GS11 benyttes som kjørbare atkomst for eiendommen gnr/bnr. 7387/47 og opparbeides med bredde 4,0 m pluss 0,25 m skulder på hver side. Adkomst skal være fra KV2.

§ 6.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

AVT skal være offentlig veggrunn og benyttes for å ivareta vegens funksjon, bl.a. rabatter, grøfter, lagring av snø, frisisiktsoner, skråninger/ skjæringer og tekniske installasjoner. Rabatten mellom Sandsvæerveien og den langsgående gang- og sykkelvegen kan inneholde trær som ikke hindrer sikt eller er trafikkfarlige. I øvrig AVT skal det ikke etableres trær, og busker skal holdes nede. Jfr. § 7.1 a).

§ 6.5 Kollektivholdeplass (KH1 – KH3 og LS1 – LS2)

KH1 – KH3 skal benyttes som busslommer og være offentlige veganlegg.

LS1 og LS2 skal brukes til offentlige leskur. LS1 er eksisterende leskur. LS2 er nytt leskur. Leskurene skal plasseres ved bussholdeplassene.

7. HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssoner (H140_1 – H140_8)

a) Frisikt

Områder for frisikt er vist med svart skravur som hensynssone på plankartet kombinert med andre formål. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander/objekter (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær tillates dersom de ikke hindrer sikten.



**Kongsberg
kommune**

Reguleringsbestemmelser for del av Byplan 43, Svartås

Side 1 av 2

Bestemmelsene er stadfestet i forbindelse med
reguleringsendring:

12.01.89

**Bestemmelsene gjelder for hele området med unntak av
krysset med Sandsværsveien.**

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bygninger og adkomstveier skal legges som vist på planen.

§ 3

Bygningsrådets godkjenning må foreligge for oppsetting av gjerder i tomtegrense. Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 80 cm høye. Bygningsrådet kan godkjenne annen innhegning. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 4

Med byggemeldingen skal det være lagt ved situasjonsplan som viser avkjørsel, parkeringsplass, garasje, tørkestativ og søppeldunker. For forretningsområdet kan bygningsrådet kreve seg forelagt bebyggelseplan for hele området før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 5

Utvendige farger på bygningene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Vegatasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§ 7

Blokkbebyggelse og punkthus tillates oppført i inntil 4 etasjer som vist på planen.

§ 8

Bygninger med mer enn to etasjer skal ha flate tak.
Bygninger på en etasje skal ha saltak med min. takvinkel 22°.

§ 9

Det skal anlegges 1 garasje pr. leilighet for den kollektive bebyggelse.
For øvrig bebyggelse skal det minst avsettes plass for 1 garasje samt 1 bil oppstillingsplass pr. boligenhet. Dersom boligen inneholder en hybelleilighet, skal det avsettes 1 biloppstillingsplass for denne.

§ 10

Felles friarealer skal være for samtlige boligblokker og boligeiendommer innen planen.

§ 11

Det er etter reguleringsbestemmelsen ikrafttreden ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 12

Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kongsberg kommune.



Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	7382	3	0	0	Kvartsgangen 1, 3615 KONGSBERG Kvartsgangen 3, 3615 KONGSBERG Kvartsgangen 5, 3615 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	8123.02m ²
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	8123.02m ²
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	1184.24m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsvørveien (12.1.1989)	Boliger	5289.96m ²
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsvørveien (12.1.1989)	Felles gangareal	362.48m ²
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsvørveien (12.1.1989)	Felles parkeringsplass	1605.97m ²
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsvørveien (12.1.1989)	Kjørevei	613.05m ²
	3303 397R1	Gang-sykkelveg Sandsvørveien Steglet -flytting av inn-utkjøring for eiendom 7382-1 (25.5.2016)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
043R0	Svartås (20.2.1974)
043R1	Svartås III (19.1.1976)
043R2	Svartås - Steinsvingen - Vestlivn - Gneisv (19.1.1976)
043R3	Svartås - tomtedeling (23.6.1976)

043R4	Svartås - Wærps eiendom (11.7.1977)
043R5	Svartås - Wærps eiendom (23.9.1980)
043R6	Svartås - tomtedeling (19.1.1982)
164R0	Svartås syd (19.5.1998)
332R	Del av Sandsværveien fra Svartåsvn. til Sexesgt. (11.1.2007)
341R	Sandsværveien 164 - Meny (10.9.2014)
372R	E134-Damåsen - Saggrenda (9.5.2012)
372R22	E134 Damåsen - Saggrenda, administrative endringer av delstrekning B (29.8.2022)
397R1	Gang-sykkelveg Sandsverveien Steglet -flytting av inn-utkjøring for eiendom 7382-1 (25.5.2016)
043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsværveien (12.1.1989)
397R	Gang-sykkelveg Sandsværveien Steglet (15.5.2013)

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

Nei

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

Nei

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Kongsberg kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3303 - Kongsberg kommune	7382	3	0	0

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Nei

KOMMENTARFELT:

Vi finner ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Kvartsgangen 5 i vårt arkiv. Vi har brukstillatelse for Kvartsgangen 1 og 3.

Det tas forbehold om feil og mangler.



KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN

Vår saksbehandler
Jon Vatnebryn tlf. 32866431

Dato:
01.02.2011
Deres ref.

Arkivsak:
10/3604-4
Arkivkode
MAT 7382/3

PEWI AS
Postboks 266

3051 MJØNDALEN

KOPI

ENDRING - REPARASJON - PIPE - KVARSGANGEN 1, 3 OG 5 - TILTAKSHAVER FJELL I
BORETTSLAG V/BJØRNAR DAHLE - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det vises til Deres anmodning om ferdigattest mottatt 28.01.2011.

Den tilsendte dokumentasjonen er ikke i samsvar med regelverket og kommunens merknader i vedtaket av 22.10.2011 er ikke hensyntatt. Følgende bemerkes:

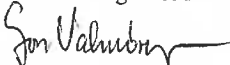
1. Kontrollerklæring skal kun benyttes av foretak som er tildelt ansvarsrett for uavhengig kontroll.
2. Gjennomføringsplan mangler.

For å unngå unødvendige forsinkelser for tiltakshaver finner en under tvil å kunne gi midlertidig brukstillatelse. Gjennomføringsplan skal sendes kommunen snarest mulig slik at ferdigattest kan utstedes og saken avsluttes.

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon mottatt 28.01.2011 jfr plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak (SAK10) § 8-1. Se kommentarer foran.

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

Med vennlig hilsen


saksbehandler

Kopi:
Fjell I borettslag v/Bjørnar Dahle, Kvartsgangen 5, 3615 KONGSBERG

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

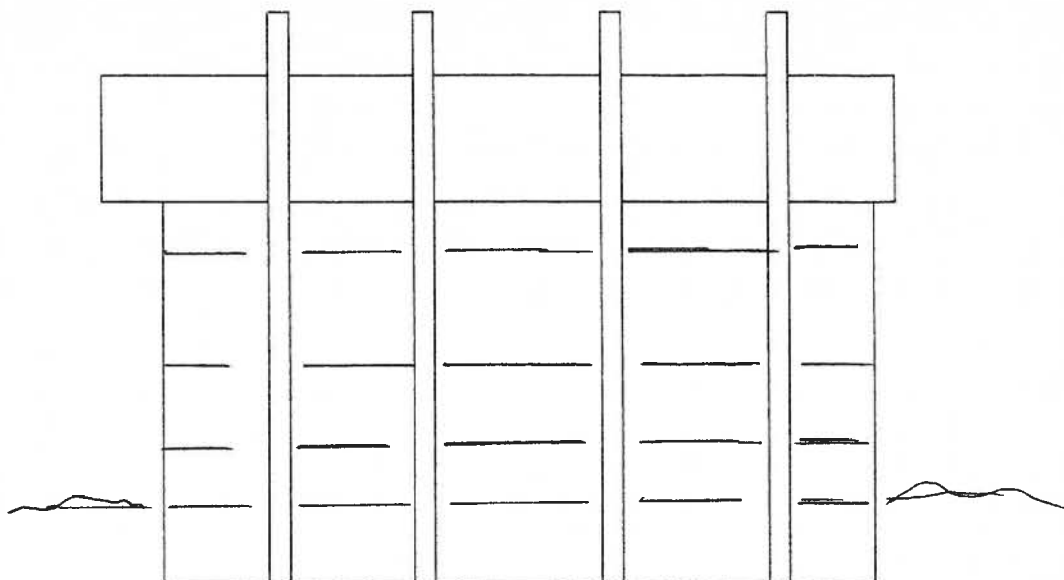
Postadresse:
PB 115
3602 KONGSBERG

Besøksadresse:
Rådhuset Kirkegt. 1

Telefon:
32 866000
e-post postmottak@kongsberg.kommune.no

Telefaks:

Organisasjonsnummer:
NO 942 402 465 MVA
www.kongsberg.kommune.no



Kvartsgangen 5
3615 Kongsberg

KONGSBERG KOMMUNE	
Plan- og næringstjenesten	
Reg.nr.	Saksbeh.
05 JULI 2010	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
År/saksnr.	10/3604-1



KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Byggesak

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

Byggherre: Fjell I Borettslag v/Svein Vidar Morka Kvartsgangen 5 3600 KONGSBERG		
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE GIS FOR		
Eiendom/byggested: Kvartsgangen 1-5	G.nr./B.nr./F.nr.: 7382/3	
Deres søknad av: 26.03.96	Vår ref.: 97/000225 SOG	J.nr.: 96/01822
Arbeidets art: Nybygg	Byggets art: Garasjekjeller, betongmur og garasjer	
Behandling/vedtak: Plan- og næringssjefen	Dato: 05.06.96	Sak nr.: 96/0186

**BRUKSTILLATELSEN GJELDER FOR FØLGENDE DEL:
3 FRITTLIGGENDE GARASJEREKKER**

Besiktigelse av bygget er foretatt av Svein Ole Grønli den 12.12.96.

FØLGENDE MANGLER MÅ RETTES SNAREST:

- 1 Garasjene skal ventileres slik at innholdet av bensindamp og eksos ikke blir skadelig høyt. Ved naturlig ventilasjon skal friskluftinntak og avtrekksåpning hver ha et areal på minst 2 ‰ av golvflata. Jfr. byggeforskrift 87, kap. 47:55.
- 2 Brannskillekonstruksjoner mellom ventilasjonskanal og garasje skal ferdigstilles.

Med hilsen
For Plan- og næringssjefen, 07.01.97

Jon Vatnebryn
seksjonsleder

Kopi: Einar N. Andersen, Eikerveien 86, 3600 Kongsberg
Ruud & Weedens arkitektkontor A/S, Kirketorget 7, 3600 Kongsberg
Siv.ing Erik Lindbo Hansen, Frogs vei 15, 3600 Kongsberg
Folkeregisteret, Nymoens Torg 8, 3600 Kongsberg
Brannsjefen, her

Postadresse:
Postboks 115
3601 Kongsberg

Telefon:
32 86 60 00

Telefax:
32 86 62 08

Bankgiro:
2250.07.80030

Postgiro:
0808 5498100
0827 5806049 (skatt)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 15.04.25 Side 1 av 2

Fjell I Borettslag	V ³ r ref.:	2196/41	Frdelsdato eier:	18.10.2001
Kvartsgangen 5	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag	Frdelsdato medeier:	08.02.1996
3615 KONGSBERG	Eiere:	Gziena Solomon Gebremikael, Daniel Teklehaimanot Weldemariam		
Organisasjonsnr: 954 308 677	Andelsnr:	41		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 444

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	(233,00 i Mar. 25)	0
	Renter fellesl ³ n VVS	(349,00 i Mar. 25)	0
	Felleskostnader		3 205
	Avdrag fellesl ³ n VVS	(168,00 i Mar. 25)	0
	Renter fellesl ³ n		897
	Renter fellesl ³ n	(599,00 i Mar. 25)	0
	Avdrag fellesl ³ n		443
Tilleggsytelser:	TV/Bredb ³ nd		449
	Garasjeleie		400
	Dugnad		50

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	189 602	Gjeld siste ³ rsoppg.:	190 714
Klient ajourf. l ³ n:	9 256 442,62	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	9 310 702

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16369664534, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 15.04.2025: 5,65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 15.04.2025: 9 256 443

Andel av saldo: 189 603

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)

Refinansiering/bytte bank

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tore Anderberg

Adresse: KUNTERUDVEIEN 6 A

Postnr/-sted: 3426 GULLAUG

Telefon: Mob.: 93484830

E-post: styret@fjell1kongsberg.no

5: Restanse felleskostnader pr. 15.04.2025

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

Ved spjrm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ p oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	190 714	Andre inntekter:	1 966
Annen formue:	46 012	Utgifter:	9 915	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 15.04.25 Side 2 av 2

Fjell I Borettslag	V ³ r ref.: 2196/41	Fjdselsdato eier: 18.10.2001
Kvartsgangen 5	Type: Tilknyttet annet boligbyggelag	Fjdselsdato medeier: 08.02.1996
3615 KONGSBERG	Eiere: Gzienna Solomon Gebremikael, Daniel Teklehaimanot Weldemariam	
Organisasjonsnr: 954 308 677		

7: P³ lydende

P ³ lydende: 100	Opprinnelig innskudd: 0
Andelsnr: 41	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r: 2024	
G ³ rds/bruksnr: 7382/3	
Bygningstype: Blokk	
Feste/eiet tomt: E iet	Tomteareal: 8123.6

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF	Polisenr: SP6518324
-------------------------------------	---------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.05.2023	Fjrst innflytting: 01.05.2023	SS Bnr: H0301
Etasje: 3	Oppvarmingstype: Uspesifisert	
Heis: Nei		
Parkeringstype: ()		
Systeml ³ s: Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Oppr. antall rom:	
Livslnp standard: Nei	Kategori: Blokk	
Fasiliteter:		

Opplysninger om tredjepartsopplysninger for 2023 hentes fra forrige forretningsfjrer p³ eierskifte@boalliansen.no

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Husordensreglement

Plikter, rettigheter og generell informasjon for andelseiere og beboere i Fjell I borettslag.

Godkjent av generalforsamlingen den 04. april 2000.
Sist revidert: Generalforsamling 29. Juni 2021.

Innholdsfortegnelse

1 Besøkende.	3
2 Framleie/bruksoverlating.	3
3 Husleie/felleskostnader.	3
4 Skader/hærverk.	3
5 Støy.	3
6 Brannvern.	4
7 Husdyr.	5
8 Kildesortering.	5
9 TV og bredbånd	5
10 Varmepumpe.	6
11 Utvendig vedlikehold.	6
12 Innvendig vedlikehold.	6
13 Uteareal.	6
14 Grilling.	6
15 Dugnad.	6
16 Sykkelparkering – barnevogner, rullatorer o.a.	6
17 Postkasser og Ringeklokker.	7
18 Snørydding og sandstrøing.	7
19 El-anlegg og sikringsskap.	7
20 Hoved stoppekran i leilighetene.	7
21 Sanitæranlegget + (sluk).	7
22 Dører / vinduer.	7
23 Fellesrom i kjellere.	8
24 Boder.	8
25 Den enkelte leilighet og verandaene.	8
26 Låser.	8
27 Tap av nøkler.	8
28 Nøkler ved salg.	8
29 Utstyr som skal følge den enkelte leilighet ved salg.	9
30 Motorisert ferdsel.	9
31 Parkering.	9
32 Kjøretøy – uregistrerte, campingvogner, biltilhengere o.l.	10
33 Garasjerekker - vedlikehold.	10
34 Forsikring.	11
35 Fasadeendring, verandaen, vedlikehold o.l.	11
36 Forståelse av Husordensreglene.	11
37 Klager.	11
38 Brudd på husordensreglene.	11

PLIKTER, RETTIGHETER OG GENERELL INFORMASJON.

Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at de også skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Vi ber om at husordensreglene blir lest og utøvet med sunn fornuft og husk at det primære målet er å leve sammen i fred og ro.

1 Besøkende.

Beboerne er ansvarlige for at besøkende til den enkelte leilighet er kjent med husordensreglene, og overholder disse.

2 Framleie/bruksoverlating.

I følge våre vedtekter skal det være skriftlig søknad til styret. Dette ordnes hos Forretningsfører. Ta kontakt med styret hvis du har spørsmål.

3 Husleie/felleskostnader.

Andelseier skal uoppfordret og innen fristen innbetale den til enhver tids gjeldene husleie/felleskostnader for sin bolig til borettslagets husleiekonto. Betalingsformen avtales med forretningsfører, som krever inn denne for oss. Ved forsinket innbetaling av felleskostnader (husleie) påløper renter og innkrevingsgebyrer.
(Se vedtekter 9-1)

4 Skader/hærverk.

Beboerne skal straks melde ifra til styret i borettslaget når det oppdages skader / hærverk på Fjell I borettslags bygninger, anlegg eller grøntareal.

5 Støy.

Den støy som produseres i den enkelte leilighet skal ikke være til sjenanse for naboer eller fellesarealer.
Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det vises særlig hensyn overfor naboer ved å unngå støy i leilighetene.
Det skal heller ikke drives oppussingsarbeidet eller annen banking i leiligheten mellom kl. 20.00 og kl.08.00.

6 Brannvern.

NB! Skulle det oppstå brann ber vi alle møte parkeringen nedenfor Kvartsgangen 1, for registrering.

Alle leilighetene skal ha 2 stk. røykvarsler (1 stk. i sokkelleiligheter) og 1 stk. pulverapparat. Det er borettslagets ansvar, etter loven, at dette brannvernutstyret er utlevert til den enkelte leilighet. Røykvarsler og pulverapparat er Fjell I borettslags eiendom og skal følge den enkelte leilighet.

Batterier til røykvarslere blir utlevert hvert år, påse at disse blir satt inn (Batteriene kan også bli skiftet av eksternt brannvernfirma, hvis borettslaget bruker dette).

Alle røykvarslere og pulverapparater blir skiftet hvert 10 år, eller ved behov.

Test røykvarsleren med jevne mellomrom, gjerne en gang i måneden.

Pulverapparatet skal snus, slik at ikke pulveret setter seg fast.

Brannvern er uhyre viktig i ett borettslag, og derfor oppfordres beboerne til å ta brannvern på alvor. Det finnes brannslanger i gangen i hver etasje. Hver leilighet har tilgang til brannstige fra verandaen.

Rømningsvei

Det er brannstige utenfor hver veranda, i gangen i 4. etasje er det også rømningsvei opp på taket.

Rømningsveier skal være fri for hindringer.

Ildsted og pipe

Kommunal feiing skjer 1 gang hvert år.

Påse at ildsted og ovnsrør blir feiet rent for sot. Dette bør gjøres før sesongen for vedfyring begynner.

Når du ikke fyrer, steng spjeld/trekk til peis/ovn, ellers kan dine naboer få dårlig trekk.

Sjekk at ovn og ildsted ikke har sprekker i støpejern eller lekkasjer ved røykrør og å ha brannsikker plate riktig plassert under ildsted.

Aske fra ovner skal tømmes i godkjente beholdere, til de er avkjølt.

Propan og Ved

Propan kan man ifølge brannforskriften kun lagre 10 liter gass pr boenhet og kun lagres på verandaen. Det er ikke lov å lagre gassflasker andre steder i borettslaget.

Ved til fyring skal også kun lagres på din egen veranda. IKKE i fellesarealer eller boder.

Elektriske anlegg og utstyr

Svært mange branner oppstår på grunn av feil på det elektriske anlegget. Fjell I borettslag bestreber seg på å unngå dette med jevnlig å utføre kontroll av det elektriske anlegget hos beboere og på fellesarealer. Kontrollen bekostes av Fjell I borettslag, men eventuelle kostnader som blir påpekt må utbedres på beboers regning.

Gammelt elektrisk materiell kan være farlig, kjøp heller nytt. Unngå bruk av skjøteledninger.

7 Husdyr.

Beboerne plikter å påse at husdyr ikke blir årsak til skade eller sjenanse for andre beboere. Det er totalforbud mot utekatt. Katt som bare er innendørs er lovlig og man behøver ikke søke om dette. Det er tillatt å ha hund, men dette skal det søkes til styret før anskaffelse. Tjenestehunder behøver det ikke søkes om. Det skal søkes for hver enkelt hund, om en ønsker å ta inn i flere hunder i husholdet. Det er båndtvang for hunder på Fjell I borettslags areal. All avføring etter hunder skal umiddelbart fjernes og kastes i restavfallet. Hunden skal alltid være ledsaget av ansvarlig person utendørs. Fjell I borettslag kan trekke tilbake en gitt tillatelse til å holde husdyr, hvis husdyrholdet viser seg å medføre sjenanse. Ellers henviser vi til vedtektene punkt 4-1 (5) og Kongsberg Kommunes retningslinjer for båndtvang.

8 Kildesortering.

Kongsberg kommune praktiserer kildesortering og har pålagt alle husstander å følge dette. Beboerne i Fjell I borettslag skal til enhver tid følge de kildesorteringsregler som gjelder i Kongsberg kommune. Fjell I borettslag vil legge forholdene til rette på en slik måte at beboerne kan skille ut og kaste husholdningsavfall etter de regler som gjelder. Det skal ikke kastes brannfarlig avfall, brukbare klær, elektriske artikler, batterier, lysrør og lyspærer osv. skal leveres på egne mottaksstasjoner opprettet av Kongsberg kommune. Husholdningsavfallet skal komprimeres mest mulig, slik at det tar minst mulig plass i avfallsdunkene. Se Kongsberg Kommunes Tømmekalender, eller Kongsberg Kommunes hjemmesider, her er retningslinjer for hvor en skal kaste hva. Søppel skal ikke settes ved siden av søppelhuset eller andre steder i området, dette gjelder også kjelleren. Hvis det er fullt i første avfallsdunk, så prøv neste. Oppslagene i forbindelse med kildesortering er en del av Husordensreglementet.

9 TV og bredbånd

Fjell I borettslag har TV og bredbånd i alle leilighetene levert av Viken fiber. Alle beboerne har TV-grunnpakken og den minste bredbåndspakken betalt gjennom husleien. Kanalene som ligger i grunnpakken kan variere. Beboere som ønsker ytterligere tjenester / kanaler må bestille og betale separat.

Viken Fiber kundeservice kan kontaktes på Tlf. 21 45 45 00 eller vikenfiber.no

Hvis dere flytter må dere si opp/endre avtale med Viken fiber. Avtalen med Viken fiber er personlig. Dekoder og modem skal stå igjen ved flytting fra leiligheten. Den som flytter inn i leiligheten må ta kontakt med Viken fiber og opprette avtale om TV-pakke og bredbånd. Det er også muligheter for bredbåndstelefon, ta kontakt med Viken fiber.

Parabolantennar skal ikke settes opp uten generalforsamlingens godkjennelse. En må legge fram forespørsel til generalforsamlingen. Se punkt 6 i vedtektene.

10 Varmepumpe.

Før montering av Varmepumper skal det søkes til styret. Varmepumpe og dens montasje skal være i henhold til borettslagets retningslinjer for varmpumper. Kontakt styret for retningslinjer/søknadskjema.

11 Utvendig vedlikehold.

Fjell I borettslag har ansvar for utvendig vedlikehold av bygninger, dvs. vegger, murer, gjerder, som er satt opp av Fjell I borettslag.

Verandaene til hver enkelt leilighet skal vedlikeholdes av den enkelte beboer.

Fjell I borettslag kan pålegge den enkelte andelseier slikt vedlikehold. Fjell I borettslag vil da holde nødvendige materialer. Se vedtektene punkt 7-1 og 7-2, der det framgår at dette går under innvendig vedlikehold og dermed kan pålegges den enkelte beboer å gjøre dette. Gjøres ikke dette frivillig kan borettslaget kreve at vedlikeholdet blir utført av andre og at andelseier må betale denne kostnaden selv.

12 Innvendig vedlikehold.

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å foreta det innvendige vedlikeholdet av leiligheten, men Fjell I borettslag kan pålegge den enkelte beboer å utføre nødvendig indre vedlikehold i leiligheten for å hindre at det oppstår skader på resten av bygningen.

Ved oppussing av leiligheten skal det som kastes, kjøres vekk av den enkelte beboer selv og ikke lagres i kjellerne, eller kastes i felles søppel bod. Dette gjelder også når man flytter.

Husk å bruke autoriserte fagfolk der det trengs. Se vedtektene punkt 7-1 og 7-2.

13 Uteareal.

Det skal ikke kastes søppel og avfall på fellesarealene.

Hagemøbler som benyttes på fellesarealene skal fjernes etter daglig bruk.

Trampoliner kan ikke settes opp på Fjell I borettslag sitt fellesareal.

Har man et ønske om å sette opp noe permanent (også eventuelle leker), må dette søkes styret om.

14 Grilling.

Kullgrill er ikke tillatt å benyttes på verandaen, det er tillatt å bruke gass og elektrisk grill.

Gassbeholdere for gassgrill lagres i henhold til 6 Brannvern.

15 Dugnad.

Fjell I borettslag vil kalle inn beboerne til dugnad på fellesareal når dette er nødvendig. Vi har to faste dugnadsdager (høst og vår). Styret serverer forfriskninger til deltagerne for vel utført jobb. Dugnad er for oss ikke bare en jobb men også en sosial begivenhet som vi håper alle med glede tar del i. Her kan vi møtes til en uformell prat og bli kjent med andre beboere i borettslaget. Dugnad er også en fin mulighet for oss til å holde vedlikeholdskostnader nede, slik at vi ikke må legge på husleie eller ikke har råd til annet viktig vedlikehold.

16 Sykkelparkering – barnevogner, rullatorer o.a.

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker eller annet i inngangspartier, trapperom eller ganger. Det kan søkes styret om tillatelse i gitte tilfelle.

Beboerne skal parkere sykler i sykkelstativene ute, og hver blokk har eget rom for å sette/henge fra seg sykler på vinteren.

Stort fellesrom kan benyttes til lagring av sparkstøttinger og annet. Husk merking med navn.

17 Postkasser og Ringeklokker.

Fjell I borettslag skal stå for all merking av postkasser og ringeklokker.

Endringer i forbindelse med navneskilt skal meldes til styret, som vil bestille og montere nye navneskilt, kostnadsfritt for beboerne.

I de tilfeller der ringeklokker ikke fungerer, skal dette meldes til styreleder i borettslaget for utbedring.

18 Snørydding og sandstrøing.

Fjell I borettslag vil sørge for snørydding og sandstrøing av veier og parkeringsplasser. Det er plassert ut snøskuffer, koster og sandkasser for å brukes ved inngangspartiet, dette slik at alle kan være med å fjerne snø og strø sand. Dette er fellesutstyr som tilhører Fjell I borettslag og skal ikke fjernes.

19 El-anlegg og sikringsskap.

Fjell I borettslag har ansvar for El-anlegget til og med hovedsikringen i sikringsskapet til leilighetene. Beboeren har ansvaret for El-anlegget etter hovedsikringen og alt inne i leiligheten.

Husk at det skal brukes godkjente håndverkere (vedtekter 7-2 og 7-9).

Ved tap av nøkkel til sikringsskapet kan ny universal nøkkel kjøpes hos El-forhandler.

20 Hoved stoppekran i leilighetene.

Fjell I borettslag har ansvar for vannet inn til hoved stoppekranen i leilighetene. Beboeren har ansvar for alle vannledninger / kraner inne i leiligheten.

Det er en fordel å stenge hovedkranen når man forlater leiligheten for en periode. Dette kan være med på å forhindre vannskader. Meld i fra til styreleder hvis hovedstoppekranen i leiligheten ikke virker som den skal.

Hovedstoppekran i leilighetene er hos de fleste plassert i oppvaskbenken på kjøkkenet.

21 Sanitæranlegget + (sluk).

Det må bare brukes klosettpapir, uvedkommende ting/fremmedelementer må ikke kastes i klosettet. Sluk på bad skal renses med jevne mellomrom for hår, såperester o.l.

Staking av vasker og sluk besørges av borettslaverne.

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Dette for å forhindre vannskader grunnet tette sluk. Det er spesielt viktig å tenke på dette for de av leilighetene som har andre beboere boende under seg. Vannskader kan medføre store kostnader, og dekkes ikke alltid av forsikringer.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.

Husk å la det stå på varme i rom med vannrør, hvis man forlater leiligheten over en lengre periode om vinteren. Dette for å unngå tilfrysing av rør og vannskader, andelseier er ansvarlig hvis dette skulle skje og skader oppstår.

Husk å bruke autoriserte fagfolk. Se ellers vedtektene 7-1.

Borettslaget betaler kostnaden ved bytte av sluk, hvis det er eldre enn 25 år. Styreleder må ha beskjed før sluket skal skiftes, slik at vi kan meddele autorisert personell som utfører denne jobben. Egne retningslinjer om dette fås hos styreleder.

22 Dører / vinduer.

Dører i kjelleren skal alltid være låst.

Inngangsdører til blokkene bør alltid holdes låst. Hvis det skal luftes må den som lufter også påse at døren blir lukket etter lufting.

Det skal ikke luftes ved at man åpner vinduer i fellesrom, det finnes lufteluker i alle fellesrom.

23 Fellesrom i kjellere.

De store fellesrommene kan benyttes til oppbevaring av møbler o.l. Alt skal merkes tydelig med navn og leilighetsnummer. Ved flytting må de oppbevarte tingene fjernes umiddelbart. Det er forbudt å lagre brannfarlige elementer (ved) og gass i kjellere (brannforskriften), samt å sette noe foran feieluker.

Styret forbeholder seg retten til å kaste ting som ikke er merket etter disse betingelsene.

24 Boder.

Det er en bod til hver leilighet, i Kvartsgangen 1 og 3 er disse i kjelleren i et eget rom og i Kvartsgangen 5 er bodene i 1. etasje i to rom. Alle beboere har også tilgang til et «bur» i gammelt kjølerom i kjelleren.

Alle som benytter seg av bodene er ansvarlig for at rommene holdes låst og lyset slukket.

Det er ikke anledning til å oppbevare gjenstander i gangene ved bodene. Gangene skal være "rene" slik at alle kommer uhindret frem til sine boder.

25 Den enkelte leilighet og verandaene.

Fjell I borettslag har rett til, i følge vedtektene, å inspisere leilighetene ved behov. Fjell I borettslag blander seg normalt ikke inn i forhold til den enkelte leilighet eller beboer, så lenge leiligheten ikke er til sjenanse, blir brukt i forbindelse med kriminell aktivitet eller at innvendig slitasje / forandringer går ut over bygningstekniske kvaliteter. (Se vedtekter 7-1 og 7-2.)

Verandaer: Disse må holdes rene for snø og store vannmengder, pga fuktskader og vann kan renne ned til naboen under. Det er forbudt å spyle verandaen med vann.

Du bør ha noen til å se etter leiligheten ved lengre fravær, så du kan varsles hvis noe skjer.

26 Låser.

Låser i felles ytterdører og låser i dører inn til leilighetene er Fjell I borettslags eiendom og ansvarsområde.

27 Tap av nøkler.

Hvis en beboer skulle være så uheldig å miste nøklene til leiligheten og ikke kommer inn i leiligheten, bør man kontakte låsesmed.

Alle skader som oppstår på dørlås i forbindelse med tapte nøkler skal dekkes av den enkelte beboer. Ta ikke kontakt med Politi eller Brannvesen før du må. Politi og Brannvesen bryter opp døra mekanisk og dette medfører som regel store skader med påfølgende økonomiske utlegg som må dekkes av den enkelte beboer. Tap av nøkler må dekkes av andelseier.

Fjell I borettslag har ingen masternøkkel, som går til alle leiligheter.

Nye nøkler kan bestilles hos Låssentret, Skolegata 2, Tlf. 417 00 130, ved personlig oppmøte.

28 Nøkler ved salg.

Nye andelseiere i leilighetene skal kunne være sikre på at hun / han har fått alle nøklene til ytterdøra og døra inn til leiligheten og at den forrige beboeren ikke fortsatt sitter med nøkler. Fjernkontroll til parkeringskjeller og/eller nøkler til garasje skal leveres til styreleder.

29 Utstyr som skal følge den enkelte leilighet ved salg.

Utstyr som nevnt nedenfor, skal ikke den enkelte beboer ta med seg ved flytting:

- Røykvarslere
- Brannslukkingsapparat
- Postkassenøkler
- Hus-nøkler
- Dekoder fra gjeldende TV leverandør
- Modem fra gjeldende internettleverandør.

Skulle beboere likevel ta med seg dette utstyret vil Fjell I borettslag kreve sine økonomiske utlegg til innkjøp av nytt materiell refundert fra den enkelte beboer, samt et mindre gebyr for å utføre arbeidet.

30 Motorisert ferdsel.

Det skal kjøres sakte og hensynsfullt på Fjell I borettslags areal. Fjell I borettslag ligger i et område hvor det er 30 km sone.

I borettslaget er det små barn som leker, så vis hensyn.

Det er tillatt å kjøre til leilighetene i forbindelse med varelevering. Dette gjelder kun varer/gjenstander som det ikke er naturlig å bære fra parkeringsplassen.

31 Parkering.

Fjell I borettslag har 27 plasser i parkeringskjeller og 22 plasser i garasjerekker. En garasje er beregnet for Fjell I borettslag til oppbevaring av tilhenger, gressklippere osv.

Beboere som har fått tildelt garasje, plikter å bruke denne som parkeringsplass for sitt kjøretøy. Brukes den ikke til det, kan styret trekke tilbake tildelingen og man vil bli henvist til å parkere i garasjeanlegget igjen. Dette da det er venteliste på parkeringsplasser.

Kjøretøy skal kun parkeres på oppmerkede og tilrettelagte parkeringsplasser i regi av Fjell I borettslag. Fotballbanen skal ikke benyttes til parkering.

Har dere flere biler i familien ber vi dere undersøke om dere kan låne/leie plass av noen som eventuelt ikke bruker sin oppstillingsplass. Styreleder har oversikt over dette.

Handikap parkering kan tildeles og det trengs legeerklæring som kan grunngi dette se også vedtekter 5-1.2.

Utleie av plasser i parkeringshus og garasjer er kun tillatt til beboere i Fjell I borettslag.

Hver leilighet som har plass i garasjekjelleren har fått utdelt en port åpner for garasjeporten, dere er selv ansvarlig for denne. Kontakt styreleder hvis den blir tapt/mistet eller ødelagt, ny port åpner dekkes av andelseier.

Er port åpneren defekte pga elde, vil Fjell I borettslag erstatte disse vederlagsfritt.

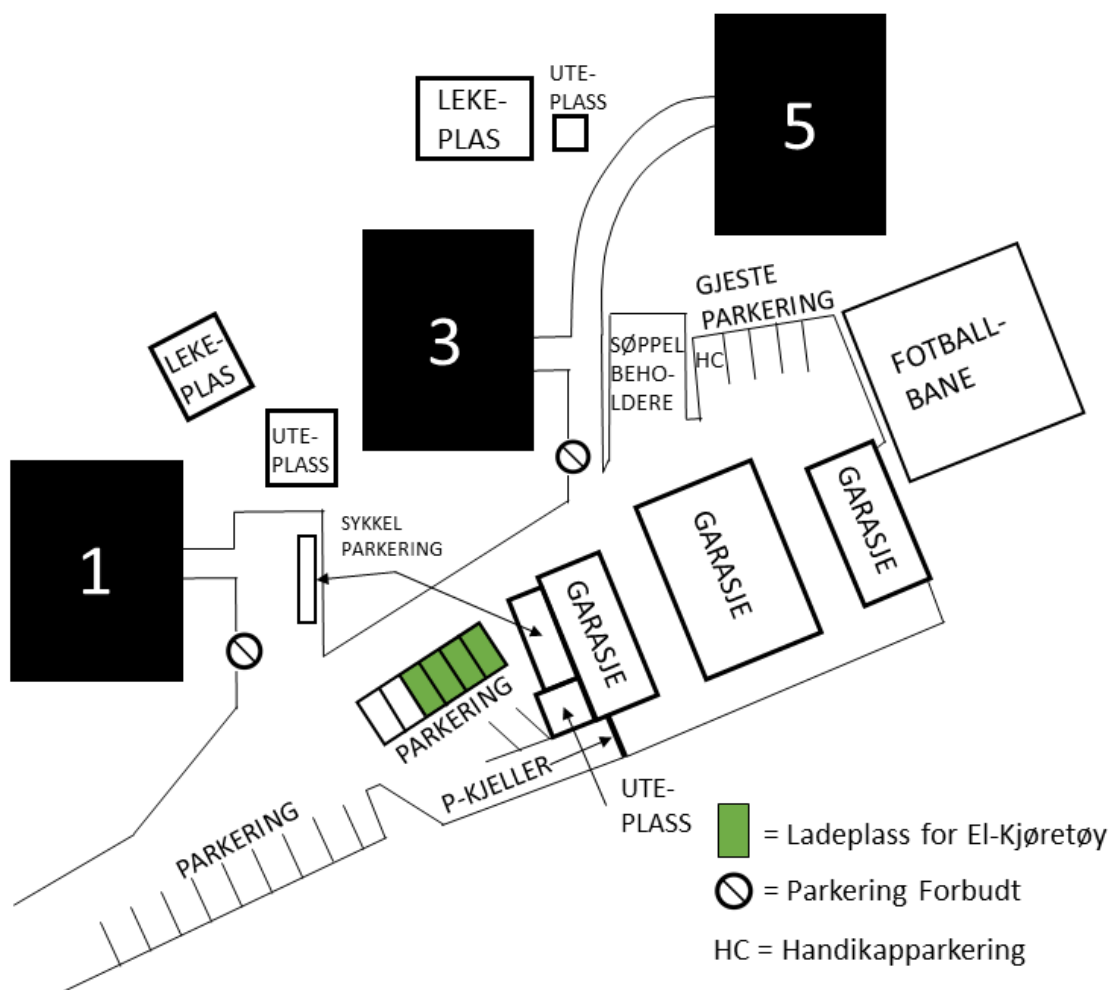
Ladeplasser for El-Kjøretøy

Fra 2021 har Fjell I borettslag fått ladepunkter for El-kjøretøy ute på felles parkeringsplass:

Andelseier som har El-kjøretøy, kan kontakte Ladeklar og deres retningslinjer for bruk.

Ellers kan dere kontakte styret og få mer informasjon.

Se også vedtekter punkt 5-3



32 Kjøretøy – uregistrerte, campingvogner, biltillhengere o.l.

Campingvogner, biltillhengere, uregistrerte kjøretøy o.l. som blir parkert på Fjell I borettslags uteareal eller garasjer, uten tillatelse fra styret, vil bli krevd fjernet.

Søk styret skriftlig, hvis du trenger å hensette noe på uteområdet eller garasje for lengre tid enn 14. dager.

Beboerne kan ikke regne med å kunne plassere slikt utstyr permanent i Fjell I borettslag.

Styret vil avgjøre om Fjell I borettslag har ledig plass, og vil i tilfelle anviser egen plass til dette utstyret, hvor det vil være minst i veien.

Se også vedtekter punkt 5.

33 Garasjerekker - vedlikehold.

Vedlikehold vedr. garasjeporten, som gjelder slitasjeskader, skal dette bekostes av borettslaget. Eks. stolper, fjærer, vaier, gummilister.

Alt ellers inne i garasjene, skal bekostes av de som leier garasjene. Eks. maling, reparasjoner av ledninger/kontakter, det en ønsker å sette opp selv osv. Hvis garasjeportene/stolpene osv. blir skadet av leieren selv, skal dette bekostes av beboer.

Hvis det er satt inn elektriske portåpnere, er dette beboerens ansvar å vedlikeholde selv. Disse er ikke satt inn av Fjell I borettslag opprinnelig. (Se ellers vedtektene 7-1 (8)).

Utvendig/innvendig maling av portene, skal beboerne gjøre arbeidet selv, men borettslaget skal besørge maling og koster.

Maling av garasjebygget ellers, skal borettslaget stå ansvarlig for. Dette kan bli gjort på dugnad for å spare utgifter.

34 Forsikring.

I de tilfeller der Fjell I borettslags forsikringer må brukes der den enkelte beboer som er skyld i skaden, ved bevisst handling eller unnfalleshhet, vil beboeren måtte dekke egenandelen på borettslagets forsikring.

I de tilfeller der beboeren ikke kan lastes for skaden, vil egenandelen når borettslagets forsikringer benyttes, normalt bli dekket av borettslaget. Se vedtektene 7-1.

I borettslag er det viktig å merke seg at hver enkelt leilighet må ha egen innboforsikring for å få dekket skader på innbo og løsøre. Denne forsikringen tegnes av hver enkelt andelseier.

35 Fasadeendring, verandaen, vedlikehold o.l.

Beboerne har ikke anledning til å utføre arbeider / endringer som vil medføre fasadeendring av bygninger (inkl. oppsett av markiser, parabolantennar, varmepumper), uten godkjenning fra generalforsamlingen og bygningsrådet.

Det finnes egne retningslinjer for oppsett av varmepumper inne på verandaen

Følgende endringer for verandaen er tillatt uten godkjenning:

- Male teglsteinsvegg ved verandadør og tak i samme farge som vegg, hvit.

Denne kostnaden står beboeren for selv.

Borettslaget bruker fargen: Drygolin oljedekkbeis Frostrøyk 1002-Y42r 1376
Murmaling

36 Forståelse av Husordensreglene.

Hvis du som beboer ikke skulle forstå et eller flere av punktene i Husordensreglene, så ta kontakt med styret i borettslaget for en avklaring.

Det er den enkelte beboers plikt å gjøre seg kjent med innholdet i Husordensreglene og vedtektene.

37 Klager.

Beboere som blir sjenert av andre beboeres brudd på husordensreglene kan klage til styret. Beboerne som klager skal imidlertid først ha prøvd å ta opp problemet med den enkelte beboer som bryter husordensreglene, i de tilfeller dette lar seg gjøre. Det er ikke sikkert at den beboeren som er til sjanse for andre beboere, er klar over dette.

Klager til styret i borettslaget skal være skriftlige og med best mulig dokumentasjon av forholdet det klages over. Når styret får inn en skriftlig klage, må styret undersøke om klagen er berettiget. Hvis styret finner at klagen er berettiget, vil styret velge reaksjonsform og ta saken opp med vedkommende som bryter husordensreglene.

Styret har taushetsplikt, men et bomiljø som et borettslag er likevel nokså gjennomskiktig. Det er en kjensgjerning at ikke alle beboere kommer like godt overens.

Beboerne skal derfor unngå å bruke styret i forbindelse med rene uoverensstemmelser mellom beboerne.

38 Brudd på husordensreglene.

Brudd på husordensreglene kan få store konsekvenser for den enkelte andelseier / beboer.

Gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre pålegg om salg av leiligheten til den enkelte andelseier / beboer.

Å måtte gå til et slikt skritt, er noe som Fjell I borettslag ønsker å unngå. Se vedtektene pkt 8.

Fjell I borettslag forsøker så langt som mulig å løse brudd på husordensreglene ved bruk av tilsnakk eller skriftlige advarsler.

Styret vil til enhver tid forsøke å praktisere husordensreglene til det beste for Fjell I borettslag og dets beboere.



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Kvarstgangen 5
3615 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen

Telefon: 907 06 628
E-post: henning.sorensen@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