



aktiv.

Dyrgravveien 9D, 3617 KONGSBERG

**Meget pen og praktisk bolig -
Perfekt for student eller pendler -
Buss og butikk i umiddelbar
nærhet.**



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 1 050 000,-
Fellesgjeld: Kr 67 450,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 1 127 012,-
Felleskostn.: Kr 2 819,-
Selger: Bjørn Kjetil Hurlen
Lill Osvold Hurlen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 32/32 kvm
Tomtstr.: 7606 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 7717, bnr. 193
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1305250061

Lys og moderne bolig som holder en god standard!

Eiendommen holder en god standard, borettslaget har oppgradert og fornyet bygg de siste årene.

Boligen holder en meget god standard og fremstår som lys og moderne.

Bad og overflater ellers er oppgradert i 2021

Hvitevarer følger, flytt rett inn!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	55
Energiattest	60
Nabolagsprofil	67
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 32 m²

BRA totalt: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 32 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ikke tegninger

Det står ingen merking på døren inn til leiligheten som tilsier at det er en brann dør.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7606 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellesarealer med intern gang- og veisystemer. Plen, busker og trær.

Kort vei til parkering, postkasse og pakkeboks.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skavanger, Lindbojordet opp mot skogkanten med gode turmuligheter rett uten for døren.

Kort vei til skole, dagligvare og ca 3 km fra sentrum med gang og sykkelsti.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Det er primært leiligheter i nærområdet.

Barnehage/Skole/Fritid

Idrettsparken barnehage (1-5 år)

Sølvstuppen barnehage (0-5 år)

Venåsløkka barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Skavanger skole (1-7 kl.)

Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg vgs - Åslandsgate

Kongsberg vgs - Tinius Olsen

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse inn til sentrum.

Bygningssakkyndig

Torbjørn Rua Dokken

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget står på støpte søiler.

Vegger er av bindingsverk i front av bygget med utvendig stående kledning. Veggen i bakkant av leiligheten er av betong e.l.

Saltak som er tekket med pappshingel

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 24.03.25 av Dokken Takst AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 1 050 000

Innhold

Entré, stue med åpen løsning mot kjøkken, bad og bod

Standard

Eiendommen holder en god standard, er løpende vedlikeholdt.

Boligen er fornyet i 2021 med blant annet nytt bad, laminat gulv byttet. Tak og vegger i entre er skiftet ut. Tak i stue/kjøkken er malthimlinger, m.m, etter en vannskade i øverste etasje.

Eiendommen 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:

Dører:

Det registreres enkelte små skader/bruksmerker, bør justeres

Ingen merking på døren som tilsier at det er en godkjent brann/lyd dør.

Bygget:

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

Overflater:

Det registreres enkelte skader/bruksmerker på overflater.

Det registreres skjeve vegger, svikt i gulvet i boden.

Bad:

Enkelte plasser mangler det silikon e.l mellom plater og bunnlist og mellom bunnlist og fliser.

Det registreres riss i fuger på oppkantfliser

Rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker, bom, og for lite fall mot sluk.

Badet har kun naturlig ventilasjon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløp- og vannledninger

Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode 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

2012 - Hele borettslaget har fått ny ytre drenering (2012/2013)

2015 - Montert et elektroosmotisk anlegg i murvegg mot terreng (2015).

Anlegget hindrer fukt i murvegg (i kjøkkendel og bod).

Ved å sende gjennom en liten mengde strøm etter behov endres vannmolekylene fra svakt bipolare til positivt ladd. Negativ pol i form av jordspyd på utsiden av bygget. Les mer om metoden på fuktstopper.no

Innvendig bakvegg ny (følgekostnad til det elektroosmotiske anlegget), og oppdatert til Byggforsks nåværende retningslinjer med hensyn til isolasjon for denne type mur (opplyst i tidligere salgsannonse).

2021 - Oppusning bad.

2021 - Laminat gulv byttet. Tak og vegger i entre er skiftet ut. Tak i stue/kjøkken er malt.

Denne oppgraderingen ble gjort grunnet vannlekkasje fra etasjen over.

Modernisert/Påkostet år

2021

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har inngått kollektiv avtale med Viken Fiber. Tv-pakke Altibox Basis Stor, 5/5 Fiberbredbånd og PVR-tjeneste.

Parkering

13 garasjeplasser i rekke totalt. 10 garasjeplasser følger rekkehusleilighetene. De 3 andre lyses ut internt og tildeles av styret.

Hybelleil. prioriteres først - ut fra boansiennitet

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000561307

Radonmåling

Radonmåling er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Energi

Oppvarming

Elektrisk med varmekabler på bad

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 050 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 416 994

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 667 974

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområdet, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon. Styret har inngått avtale med Kongsberg Boligbyggelag om HMS-system. Kabel-TV/Internett, se vilkår.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 819

Andel Fellesgjeld

Kr 67 450

Fellesgjeld pr. dato

20.03.2025

Andel fellesformue

Kr 37 873

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skavanger Borettslag

Organisasjonsnummer

964430861

Andelsnummer

11

Lånebetingelser fellesgjeld

12124535237, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.03.2025: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 212

Saldo per 20.03.2025: 3 636 313

Andel av saldo: 67 451

Første termin/første avdrag: 26.11.2012 (siste termin 26.10.2042)

Annuitet 30 år

Rehabilitering og drenering

Sikringsordning fellesgjeld

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/

oppsigelsesvilkår: Borettslag som har

tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1.desember med virkning fra

kommende årsskifte. Etter borettslagslovens

bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets

generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til

enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de

krav som er lagt til grunn ved første gangs

forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Det er et underskudd for 2023 på 388 619,- Budsjett 2024 viser et underskudd på kr 120 552

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. 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.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad 2 ganger i året.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7717, bruksnummer 193 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 11 i Skavanger Borettslag med orgnr. 964430861

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/7717/193:

17.04.1978 - Dokumentnr: 1781 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:7717 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 509896 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:7717 Bnr:193

01.01.2024 - Dokumentnr: 425999 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:7717 Bnr:193

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.01.1982.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

1 050 000 (Prisantydning)

67 450 (Andel av fellesgjeld)

1 117 450 (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)

1 127 012 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 134 912 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 137 712 (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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,-, markedsføring kr 14 900,- og visninger kr 1 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19 850,-. Utleggene omfatter opplysninger, foto, 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.

Oppdragsansvarlig

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

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

02.04.2025















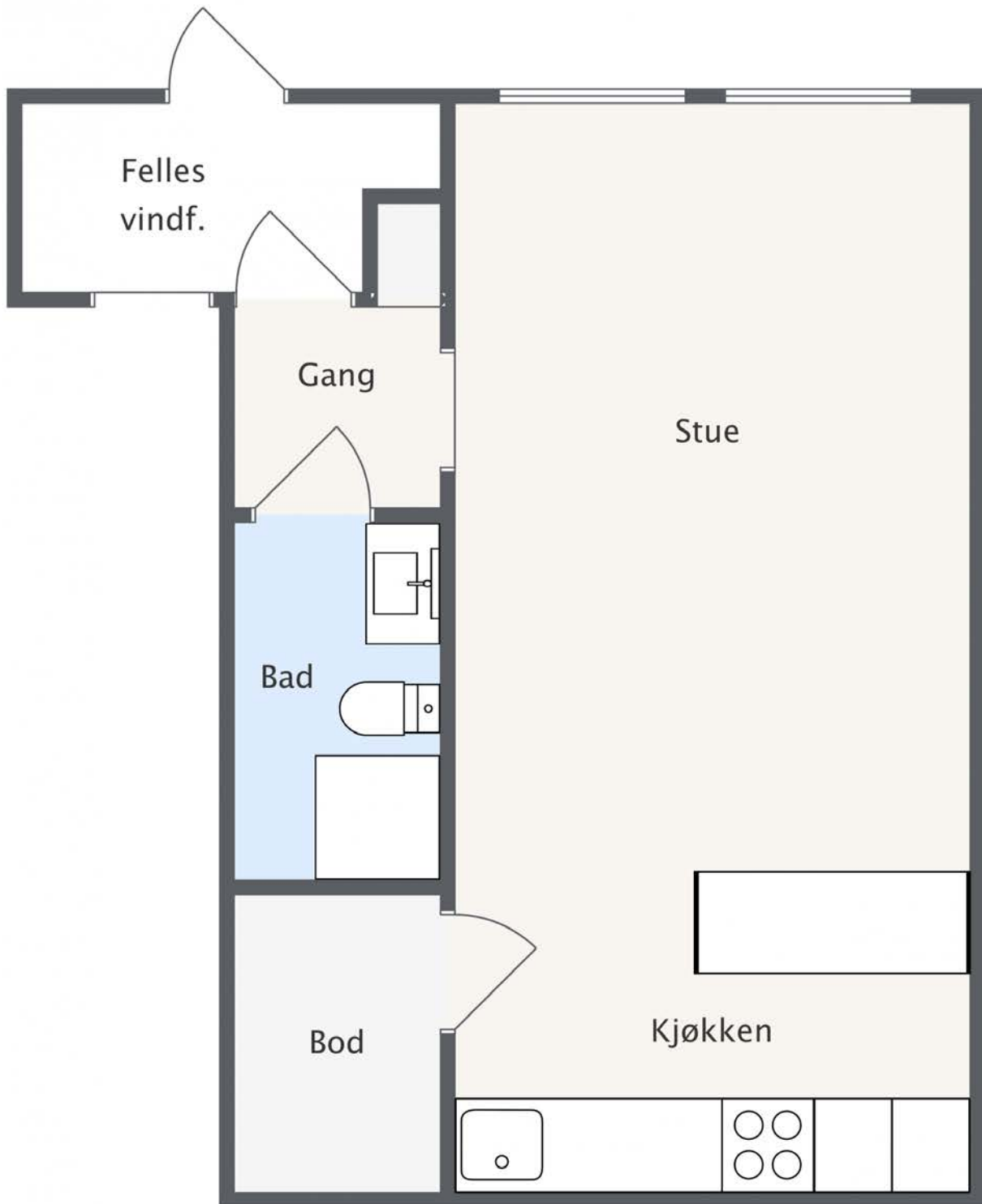








Dyrgravveien 9D (U. etg.)



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.





Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Dyrgravveien 9 D, 3617 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 7717, bnr. 193



Andelsnummer 11

Markedsverdi

1 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 24.03.2025

Rapportdato: 28.03.2025

Oppdragsnr.: 21685-1317

Referansenummer: UK6012

Autorisert foretak: Dokken Takst AS

Vår ref: Bjørn Kjetil Hurlen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 på Lindbojordet, ca. 3 kilometer nord for Kongsberg sentrum.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og i normal stand iht. alder. Badet er blant annet renoveret i 2021.

Det må påregnes kostnader til vedlikehold/oppgraderinger. Det bør blant annet etableres en oppkant ved dørterskel der membran/tettesjikt går opp.

For mer informasjon om bygget se tilstandsvurderingen. .

Bygget står på støpte søiler.

Vegger er av bindingsverk i front av bygget med utvendig stående kledning.

Veggen i bakkant av leiligheten er av betong e.l.
Saltak som er tekket med pappshingel.

Leilighet - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt innerdør som døren inn til leiligheten.

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, malte plater og strie.

Innvendige tak har malte plater.

Alle gulvene ble byttet i 2021, vegger og tak i entre ble byttet i 2021, taket i stue/kjøkken ble malt i 2021. Disse oppgraderingene ble gjort grunnet vannlekkasje fra leiligheten i etasjen over.

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ene rommet har betong vegg og i det andre rommet er det montert kjøkken mot veggen under terreng.

Det er montert et elektroosmotisk anlegg i murvegg mot terreng (2015). Anlegget hindrer fukt i murvegg (i kjøkkendel og bod). Ved å sende gjennom en liten mengde strøm etter behov endres vannmolekylene fra svakt bipolare til positivt ladd. Negativ pol i form av jordspyd på utsiden av bygget. Les mer om metoden på fuktstopper.no

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Døren inn til boden er en branddør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 5mm.

Det er plastsluk og smøremembran (det foreligger kvittering på hva slags produkter som er brukt).

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

Det er naturlig ventilering.

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

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 oppvaskmaskin og komfyr.

Det er montert sprutsikre plater mellom under og overskap.

Alder på kjøkkenet er ukjent.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med kappe.

Alder er ukjent, men er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på vannledninger er overskredet.

Stoppekran er montert i boden.

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

Rørskap er montert i boden.

Det er avløpsrør av plast.

Alder er ukjent, men det er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på deler av avløpsrør er overskredet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i felles gang.

Det er noe åpent og noe skjult anlegg.

Undertegnede er ikke fagmann på feltet, men på bakgrunn av at det registreres en løs stikkontakt og det ikke foreligger en el-takst så anbefales det en el-takst på anlegget.

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	32 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	32 m ²
Totalpris	1 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 200 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

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](#)
-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [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 rekvisit.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Dører [Gå til side](#)
-  Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1979

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Hele borettslaget har fått ny ytre drenering (2012/2013)
2015	Modernisering	Montert et elektroosmotisk anlegg i murvegg mot terreng (2015). Anlegget hindrer fukt i murvegg (i kjøkkendel og bod). Ved å sende gjennom en liten mengde strøm etter behov endres vannmolekylene fra svakt bipolare til positivt ladd. Negativ pol i form av jordspyd på utsiden av bygget. Les mer om metoden på fuktstopper.no Innvendig bakvegg ny (følgekostnad til det elektroosmotiske anlegget), og oppdatert til Byggforsks nåværende retningslinjer med hensyn til isolasjon for denne type .mur (opplyst i tidligere salgsannonse).
2021	Modernisering	Oppusning bad.
2021	Modernisering	Laminat gulv byttet. Tak og vegger i entre er skiftet ut. Takk i stue/kjøkken er malt. Denne oppgraderingen ble gjort grunnet vannlekkasje fra etasjen over.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

Bygningen har malt innerdør som døren inn til leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte små skader/bruksmerker.

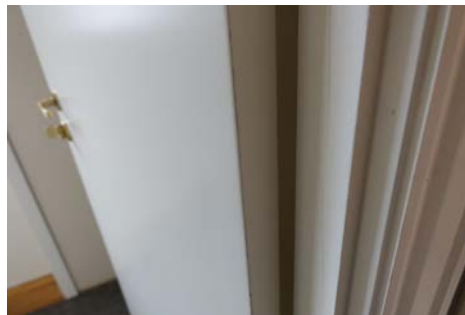
Det er ingen merking på døren som tilsier at det er en godkjent brann/lyd dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer med bruksmerker/skader, tiltak en kan gjøre er å pusse ned rundt skader, sparkle og male.

Døren må byttes ut for å opprettholde brannkrav inn til leiligheten.



! 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 ihht 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, malte plater og strie.

Innvendige tak har malte plater.

Alle gulvene ble byttet i 2021, vegger og tak i entre ble byttet i 2021, taket i stue/kjøkken ble malt i 2021. Disse oppgraderingene ble gjort grunnet vannlekkasje fra leiligheten i etasjen over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte skader/bruksmerker på overflater.

Det registreres skjeve vegger.

Det er svikt i gulvet i boden.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonen fungerer med skader/bruksmerke da dette kun er kosmetisk. Tiltak vil være å reparere overflater eller skifte de ut. Konstruksjonen fungerer med skjeve vegger. Ytterligere undersøkelser må gjøres for å avdekke grunnen til svikt i gulvet.



! TG 2 Radon

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ene rommet har betong vegg og i det andre rommet er det montert kjøkken mot veggen under terreng.

Det er montert et elektrosmotisk anlegg i murvegg mot terreng (2015). Anlegget hindrer fukt i murvegg (i kjøkkendel og bod). Ved å sende gjennom en liten mengde strøm etter behov endres vannmolekylene fra svakt bipolare til positivt ladd. Negativ pol i form av jordspyd på utsiden av bygget. Les mer om metoden på fuktstopper.no

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Døren inn til boden er en brannør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren til badet tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte plasser mangler det silikon e.l mellom plater og bunnlist og mellom bunnlist og fliser.
Det registreres riss i fuger på oppkantfliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må silikoneres/fuges med godkjent tettningsmasse mellom bunnlist og plater og mellom bunnlist og fliser der det mangler .
Fuger med riss i bør skiftes.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 5mm.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- 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:
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Fliser har en noe ujevn overflate.

Hele badet har ikke tilgang på sluket da det er montert en list på gulvet rundt dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

• Andre tiltak:

- Fuger bør skiftes ut.

• Tiltak:

Det bør etableres en vanntett oppkant ved dørterskelen der membran/tettesjikt går opp på dørterskel. Slik badegulvet er nå, med så lite fall og at det er montert en list på gulvet rundt dusjhjørnet så vill lekkasje vann ved en eventuell lekkasje kunne havne ut i gangen.
Det må etableres tilgang til sluket for hele badegulvet slik at eventuelt lekkasje vann vil renne til sluk.

Gulvet fungerer med at fliser har en noe ujevn overflate.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran (det foreligger kvittering på hva slags produkter som er brukt).

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke smurt membran på hele slukmansjetten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Det er montert sprutsikre plater mellom under og overskap.

Alder på kjøkkenet er ukjent.

ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med kappe.

Alder er ukjent, men er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på vannledninger er overskredet.

Stoppekran er montert i boden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport



TO 1 Vannledninger bad

Innvendige vannledninger til badet er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap er montert i boden.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Alder er ukjent, men det er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på deler av avløpsrør er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Årstall: 1978 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TO 2 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 forenklete 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.

Det er noe åpent og noe skjult anlegg.

Undertegnede er ikke fagmann på feltet, men på bakgrunn av at det registreres en løs stikkontakt og det ikke foreligger en el-takst så anbefales det en el-takst på anlegget.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
ukjent
 - Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
 - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- ### Generelt om anlegget
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det registreres en løs stikkontakt.

Generell kommentar

Undertegnede er ikke fagmann på feltet, men på bakgrunn av at det registreres en løs stikkontakt og det ikke foreligger en el-takst så anbefales det en el-takst på anlegget.



TO 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

32 m²/32 m²

Leilighet: Bad, Bod, Entré, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 100 000

Tillegg for andel fellesformue	+	37 873
Fradrag for andel felles gjeld	-	67 450

Konklusjon markedsverdi

1 050 000

Markedsvurdering

Leiligheten ligger på Lindbojordet, ca. 3 kilometer nord for Kongsberg sentrum.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og i normal stand iht. alder. Badet er blant annet renoverert i 2021.

Det må påregnes kostnader til vedlikehold/oppgraderinger. Det bør blant annet etableres en oppkant ved dørterskel der membran/tettesjikt går opp.

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	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M² PRIS
1 Dyrgravveien 17 E ,3617 KONGSBERG 29 m² 1979 0 sov	13-06-2024		1 100 000	69 037	1 169 037	40 312
2 Dyrgravveien 9 C ,3617 KONGSBERG 29 m² 1979 1 sov		1 100 000	1 125 000	69 384	1 194 384	37 325
3 Dyrgravveien 9 C ,3617 KONGSBERG 29 m² 1979 1 sov	03-05-2023		930 000	71 340	1 001 340	34 529
4 Dyrgravveien 9 B ,3617 KONGSBERG 29 m² 1979 1 sov		850 000	880 000	72 901	952 901	32 859
5 Dyrgravveien 9 C ,3617 KONGSBERG 29 m² 1979 1 sov		800 000		72 502	72 502	30 086
6 Dyrgravveien 17 G ,3617 KONGSBERG 29 m² 1979 0 sov		750 000	750 000	69 573	819 573	26 438

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felles utgifter.	Kr.	33 828
Årlig vedlikehold. Estimert beløp.	Kr.	1 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	900 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Kommentar

Andel fellestomt.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

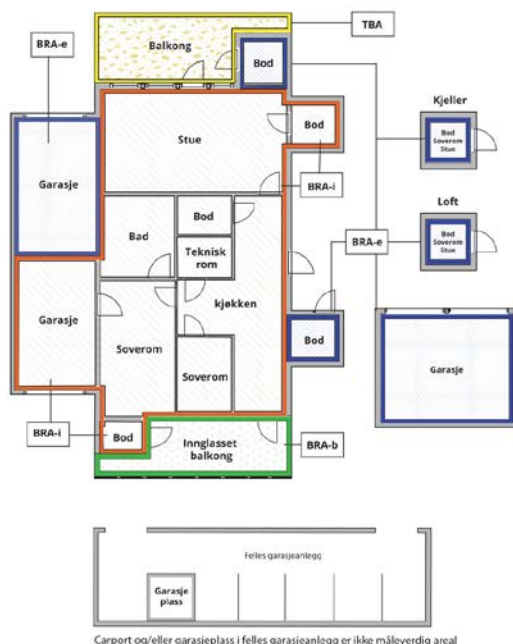
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	32			32	
SUM	32				
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Bod, Entré, Stue/kjøkken/sov		

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede under befarng.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: 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

Kommentar: Det står ingen merking på døren inn til leiligheten som tilsier at det er en brann dør.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Leilighet	29	3

Kommentar

Leilighet

Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring.
Vurdering av benevnelse P-rom/S-rom er vurdert ut ifra dagens bruk av rommene ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Torbjørn Rua Dokken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7717	193		0	7599.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dyrgravveien 9 D

Hjemmelshaver

Skavanger Borettslag

Kommentar

Felles eiet tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKAVANGER BORETTSLAG	964430861			Hurlen Bjørn Kjetil, Hurlen Lill Osvold

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
11	100	30 000	37 873 31.12.2022	67 450 20.03.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Lindbojordet, ca. 3 kilometer nord for Kongsberg sentrum.
Det er kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk, idrettsanlegg, treningssenter og flotte turområder.

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 om reguleringsplan se kommunens hjemmesider.

Om tomten

Skrånende fellestomt med beplantning og plenarealer. Asfalterte gang og kjørearealer.

Tinglyste/andre forhold

Det er kun innvendig forhold i leiligheten som er vurdert, fellesareal og utvendig forhold er ikke vurdert kun kort beskrevet.
Det er fellesgjeld på eiendommen.
Det er ikke opplyst om noen heftelser som påvirker verdisettingen av denne eiendommen.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1992	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunal info	20.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	

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:** Bygverkets 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 fukttinnhold 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/UK6012>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250061	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lill Osvoid Hurlen	Bjørn Kjetil Hurlen
Gateadresse	
Dyrgravveien 9D	
Poststed	Postnr
KONGSBERG	3617
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1305250061

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørleggerarbeid, jobben er dokumentert i Boligmappa.no med bilder og kvitteringer
Arbeid utført av	Buskerud Rør og flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skiftet sluk, membran i gulv under fliser
-------------	---

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	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 skjeggkre 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt strømanlegg og varmekabler bad, byttet sikringer til nye automatsikringer.
Arbeid utført av	Elektrikergruppen AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

Beskrivelse	Tilgjengelig i borettslaget som felles ladestasjon.
-------------	---

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

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1305250061

Tilleggs kommentar

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: 1305250061

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lill Osvold Hurlen	05584764b5d9d43e5f38a7 3fd4ea7a228e72f2e9	19.03.2025 15:43:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn hurlen	f09b6b95820f36df61cc38c c54280a86fe322953	19.03.2025 15:40:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

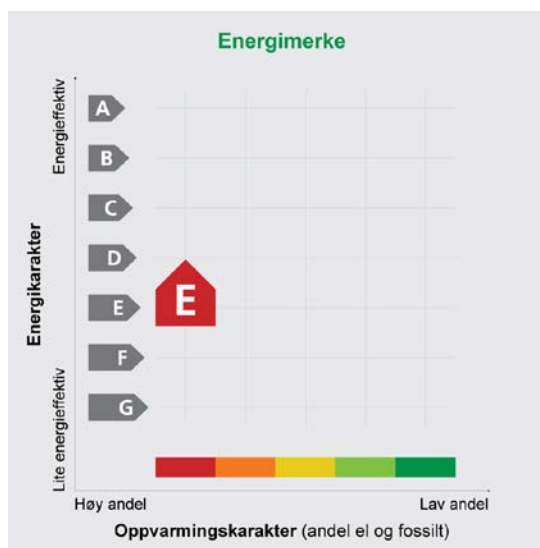
Document reference: 1305250061

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Dyrgravveien 9 D
Postnr	3617
Poststad	KONGSBERG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	7717
Bnr.	193
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	158954966
Bustadnr.	H0101
Merkenr.	A2016-640708
Dato	29.02.2016



Eigar	Skavanger Borettslag
Innmeld av	Audhild Hekland

Energiattesten er stadfesta og offisiell. Kven som eig bygningen, er ikkje stadfesta frå Matrikkelen

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekingane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekingane, sjå www.energimerking.no

Målt energibruk: 5 533 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

5 533 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	0 liter ved

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivannar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av tettingslister

- Randsoneisolering av etasjeskiljarar

- Utskifting av vindauge

- Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

- Installering av luft/luft-varmepumpe

- Isolering av golv mot grunn

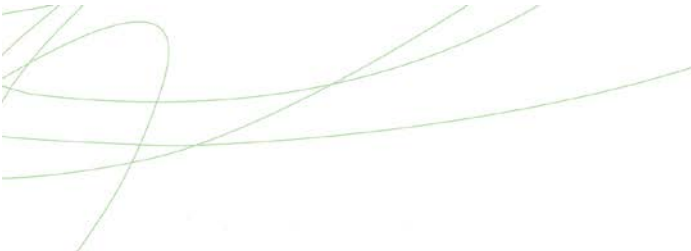
- Etterisolering av yttervegg

- Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.



Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

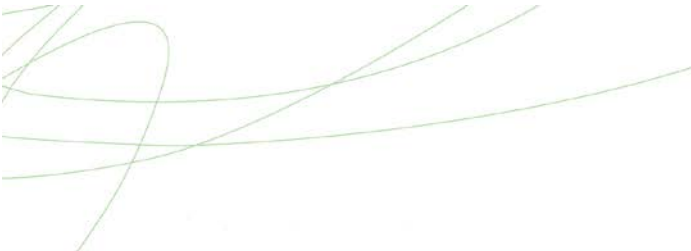
Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggjeår:	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	33
Ant etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindaug:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden, kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge seg inn via MinID/Altinn. Dette krev at du er registrert som eigar av denne bustaden i matrikkelen eller har fått delegert løyve til å gå inn på energiattesten.

For å sjå detaljar må du velje "Gjenbruk" av aktuell attest under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Adresse". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Eigaren kan når som helst lage ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Noregs vassdrags- og energidirektorat er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve opplysningar, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den perioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgjeving i samband med energimerkeordninga. Har ein spørsmål om

energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta, som blei vedteken i desember 2009, og sist endra i januar 2012.

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne eiendommen (vedlegg 1)

Adresse: Dyrgravveien 9 D
Postnr. og poststad: 3617 KONGSBERG
Leilegheitsnr.:
Bustadnr.: H0101
Dato: 29.02.2016 11:15:48
Energimerkenummer: A2016-640708
Ansvarleg for energiattesten: Skavanger Borettslag
Energimerkinga er utført av: Audhild Hekland

Gnr: 7717
Bnr: 193
Seksjonsnr.:
Festenr.:
Bygn. nr.: 158954966

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 2: Isolering av golv mot grunn

Ein etterisolerer golvet mot grunnen. Utføringa er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Med utvendig isolering av ringmuren reduserer ein varmetapet langs randa.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindauge

Ein skiftar ut eit gammalt vindauge som isolerer dårleg, med eit nytt vindauge. Det blir anbefalt ein U-verdi på 1,2 W/m²K eller lågare (medrekna karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installering av luft/luft-varmepumpe

Ein kan vurdere å installere ei luft/luft-varmepumpe (også kalla komfortvarmepumpe). Ei slik pumpe hentar "gratis" varme frå utelufta, som blir tilført innelufta, og reduserer med det energiutgiftene til oppvarming i bustaden. Best utnytting får ein med ei open romløyseing. For kvar kilowattime straum varmepumpa bruker, gjev ho i gjennomsnitt over fyringssesongen 2-3 kilowattimar i varmeutbytte.

Brukartiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindaug stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindaug og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplust til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Nabolagsprofil

Dyrgravveien 9D - Nabolaget Dyrgrav/Lindbojordet - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Lindbojordet Linje 401	4 min 0.3 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	9 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 21 min
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

Skoler

Skavanger skole (1-7 kl.) 198 elever, 14 klasser	2 min 0.2 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	4 min 2.1 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	8 min 3.6 km
Kongsberg vgs - Åslandsgate	22 min
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	6 min 2.8 km

«Koselig å bo her med mange supre naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

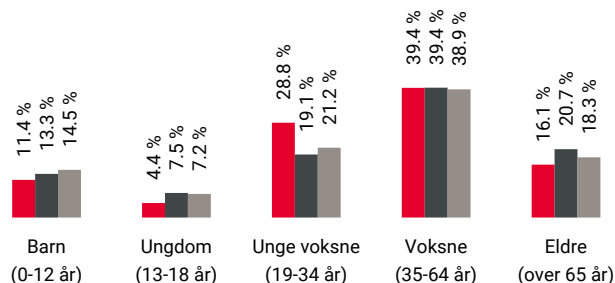
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dyrgrav/Lindbojordet	843	549
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 74 barn	10 min 0.8 km
Sølvstuppen barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 2.7 km
Venåsløkka barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 3 km

Dagligvare

Kiwi Kongsberg PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Hasbergsveien	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



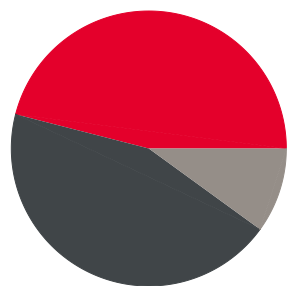
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Skavanger skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Kongsberg Idrettspark	3 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett, tennis	0.3 km	
🚴 Family Sports Club KMT	6 min	🚶
🚴 EVO Kongsberg	7 min	🚗

Boligmasse



■ 46% enebolig
■ 44% blokk
■ 10% annet

Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

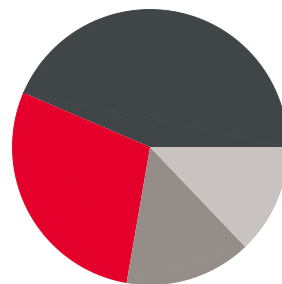
6 min 🚗



Apotek 1 Mynten

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 44% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



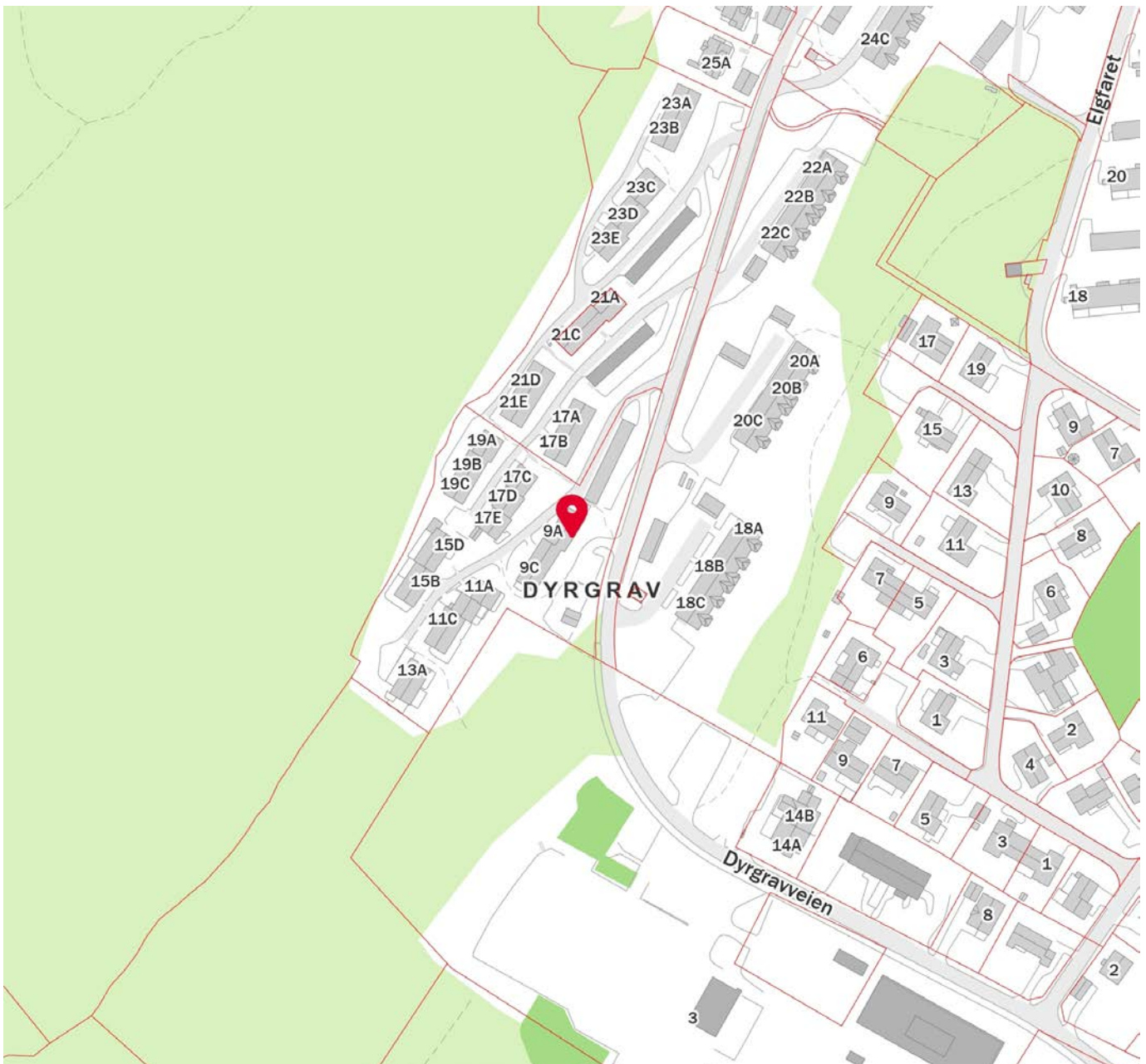
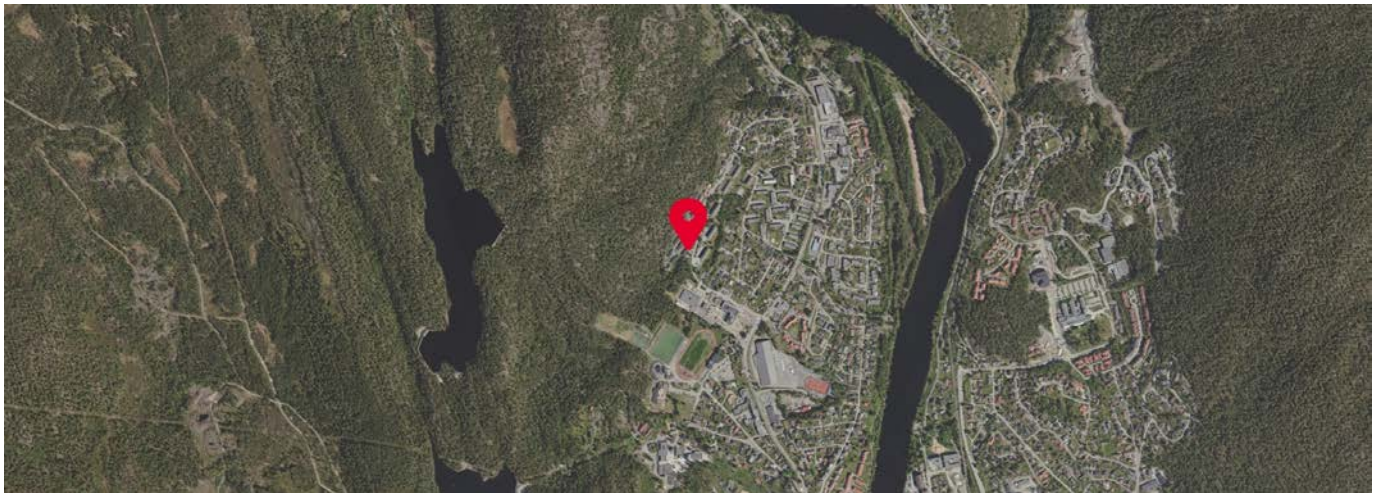
0%

65%

■ Dyrgrav/Lindbojordet
■ Kongsberg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 20.03.25 Side 1 av 2

Skavanger Borettslag	Vår ref.:	28/11	Fødselsdato eier:	19.12.1973
Dyrgravveien 9 D	Type:	BORETTSLAG FRITTSTÅENDE		
3617 KONGSBERG	Eiere:	Bjørn Kjetil Hurlen		
Organisasjonsnr:	964 430 861	Andelsnr:	11	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 819

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER FELLESGJELD	329
	FELLESKOSTNADER	2 305
	AVDRAG FELLESGJELD	185

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	67 450	Gjeld siste årsoppg.	67 805
Klient ajourf. lån:	3 625 044,97	Klient gj. s. årsoppg.	3 655 192

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12124535237, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.03.2025: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 212

Saldo per 20.03.2025: 3 636 313

Andel av saldo: 67 451

Første termin/første avdrag: 26.11.2012 (siste termin 26.10.2042)

Annuitet 30 år

Rehabilitering og drenering

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lene Torpengen Vangby

Adresse: Dyrgravvn. 13 A

Postnr/-sted: 3617 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 99472841

E-post: skavangerborettslag@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 20.03.2025

Utestående saldo: 2 819

Felleskostnader:	2 819	Restanse:	2 819
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

Annen formue:	37 873	Gjeld:	72 117	Andre inntekter:	79
		Utgifter:	2 291		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	30 000
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1979

Gårds/bruksnr: 7717/193

Bygningstype: LAV-BLOKK

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 7606

Antall leiligheter: 46

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utført: 20.03.25 Side 2 av 2

Skavanger Borettslag	Vår ref.:	28/11	Fødselsdato eier:	19.12.1973
Dyrgravveien 9 D	Type:	BORETTSLAG FRITTSTÅENDE		
3617 KONGSBERG	Eiere:	Bjørn Kjetil Hurlen		
Organisasjonsnr: 964 430 861				

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring Polisenr: SP0000561307

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	11.05.1979	Første innflytting:	12.05.1979	SSBnr:	H0101
Etasje:	U	Oppvarmingstype:	EL. UTEN PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	HYBLER 29 m2	P-rom	29
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leilig				

Fasiliteter:

PARKERING: 13 garasjeplasser i rekke totalt. 10 garasjeplasser følger rekkehusleilighetene. De 3 andre lyses ut internt og tildeles av styret. Hybelleil. prioriteres først - ut fra boansiennitet.

Felleskostnader dekker: Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområdet, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon. Styret har inngått avtale med Kongsberg Boligbyggelag om HMS-system.

Kabel-TV/Internett: Borettslaget har inngått kollektiv avtale med Viken Fiber. Tv-pakke Altibox Basis Stor, 5/5 Fiberbredbånd og PVR-tjeneste.

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

Annen informasjon:



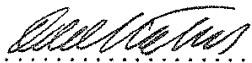
BYGNINGSRÅDET
I KONGSBERG

J.nr. 271/77
Ark.: 511

Ferdigattest

Herved bevitnes at det for Stiftelsen Kongsberg hybelbygg,
Dyrgravveien 9 A - B - C - D - E - F, 3600 KONGSBERG
anmeldte byggarbeide på H.nr. E.nr., G.nr. 7717... B.nr. ¹⁹³ ~~195~~ ¹⁹⁸ er utført for-
skriftsmessig og overensstemmende med den av Kongsberg bygningsråd
approberte byggeanmeldelse 13.6.1977.....
.....
.....
Synsforretning ble avholdt den 15.9.1981.....
av Ole Sørensen.....

Kongsberg bygningsråd, den 6. januar 1982


Odd Kahrs
Bygningssjef

Gebyr betalt kr.


Ole Sørensen
Bygningskontrollen

Kongsberg kemnerkontor, den

Ligningskontoret/folkeregisteret
Brannmesteren/oppsynsmann
T. Haugeland



BYGNINGSRÅDET
I KONGSBERG

J.nr. 271/77
Ark.: 511

Ferdigattest

Herved bevitnes at det for .Stiftelsen Kongsberg hybelbygg,.....
Dyrgravveien 11 A - B - C - D, 3600 KONGSBERG.....
anmeldte byggarbeide på H.nr. E.nr., G.nr. 7717. B.nr. 193...er utført for-
skriftsmessig og overensstemmende med den av .Kongsberg bygningsråd.....
approberte byggeanmeldelse .13.6.1977.....
.....
.....
Synsforretning ble avholdt den .15.9.1981.....
av .Ole Sørensen.....

Kongsberg bygningsråd, den 6. januar 1982

.....
Odd Kahrs
Bygningssjefen

.....
Ole Sørensen
Bygningskontrollen

Gebyr betalt kr.

Kongsberg kemnerkontor, den

.....
Ligningskontoret/folkeregisteret
Brannmesteren/oppsynsmann
T. Haugeland



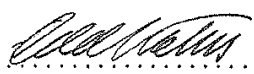
BYGNINGSRÅDET
I KONGSBERG

J.nr. 271/77
Ark.: 511

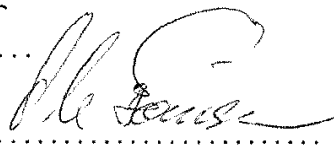
Ferdigattest

Herved bevitnes at det for Stiftelsen Kongsberg hybelbygg,
Dyrgravveien 13 A - B, 3600 KONGSBERG
anmeldte byggarbeide på H.nr. E.nr., G.nr. 7717. B.nr. 193 ..er utført for-
skriftsmessig og overensstemmende med den av Kongsberg byggningsråd
approberte byggeanmeldelse 13.6.1977.....
.....
.....
Synsforretning ble avholdt den 15.9.1981.....
av Ole Sørensen.....

Kongsberg byggningsråd, den 6. januar 1982


Odd Kahrs
Bygningssjefen

Gebyr betalt kr.


Ole Sørensen
Bygningskontrollen

Kongsberg kemnerkontor, den

Ligningskontoret/folkeregisteret
Brannmesteren/oppsynsmann
T. Haugeland.



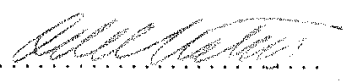
BYGNINGSRÅDET
I KONGSBERG

J.nr. 271/77
Ark.: 511

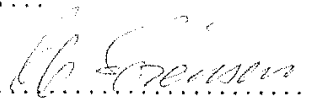
Ferdigattest

Herved bevitnes at det for ..Stiftelsen Kongsberg hybelbygg, Dyrgravveien
15 A og B, 3600 KONGSBERG
anmeldte byggarbeide på H.nr. 717 E.nr. 193 ..., G.nr. B.nr. er utført for-
skriftsmessig og overensstemmende med den av Kongsberg bygningsråd
approberte byggeanmeldelse 13.6.1977
.....
.....
Synsforretning ble avholdt den 2.7.1979
av Ole Sørensen

Kongsberg bygningsråd, den 16. juli 1979


Odd Kahrs
Bygningssjefen

Gebyr betalt kr.


Ole Sørensen
Bygningskontrollen

Kongsberg kemnerkontor, den

Ligningskontoret/folkeregisteret
Brannmesteren/oppsynsmann
T. Haugeland



BYGNINGSRÅDET
I KONGSBERG

J.nr. 271/77
Ark.: 511

Ferdigattest

Herved bevitnes at det for .Stiftelsen Kongsberg Hybelbygg, Dyrgravveien
15 C - D - ~~4~~, 3600 Kongsberg.....
anmeldte byggerarbeide på H.nr. 717..... E.nr. 193..., G.nr. B.nr. er utført for-
skriftsmessig og overensstemmende med den av .Kongsberg bygningsråd.....
approberte byggeanmeldelse 13.6.1977.....
.....
.....
Synsforretning ble avholdt den 2.7.1979.....
av Ole Sørensen.....

Kongsberg bygningsråd, den 16. juli 1979

Odd Kahrs
.....
Odd Kahrs
Bygningssjefen

Gebyr betalt kr.

Ole Sørensen
.....
Ole Sørensen
Bygningskontrollen

Kongsberg kemnerkontor, den

.....
Ligningskontoret/folkeregisteret
Brannmesteren/oppsynsmann
T. Haugeland



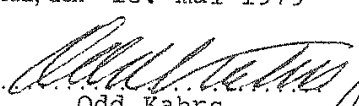
BYGNINGSRÅDET
I KONGSBERG

J.nr. 271/77
Ark.: 511

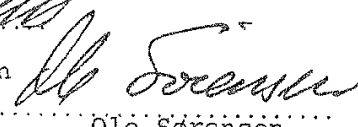
Ferdigattest

Herved bevitnes at det for .Stiftelsen Kongsberg hybelbygg, Dyrgravveien
17 C - D - E - F - G - H, 3600 KONGSBERG
.....
anmeldte bygarbeide på H.nr. 717 E.nr. 193, G.nr. B.nr. er utført for-
skriftsmessig og overensstemmende med den av Kongsberg bygningsråd
approberte byggeanmeldelse 13.6.1977.....
.....
.....
Synsforretning ble avholdt den 8.5.1979
av Ole Sørensen.....

Kongsberg bygningsråd, den 15. mai 1979


Odd Kahrs
Bygningssjefen

Gebyr betalt kr.


Ole Sørensen
Bygningskontrollen

Kongsberg kemnerkontor, den

Ligningskontoret/folkeregisteret
Brannmesteren/oppsynsmann
T. Haugeland



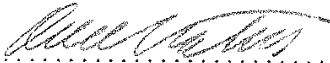
BYGNINGSRÅDET
I KONGSBERG

J.nr. 271/79
Ark.: 511

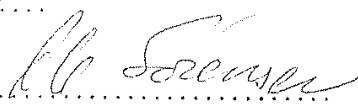
Ferdigattest

Herved bevitnes at det for Stiftelsen Kongsberg hybelbygg, Dyrgravveien
19 A og B, 3600 KONGSBERG
anmeldte byggarbeide på H.nr. 717 E.nr. 193, G.nr. B.nr. er utført for-
skriftsmessig og overensstemmende med den av Kongsberg bygningsråd
approberte byggeanmeldelse 13.6.1977
Synsforretning ble avholdt den 2.7.1979
av Ole Sørensen

Kongsberg bygningsråd, den 16. juli 1979


Odd Kahrs
Bygningssjefen

Gebyr betalt kr.


Ole Sørensen
Bygningskontrollen

Kongsberg kemnerkontor, den

Ligningskontoret/folkeregisteret
Brannmesteren/oppsynsmann
T. Haugeland



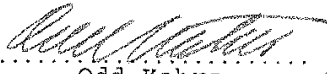
BYGNINGSRÅDET
I KONGSBERG

J.nr. 271/77
Ark.: 511

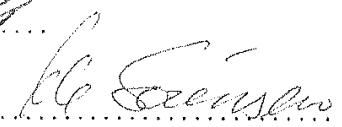
Ferdigattest

Herved bevitnes at det for Stiftelsen Kongsberg hybelbygg, Dyrgravvæien
19 C - D - E - F, 3600 KONGSBERG
anmeldte byggarbeide på H.nr. 717 E.nr. 193 G.nr. B.nr. er utført for-
skriftsmessig og overensstemmende med den av Kongsberg bygningsråd
approberte byggeanmeldelse 13.6.1977
.....
.....
Synsforretning ble avholdt den 2.7.1979
av Ole Sørensen

Kongsberg bygningsråd, den 16. juli 1979


Odd Kahrs
Bygningssjefen

Gebyr betalt kr.


Ole Sørensen
Bygningskontrollen

Kongsberg kemnerkontor, den

Ligningskontoret/folkeregisteret
Brannmesteren/oppsynsmann
T. Haugeland

HUSORDENSREGLEMENT

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

Godkjent av generalforsamlingen den 06.05.98

INNHALDSFORTEGNELSE

INNLEDNING

PLIKTER, RETTIGHETER OG GENERELL INFORMASJON

1	Besøkende	2
2	Framleie	2
3	Skader/hærverk	3
4	Støy	3
5	Brannvern	4
6	Husdyr	4
7	Kildesortering	5
8	Kabel-TV	5
9	Utvendig vedlikehold	5
10	Vindusvask	6
11	Uteareal	6
12	Grøntareal	6
13	Dugnad	6
14	Fellesbelysning	7
15	Sykkelparkering	7
16	Postkasser	7
17	Postkasser - merking	8
18	Ringeklokker	8
19	Ringeklokker - merking	8
20	Klestørking/lufting	8
21	Fuglemating	8
22	Stiger/gardintrapper	9
23	Snørydding	9
24	Sandstrøing	9
25	Diverse gjenstander	9
26	Aking	10
27	Elektrisk strøm/sikringer	10
28	Hovedstoppekran	10
29	Klosett/sluk	10
30	Dører/vinduer	10
31	Fellesgang	11
32	Den enkelte leilighet	11
33	Låser	11
34	Tap av nøkler	12
35	Kopiering av nøkler	12

36	Nøkler ved salg	12
37	Utstyr som skal følge den enkelte leilighet	13
38	Motorisert ferdsel	13
39	Motoriserte kjøretøy - parkering	13
40	Fellesgarasje	14
41	Kjøretøy - uregistrerte	14
42	Campingvogner, biltilhengere o.l.	14
43	Forsikring	15
44	Fasadeendring, terasser, gjerder, vedlikehold o.l.	15
45	Forståelse av Husordensreglene	15
46	Klager	16
47	Brudd på Husordensreglene	16

OVERSIKTSKART

INNLEDNING

Velkommen som andelseier og beboer i Skavanger borettslag.

Dette skrivet er ment å skulle være en innføring for nye andelseiere og beboere i Skavanger borettslag.

Skrivet inneholder husordensregler og noe generell informasjon.

Som beboer har man ikke bare rettigheter, men også en del plikter.

Hvem er borettslaget ? Det er deg som beboer.

Det forventes derfor at du tar din tørr for at Skavanger borettslag skal kunne være et trivelig sted med et godt bomiljø.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær merksom på at de også skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Skavanger borettslag har ikke sett seg råd til å ansette en egen vaktmester, og det er derfor nødvendig at alle beboerne gjør en innsats for å holde saker og ting i orden.

Skavanger borettslag består av 10 rekkehusleiligheter fordelt på Dyrgravveien nr. 11, 13 og 15 og 36 hybelleiligheter fordelt på Dyrgravveien nr. 9, 17 og 19. Se oversiktskart bakerst i husordensreglementet.

Rekkehusleiligheter og hybelleiligheter er vidt forskjellige boformer. Husordensreglenes enkelte punkter og den generelle praktiseringen av disse, vil nødvendigvis måtte bære preg av dette. Målsettingen med husordensreglene vil imidlertid være den samme for rekkehusleilighetene og hybelleilighetene, og målsettingen er som følger:

Den enkelte leilighet med tilstøtende grøntareal skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

Det vises forøverig til husleiekontrakten som regulerer forhold som ikke, eller bare delvis er behandlet i dette skrivet.

Vis ansvar - vær med å skape et godt bomiljø.

PLIKTER, RETTIGHETER OG GENERELL INFORMASJON

1 Besøkende

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

2 Framleie

Framleie er regulert av husleiekontrakten.

Framleie kan bare forekomme etter godkjenning av styret i borettslaget.

Forutsetningen for at framleie innvilges er at andelseier skal tilbake til sin andel når oppholdet utenfor borettslagets nærområde opphører. Oppholdet utenfor borettslaget skal være av midlertidig karakter.

Det er ikke tillatt å låne bort eller å leie bort den enkelte leilighet uten tillatelse fra styret i borettslaget.

En framleiesøknad skal leveres skriftelig til styret på eget skjema (Søknad om framleie 4.20/5.20 (23.02.82)).

Framleiesøknaden skal være korrekt utfyllt. Framleiesøknader som er mangelfyllt utfyllt vil bli returnert til andelseier.

Beregn en behandlingstid på ca. 2-3 uker innad i borettslaget når det gjelder behandling av framleiesøknader.

Framleie gis normalt ikke for mer enn 1 år av gangen.

Framleietagere skal ikke flytte inn i den enkelte leilighet før framleie er innvilget. Hvis så skjer er dette et alvorlig brudd på husleiekontrakten og kan medføre umiddelbar utkastelse av framleietager.

En boform som et borettslag er i utgangspunktet beregnet på at andelseierne selv skal bo der. Skavanger borettslag innvilger derfor bare unntaksvis framleie, og bare i de tilfeller hvor det vil være urimelig å nekte framleie.

Skavanger borettslag skal godkjenne den grunn som andelseier oppgir for å få lov til å leie ut den leilighet som han disponerer i Skavanger borettslag. Skavanger borettslag skal også godkjenne den personen som andelseieren ønsker å ta inn i Skavanger borettslag.

Skavanger borettslag krever også en korrekt utfyllt og underskrevet framleiekontrakt på eget skjema (Framleiekontrakt 4.21/5.21 (08.02.93)), som regulerer leieforholdet mellom framleier og framleietager, for at en innvilget søknad om framleie skal være gyldig.

Framleiekontrakten leveres til styret i borettslaget etter at framleiesøknaden er godkjent.

Andelseier som får innvilget framleie, plikter å holde borettslaget orientert om sin nye adresse, slik at det er mulig for borettslaget å komme i kontakt med andelseier.

Det er andelseiers ansvar at framleietageren er gjort kjent med og etterfølger husordensreglene.

Andelseier må sørge for å melde adresseforandring til postverket, da Skavanger borettslag ikke ettersender post.

Skjemaene "Søknad om framleie" og "Framleiekontrakt" fåes ved henvendelse til Kongsberg Boligbyggelag A/L.

Kongsberg Boligbyggelag A/L tar et administrasjonsgebyr når det gjelder det arbeidet som de må utføre i forbindelse med innvilget framleie.

Skavanger borettslag vil reagere hardt overfor de som bedriver ulovelig framleie, da dette er et alvorlig brudd på husleiekontrakten.

3 Skader/hærverk

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

4 Støy

Generelt gjelder følgende regler vedrørende støy:

Den støy som produseres i den enkelte leilighet skal ikke sjenere naboer eller fellesareal.

Mellom kl. 22.00 og kl. 06.00 skal det vises særlig hensyn overfor naboer ved å unngå støy i leilighetene.

Dører til entreer og fellesganger skal lukkes igjen med minst mulig støy.

Det må tas ekstra hensyn når vinduene er åpne.

Beboerne skal om mulig prøve å unngå å bruke vaskemaskin, senterifuge o.l. mellom kl. 22.00 og kl. 08.00.

Sang eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt dersom dette sjenerer andre beboere.

Radio, TV, stereoanlegg o.l. skal benyttes hensynsfullt og avdempet, og skal ikke høres inne hos naboen eller ute på fellesareal.

Skavanger borettslag anbefaler beboerne å bruke hodetelefoner.

Beboerne av hybelleilighetene må ta særskilt hensyn, da tettheten gjør at lyd/støy lett forplanter seg videre og blir til sjanse.

De beboere som har andre beboere boende under sin leilighet, bør ta ekstra hensyn til dette.

5 Brannvern

Alle leilighetene skal ha 1 stk røykvarsler og 1 stk brannslukningsapparat (type pulver). Det er borettslagets ansvar, etter loven, at dette brannvernutstyret er utlevert til den enkelte leilighet.

Brannslukningsapparat og røykvarsler er Skavanger borettslags eiendom, og skal følge den enkelte leilighet.

Beboerne må ved inflytting kvittere for at brannvernutstyret er tilstede i leiligheten.

Skulle brannvernutstyret av en eller annen grunn ikke være tilstede i leiligheten, så meld straks ifra til styret i borettslaget.

Det er den enkelte beboers ansvar å påse at brannvernutstyret virker.

Brannslukningsapparatet skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig.

Sjekk jevnlig at manometeret på brannslukningsapparatet står på grønt felt.

Det er ikke mye hjelp å få fra en røykvarsler hvis ikke batteriet er tilkoblet, husk det.

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

Brannvern er uhyre viktig i en tett boform som et borettslag er, og Skavanger borettslag oppfordrer beboerne til å ta brannvern på alvor.

6 Husdyr

Det er ikke tillatt med permanent hold av hund og katt i hybelleilighetene.

Det er tillatt å ha hund og katt i rekkehusleilighetene, men det må søkes borettslaget om tillatelse før anskaffelse.

Førerhund er unntatt fra forbudet.

Skavanger borettslag kan nekte beboere å anskaffe husdyr hvis styret anser at anskaffelse av husdyr vil medføre problemer/sjenanse.

Beboerne plikter å påse at husdyr ikke blir årsak til skade eller sjenanse for andre beboere.

Det er båndtvang for hunder på Skavanger borettslags areal.

All avføring etter hunder skal umiddelbart fjernes.

Hunder skal ikke overlates alene i leiligheten, og skal alltid være ledsaget av ansvarlig person utendørs.

Skavanger borettslag kan trekke tilbake en gitt tillatelse til å holde husdyr, hvis husdyrholdet viser seg å medfører sjenanse.

7 Kildesortering

Kongsberg kommune praktiserer kildesortering og har pålagt alle husstander å følge dette.

Beboerne i Skavanger borettslag skal til enhver tid følge de kildesorteringsregler som gjelder i Kongsberg kommune.

Skavanger 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 bare kastes husholdningsavfall.

Det skal ikke kastes brannfarlig avfall.

Glass og brukbare klær skal leveres på egne mottakstasjoner opprettet av Kongsberg kommune.

Husholdningsavfallet skal komprimeres mest mulig, slik at det tar minst mulig plass i avfallsdunkene.

Det er delt ut benkebøtter beregnet på matrester til alle leilighetene. Dette er materiell som skal følge den enkelte leilighet og som nye beboere må kvittere for ved overdragelse av leiligheten.

Det skal kun kastes husholdningsavfall fra leilighetene i Skavanger borettslag, det er ikke tillatt å kaste søppel fra andre husholdninger i Skavanger borettslags avfallsdunker.

Skavanger borettslag viser til generelle oppslag og oppslag i tilknytning til den enkelte avfallsdunk/sorteringskategori.

Kildesorteringsanlegget i Skavanger borettslag vil være merket med skilt "Kildesorteringsanlegg for Skavanger borettslag".

Oppslagene i forbindelse med kildesortering er en del av Husordensreglementet.

8 Kabel-TV

Skavanger borettslag har Kabel-TV i alle leilighetene og programvaren er levert av Janco Multicom.

Alle beboerne har grunnpakken og denne er betalt gjennom husleien.

Kanalene som ligger i grunnpakken kan variere.

Beboere som ønsker ytterligere tjenester/kanaler må bestille og betale for disse separat.

Alle leiligheter skal ha dekoder m/kabler og fjernkontroll. Dette utstyret skal følge leiligheten.

Beboerne må kvittere for dette utstyret ved innflytting.

9 Utvendig vedlikehold

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

Private terasser, dører og gjerder skal vedlikeholdes av den enkelte beboer. Skavanger borettslag kan pålegge den enkelte beboer slikt vedlikehold.

Det vises her også til husleiekontrakten.

10 Vindusvask

Den enkelte beboer skal sørge for vask av leilighetens vinduer.

11 Uteareal

Beboeren skal sørge for at arealet i tilknytning til den enkelte leilighet fremstår som ryddig og pent. Beboerne skal verne om plenkanter, asfaltkanter, grøfter, stikkrenner, sluk o.l..

Det skal ikke kastes søppel og avfall utenfor leiligheten, eller på fellesareal.

Arealet utenfor hybelleilighetene er typisk fellesareal og her skal det ikke plasseres gjenstander. Gjenstander som er plassert på slikt fellesareal vil automatisk bli fjernet, oppbevart i 2 måneder og så kastet.

Hagemøbler som benyttes på fellesareal i tilknytning til hyblene, skal fjernes etter daglig bruk.

12 Grøntareal

Den enkelte beboer skal sørge for at grøntarealet i tilknytning til den enkeltes leilighet holdes i orden.

Det vil i praksis medføre arbeid som vanning, fjerning av ugress og gressklipping.

Beboerne skal verne om plener og beplantninger.

Skavanger borettslag har redskap til å stelle grøntarealet, og redskapen er oppbevart i garasjen nedenfor Dyrgravveien nr. 9.

Ta kontakt med styremedlemmer, som har nøkler til garasjen, når det gjelder å låne redskap.

Det skal meldes fra til styret når redskap som leveres tilbake etter bruk er ødelagt eller ikke er funksjonsdyktig.

13 Dugnad

Skavanger borettslag har ingen vaktmester og det vil si at mange arbeidsoperasjoner må utføres av beboerne i fellesskap.

Skavanger borettslag vil kalle inn beboerne til dugnad på fellesareal når dette er nødvendig. Ved dugnad er det pliktig oppmøte, så fremt ikke en god grunn kan fremlegges.

14 Fellesbelysning

Beboerne skal melde ifra til styret i borettslaget når fellesbelysning ikke fungerer, slik at Skavanger borettslag kan få rettet på dette.

15 Sykkelparkering

Beboerne skal parkere sykler på følgende opparbeidede sykkelparkeringsplasser.

Beboerne av Dyrgravveien nr. 17 CDE og nr. 19 skal parkere sykler på sykkelparkeringsplassen i sydenden av Dyrgravveien nr. 17, eller ved kildesorteringsanlegget hvis det er fullt ved nr. 17.

Beboerne av Dyrgravveien nr. 9 og 17 FGH skal parkere sykler på sykkelparkeringsplassen i forbindelse med kildesorteringsanlegget, eller på sykkelparkeringsplassen ved garasjen nedenfor Dyrgravveien nr. 9.

Beboerne av rekkehusleilighetene kan benytte sykkelparkeringsplassene ved garasjen nedenfor Dyrgravveien nr. 9 og sykkelparkeringsplassen i forbindelse med kildesorteringsanlegget.

Alle sykkelparkeringsplassene i Skavanger borettslag vil være merket med skilt "Sykkelparkering for Skavanger borettslag".

Sykler som står parkert utenfor den enkelte hybelleilighet vil bli fjernet av Skavanger borettslag, oppbevart i 2 måneder og så kastet.

På de 3 opparbeidede sykkelparkeringsplassene skal det kun parkeres tråsykler.

Det skal kun parkeres hele og funksjonsdyktige sykler på de opparbeidede sykkelparkeringsplassene.

Alt annet i forbindelse med sykkelparkeringsplassene vil bli fjernet av Skavanger borettslag, oppbevart i 2 måneder og så kastet.

16 Postkasser

Postkassene er Skavanger borettslags eiendom og skal følge den enkelte leilighet.

Beboerne må ved inflytting kvittere for mottatt postkasse.

17 Postkasser - merking

Skavanger borettslag skal stå for all merking av postkasser på Skavanger borettslags areal. Endringer i forbindelse med navnskilt skal meldes til styret i borettslaget, som vil bestille og montere nye navnskilt, kostnadsfritt for beboerne.

18 Ringeklokker

I de tilfeller der ringeklokker ikke fungerer, og banking på vindusruter er til sjenanse for naboer, vil Skavanger borettslag kunne kreve at ringeklokker blir satt i stand.

19 Ringeklokker - merking

Skavanger borettslag vil automatisk sørge for navnskilt i tilknytning til ringeklokkene for hybelleilighetene.

Ringeklokkene i tilknytning til rekkehusleilighetene vil kun bli merket med navnskilt etter ønske fra den enkelte beboer.

20 Klestørking/lufting

Skavanger borettslag har et tørkestativ ved garasjen nedenfor Dyrgravveien nr. 9.

Dette tørkestativet kan beboerne fritt benytte.

Det er ikke tillatt å tørke tøy på fellesareal i tilknytning til hybelleilighetene.

Rekkehusleilighetene kan tørke klær utendørs på baksiden av huset der dette ikke er til sjenanse.

Sengetøy skal ikke henges ut av vinduer for lufting, der det bor andre beboere under vinduene.

Tepper og annet skal ikke ristes ut av vinduer der det bor andre beboere under vinduene.

21 Fuglemating

Mating av fugler skal kun skje på en slik måte at matrester ikke faller på bakken og blir mat for skadedyr som eksempelvis mus og rotter.

22 Stiger/gardintrapper

Skavanger borettslag har 2 stk stiger i forskjellige størrelser beregnet for utendørs bruk.
Skavanger borettslag har også 2 stk gardintrapper som kan brukes innendørs.
Stiger og gardintrapper er oppbevart i garasjen nedenfor Dyrgravveien nr. 9.
Dette er utstyr som beboerne kan låne og benytte på Skavanger borettslags areal.

23 Snørydding

Den enkelte beboer skal rydde arealet i tilknytning til den enkelte leilighet, frem til nærmeste gangvei eller vei, for snø.

Skavanger borettslag vil sørge for snørydding av veier, parkeringsplasser, felles gangveier, felles trapper og areal i tilknytning til felles postkassestativ og sandkasser.

Det er plassert ut spader og koster i alle fellesganger. Dette er utstyr som tilhører Skavanger borettslag og skal ikke fjernes.

Beboerne av fellesganger må kvittere for dette utstyret ved innflytting.

Det er derfor ingen unskyldning for å ikke rydde snø.

24 Sandstrøing

Den enkelte beboer skal strø arealet i tilknytning til den enkelte leilighet, frem til nærmeste gangvei eller vei, når det er glatt.

Skavanger borettslag vil sørge for strøing av veier, parkeringsplasser, felles gangveier, felles trapper og areal i tilknytning til felles postkassestativ sandkasser.

Skavanger borettslag har 4 kasser med strøsand/knust stein plassert strategisk rundt i borettslaget.

Skavanger borettslag vil sørge for at kassene er fylt med strøsand/knust stein til fri anvendelse for beboerne.

25 Diverse gjenstander

Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser, antenner, parabolantenner, antenneledninger, kabler o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret i borettslaget.

26 Aking

Det er ikke tillatt å bruke veier og gangveier som akebakker.

27 Elektrisk strøm/sikringer

Skavanger borettslag har ansvar for strømanlegget til og med hovedsikringen i sikringsskapet. Beboeren har ansvaret for strømanlegget etter hovedsikringen og alt inne i leiligheten.

Det skal kun benyttes godkjente sikringer med riktig type ampere som anvist på oversikten i sikringsskapet.

Det skal alltid stå på nok varme om vinteren slik at vannet ikke fryser, med påfølgende vannskade.

28 Hovedstoppekran

Skavanger borettslag har ansvar for vannet inn til leiligheten, til og med hovedstoppekranen. 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. Innendørs hovedstoppekran er plassert i kottet i hybelleilighetene, og i vaskerommet i kjelleren på rekkehusleilighetene.

Meld i fra til styret hvis hovedstoppekranen i leiligheten ikke virker som den skal.

29 Klosett/sluk

Det må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting/fremmedelelementer må ikke kastes i klosettet.

Sluk på bad skal renses med jevne mellomrom for hår, såperester o.l..

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.

30 Dører/vinduer

Ytterdører som fører inn til fellesgang(hybelleiligheter) skal behandles med varsomhet.

Ved lufting gjennom felles ytterdører skal stormkroken være påsatt.

Ytterdører som fører inn til fellesgang skal være låst.

Dører fra fellesgang og inn til den enkelte hybelleilighet er andelseiers ansvar. Det vises forøverig til husleiekontrakten når det gjelder den enkelte andelseiers ansvarsforhold når det gjelder dører og vinduer.

31 Fellesgang

Fellesganger er beboernes ansvar.

I fellesgang skal spade og kost være plassert.

Spade og kost i fellesgang i forbindelse med hybelleilighetene er Skavanger borettslags eiendom.

Beboerne må kvittere for at dette utstyret er tilstede ved innflytting.

Fellesganger skal ikke brukes som lagringsplass for gjenstander, og skal fremstå som ryddig hvis en av beboerne krever dette.

Det skal være fri tilgang til sikringsskapet.

Beboerne må avtale seg imellom om renhold av fellesgang.

32 Den enkelte leilighet

Skavanger borettslag har rett i følge husleiekontrakten til å inspisere leilighetene ved behov, og få utført nødvendig vedlikehold/utbedringer innenfor borettslagets ansvarsområde når dette er nødvendig.

Skavanger borettslag kan pålegge den enkelte beboer å utføre nødvendig indre vedlikehold i leiligheten for å forhindre at det oppstår skader, eller at leiligheten er til sjenanse.

Skavanger 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.

33 Låser

Låser i felles ytterdører(hybelleilighetene) er Skavanger borettslags eiendom og ansvarsområde.

Låser og nøkler fra fellesgang og inn i den enkelte hybelleilighet er beboerens ansvar.

Borettslaget har ikke nøkler til dørene som fører fra fellesgang og inn til den enkelte hybelleilighet.

Det eksisterer hovednøkler til ytterdørene i hybelleilighetene.

Låsene i ytterdørene på rekkehusleilighetene er den enkelte andelseiers ansvar.

34 Tap av nøkler

Hvis en beboer skulle være så uheldig å miste nøklene til leiligheten og ikke kommer inn i leiligheten, skal beboeren ta kontakt med følgende personer i denne rekkefølge:

1. Styreleder eller nestleder i borettslaget.
2. Kongsberg Boligbyggelag A/L.
3. Låssmed (på beboers regning).

Alle skader som oppstår på dør/lås i forbindelse med tapte nøkler skal dekkes av den enkelte beboer.

Ta ikke kontakt med Politi eller Brannvesen før de 3 punktene ovenfor er prøvd.

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.

Skavanger borettslag oppfordrer beboerne til å oppbevare reservenøkler på et trygt og tilgjengelig sted hvis uhellet skulle være ute.

Det eksisterer hovednøkler til ytterdørene i hybelleilighetene.

35 Kopiering av nøkler

All kopiering av nøkler til ytterdørene i hybelleilighetene må foretas via styret i borettslaget.

Til ytterdørene og låsene i hybelleilighetene er det delt ut 3 nøkler til hver leilighet.

Nøklene til ytterdørene i hybelleilighetene er Skavanger borettslags eiendom, og beboerne må kvittere for disse nøklene.

Skulle den enkelte beboer ha behov for ytterligere kopier av nøkler, kan dette skaffes via styret i borettslaget på andelseiers bekostning, og mot kvittering.

I rekkehusleilighetene kan den enkelte beboer kopiere nøkler fritt selv.

36 Nøkler ved salg

Alle nøkler til felles ytterdører skal leveres til styret i borettslaget før en overdragelse til ny andelseier finner sted.

Tap av nøkler må dekkes av andelseier.

Andelseiere som ikke leverer tilbake det antall nøkler som det er kvittert for til felles ytterdører (gjelder for hybelleilighetene), må bekoste utgiftene til ny låsesylinder og 6 stk. systemnøkler i den låsplan som Skavanger borettslag har med Sikring & Låseservice A/S i forbindelse med at leiligheten overdras til ny andelseier.

Skavanger borettslag har forsikringsgodkjente låser i ytterdørene på hybelleilighetene, og disse er kostbare å skifte ut.

Nye andelseiere i hybelleilighetene skal kunne være sikre på at hun/han har fått alle nøklene til

ytterdøra, og at den forrige beboeren ikke fortsatt sitter med nøkler.
Skavanger borettslag vil ikke godkjenne overdragelser av andeler hvis ikke alle nøkler er levert, eller gjort opp for.
Skavanger borettslag vil om nødvendig gå til inkasso for å innkreve økonomiske utlegg i forbindelse med låser og nøkler ved salg av leiligheter.

37 Utstyr som skal følge den enkelte leilighet

Utstyr som skal følge den enkelte leilighet er følgende:

Brannslukningsapparat (type pulver,
Røykvarsler
Dekoder m/kabler og fjernkontroll
Postkasse
Benkebøtte
Beboerperm
Husnøkler (gjelder bare hybelleilighetene)
Spade og kost (gjelder bare hybelleilighetene)

Dette er utstyr som beboeren må kvittere for ved innflytting, og dette utstyret skal ikke den enkelte beboer ta med seg ved flytting.

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

38 Motorisert ferdsel

Det skal kjøres sakte og hensynsfullt på Skavanger borettslags areal.

Skavanger borettslag ligger i et område hvor det er 30 km sone.

Skavanger borettslag har en barneskole som nabo, og i enkelte veier 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.

39 Motoriserte kjøretøy - parkering

Motoriserte kjøretøy skal kun parkeres på opparbeidede og tilrettelagte parkeringsplasser i regi av Skavanger borettslag.

Det er satt opp parkering forbudt skilter på Skavanger borettslags areal, og disse skal

beboerne respektere.

Beboere som ikke respekterer parkering forbudt skiltene, vil bli politianmeldt og borttauet.

Skavanger borettslag regner en bil som parkert hvis det ikke foregår synlig aktivitet i forbindelse med bilen i et tidsrom på 10 minutter.

Ulovelig parkerte biler er et stort problem med hensyn til snørydding/sandstrøing og annen lovlig ferdsel. Ulovelig parkerte kjøretøy ødelegger også asfaltkanter, stikkrenner, rør, plenkanter osv.

40 Fellesgarasje

Skavanger borettslag har 13 garasjeplasser i fellesgarasje, hvorav 10 garasjeplasser følger rekkehusleilighetene.

Skavanger borettslag disponerer 3 garasjeplasser og disse er utleid til beboerne.

De som disponerer garasjeplass i fellesgarasjen skal ikke oppta andre parkeringsplasser i borettslaget.

Garasjeplassene er åpne, og det er derfor ikke anledning til å plassere gjenstander i tilknytning til disse garasjeplassene. Alle gjenstander som blir plassert i forbindelse med garasjeplassene vil bli fjernet av Skavanger borettslag, oppbevart i 2 måneder og så kastet.

De som disponerer garasjeplass må betale en avgift som er beregnet å dekke driftsutgiftene.

De som disponerer garasjeplass kan kun låne/leie bort disse via styret i borettslaget.

41 Kjøretøy - uregistrerte

Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte kjøretøy som biler, motorsykler, campingvogner, biltilhengere o.l. på Skavanger borettslags areal.

Slike kjøretøy vil automatisk bli fjernet fra Skavanger borettslags areal, på eiers bekostning.

42 Campingvogner, biltilhengere o.l.

Campingvogner, biltilhengere, o.l. skal kun parkeres på Skavanger borettslags areal etter tillatelse fra styret, og da kun for en midlertidig/kortere periode.

Beboerne kan ikke regne med å kunne plassere slikt utstyr permanent i Skavanger borettslag. Skavanger borettslag er dessverre i den situasjon at det er forholdsvis få parkeringsplasser på Skavanger borettslags areal i forhold til antall leiligheter/beboere.

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

Campingvogner, biltilhengere o.l. som blir parkert på Skavanger borettslags areal uten tillatelse fra styret, vil bli krevd fjernet.

43 Forsikring

I de tilfeller der Skavanger borettslags forsikringer må brukes i forbindelse med skader, og det er den enkelte beboer som er skyld i skaden, ved bevisst handling eller unnfallenhet, vil beboeren måtte dekke utgiftene i forbindelse med egenandelen på borettslagets forsikring.

I de tilfeller der beboeren ikke kan lastes for skaden, vil utgiften til egenandelen når borettslagets forsikringer benyttes, normalt bli dekket av borettslaget.

44 Fasadeendring, terasser, gjerder, vedlikehold o.l.

Beboerne har ikke anledning til å utføre arbeider/endringer som vil medføre fasadeendring av bygninger, uten godkjenning fra styret og byggningsrådet.

Beboerne har ikke anledning til å sette opp gjerder, terasser o.l. uten godkjenning fra styret. Enkelte slike arbeider vil også kreve godkjenning fra byggningsrådet.

Den enkelte andel som har fått tillatelse fra styret til å sette opp terasser, gjerder o.l. har vedlikeholdsansvaret for det anlegget som er satt opp.

Trykkimpregnerte terasser og gjerder skal kun behandles med treolje.

Skavanger borettslag kan pålegge den enkelte andelseier vedlikehold når dette er nødvendig.

Skavanger borettslag kan kreve et "anlegg/byggverk" fjernet på andelseiers regning hvis pålagt vedlikehold ikke blir utført.

Dette for å forhindre at private "anlegg/byggverk" forfaller og blir til almenn sjenanse.

45 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 ingen unskyldning å si at man ikke forsto Husordensreglene.

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

46 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 sjenanse for andre beboere, er klar over dette. Klager til styret i borettslaget skal være skriftelige, og med best mulig dokumentasjon av forholdet det klages over.

Når styret får inn en skriftelig klage, må styret undersøke om klagen er berettiget, og her kommer dokumentasjon inn. Det er ikke alle klager som er berettiget, eller som lar seg dokumentere.

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 kjennsgjerning at ikke alle beboere kommer like godt overens. Beboerne skal derfor unngå å bruke styret i forbindelse med rene uoverenstemmelser mellom beboerne.

47 Brudd på husordensreglene

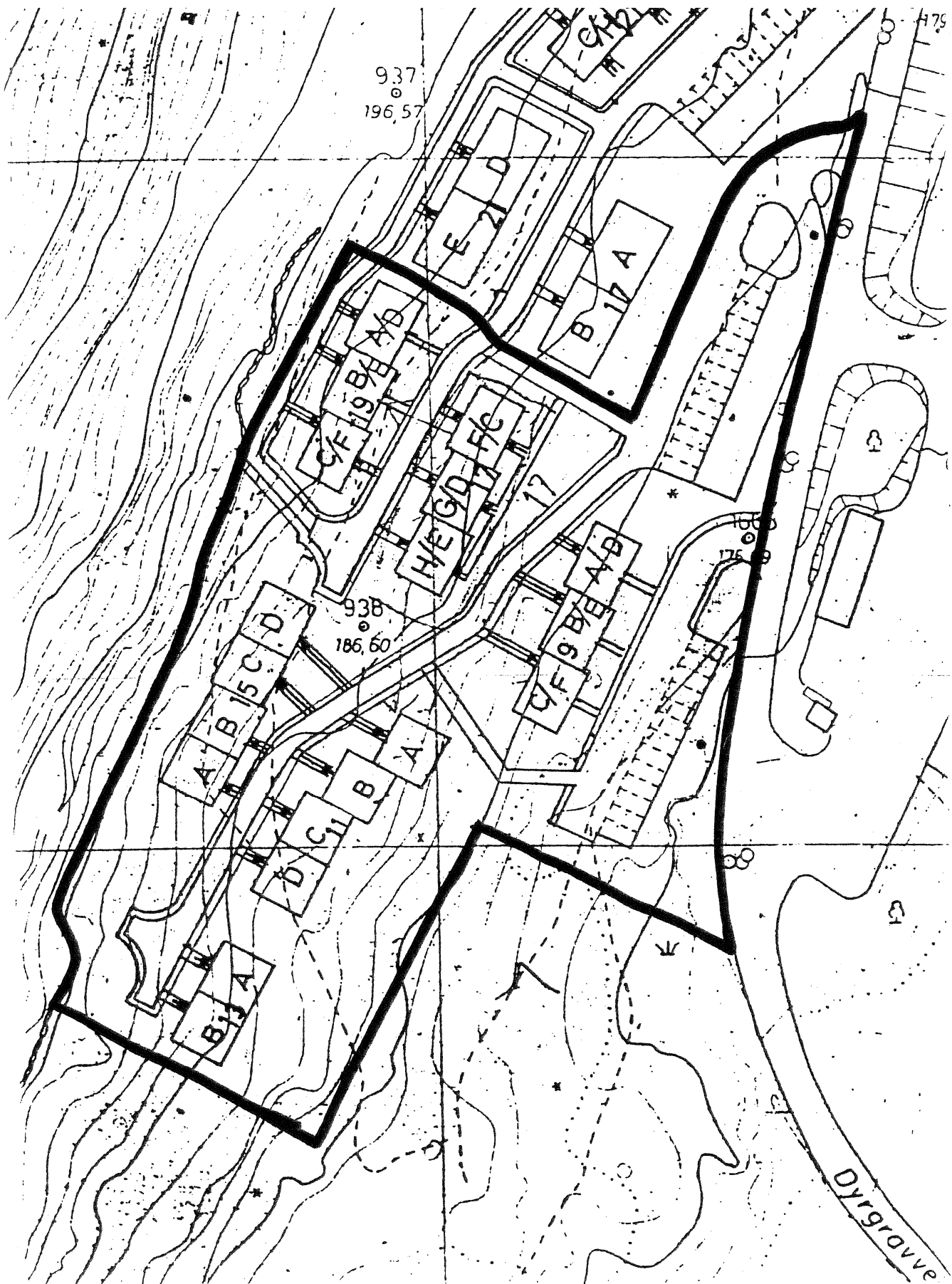
Brudd på husordensreglene kan få store konsekvenser for den enkelte andelseier/beboer.

Gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av den enkelte andelseier/beboer.

Å måtte gå til oppsigelse av andelseiere/beboere, er noe som Skavanger borettslag ønsker å unngå.

Skavanger borettslag forsøker så langt som mulig å løse brudd på husordensreglene ved bruk av tilsnakk eller skriftelige advarsler.

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



Velkommen til Skavanger Borettslag

Informasjon om borettslaget

I. Generelt:

Skavanger er et frittstående borettslag som er underlagt Lov om borettslag og boligbyggelag. Kongsberg Boligbyggelag er forretningsfører for Skavanger Borettslag. Men det er styret i borettslaget som står for den daglige driften. Borettslaget består av 10 rekkehusleiligheter og 36 hybelleiligheter.

I dette heftet er det listet opp viktige retningslinjer for beboerne i borettslaget, vedtatt på årsmøter og styremøter, samt noen praktiske opplysninger. Disse retningslinjene er borettslagets interne husordensregler!

Formålet med husordensreglene er å fremme et trygt og godt bomiljø med god trivsel for alle beboere. Husordensreglene er en del av husleiekontrakten og brudd på disse vil kunne medføre sanksjoner fra styrets side, i ytterst konsekvens føre til oppsigelse. Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt, også av besøkende og framleietakere.

II. Myndighet og endring:

Endring av husordensreglene er lagt til styret. Innspill fra andelseiere for endring kan legges frem som sak til generalforsamling.

Brudd på husordensreglementet meldes skriftlig til styret. Det anbefales generelt å ta opp problemet med den det gjelder før det sendes melding til styret. Styret velger fremgangsmåte for behandling av saken i det enkelte tilfelle. Den som klager skal alltid bli underrettet om hva styret har foretatt seg.

Husk at vi bor i et bofellesskap med de fordeler og eventuelle ulemper dette medfører. Hovedregelen må være at det skal tas hensyn til naboene. Vi er 46 forskjellige leiligheter som skal fungere sammen på beste måte. Og for å få dette fellesskapet til å fungere, må vi alle følge de retningslinjene som blir gitt.

Innholdsfortegnelse

Informasjon om borettslaget	1
I. Generelt:	1
II. Myndighet og endring:	1
1. Sammensetning av styret og utvalg, jfr. årsmøtet 2018.	3
2. Arealdisposisjoner	3
3. Brøyting og strøing	4
4. Fellesgarasje	4
5. Bilkjøring på borettslagets område	4
6. Bruk av parkeringsarealet, garasjer og motor-/kupevarmer	4
7. Fremleie/utlån av bolig.....	5
8. Ytre vedlikehold	5
9. Indre vedlikehold	5
10. Dyr i borettslaget	6
11. Altibox.....	6
12. Forsikring	6
13. Sikkerhetsutstyr	7
14. Støyende arbeid.....	7
15. Søppelskur	8
16. Branninstruks – Skavanger Borettslag.....	9

1. Sammensetning av styret og utvalg, jfr. årsmøtet 2018.

Styreleder, valgt for to år:		
Lene Torpengen Vangby (2017-2018)	Dyrgravveien 13A	Tlf: 994 72 841
Styremedlem, valgt for to år:		
Gry-Anita Tollefsen (2017-2018)	Dyrgravveien 11A	Tlf: 902 13 127
Mats Kongsparten (2018-2019)	Dyrgravveien 17H	Tlf: 452 58 701
Varamedlemmer, valgt for et år:		
Charles Clark	Dyrgravveien 11D	Tlf: 922 17 107
Pia Madsen	Dyrgravveien 13B	Tlf: 468 66 433

Nøkkel til fellesgarasjen kan lånes hos: Pia Madsen, Lene Torpengen Vangby eller Gry-Anita Tollefsen

Nøkkel til søppelskuret: Lene Torpengen Vangby, Mats Kongsparten.

Kode til søppelskuret: *123456*

Direktemail til alle i styret: skavangerborettslag@hotmail.com

2. Arealdisposisjoner

Hver leilighet disponerer området fra foran huset (ved inngangsdør) til nærmeste vei. På baksiden disponerer hver leilighet ca. 4 meter eller til nærmeste tomtengrense, men dog ikke så langt at naboer ikke kommer fram med redskap o.l. til egen hage.

Endeleilighetene disponerer inntil 3 meter på enden av hvert hus. Det skal være passasje for de andre beboerne mellom husrekkene.

De resterende arealer betraktes i- utgangspunktet som fellesarealer. Borettslaget består av 6 hus, og hvert hus har ansvaret for vedlikeholdet (rydding, gressklipping etc.) av det fellesarealet som naturlig hører inn under huset. Unntaket er garasjeområdene.

Om noen ønsker å disponere noe av fellesarealet på en spesiell måte, må uttalelse innhentes fra de andre beboerne i huset før styret avgjør søknaden.

Beboere som ønsker å sette opp platting ol. må først sende søknad m/skisse til styret. Styret vil foreta "nabovarsel". Styret står for organiseringen av vedlikeholdet av felles og garasjeområdene.

3. Brøyting og strøing

Borettslaget har avtale med et firma om brøyting og strøing av borettslagets område der det er naturlig å bruke større brøyteredskaper. Hver enkelt andelseier er pliktet til å brøyte snø fra egen ytterdør frem til vei og selv sørge for nødvendig strøing i sin umiddelbare nærhet og evt. annet areal hvor traktor ikke kommer til. Sand finnes i oppsatte strøkasser. Det kan være praktisk at hver beboer har en pose strøsand i boden sin allerede før vinteren setter inn.

4. Fellesgarasje

Borettslaget har en fellesgarasje rett nedenfor Dyrgravveien 9 for oppbevaring av redskaper, hageutstyr etc. Det er fritt for beboerne å benytte seg av utstyret. Husk å sette det ordentlig på plass etter bruk, og bidra til å holde orden.

5. Bilkjøring på borettslagets område

Det er meget viktig for bomiljøet vårt at foreldre kan føle trygghet for sine barn i fellesområder. Reduser derfor kjøringen til leilighetene mest mulig. Parkering skal kun utføres på anviste parkeringsplasser. Parkering utenfor egen leilighet er ikke tillatt. Husk at utrykningskjøretøyer trenger plassen ved behov. Nødvendig kjøring, som f.eks. av- og pålessing av varer, er naturligvis tillatt. Følelsen av trygghet har også med fart å gjøre. Kjør derfor ekstra sakte på borettslagets område. Kjør med gangfart! Omtanke skaper trivsel.

6. Bruk av parkeringsarealet, garasjer og motor-/kupevarmer

Dessverre er parkeringsarealet vårt relativt begrenset. I utgangspunktet er borettslaget vårt bare prosjektert med en garasjeplass til rekkehusleilighetene + 3 plasser til hybelleilighetene. Det blir derfor uholdbart om vi lar være å bruke garasjene til det de er beregnet til, samtidig som det legges beslag på en eller flere av de øvrige parkeringsplasser. Beboere som får besøk, har plikt til å informere den besøkende om at parkering på gangvei ikke er tillatt. Det skal brukes tidsur/koblingsur i forbindelse med bruk av motorvarmer / kupevarmer, slik at disse ikke er i bruk mer enn nødvendig. Det er også viktig at ledninger som benyttes er i forskriftsmessig stand. En koblingstid på 1-2 timer regnes for å være tilstrekkelig. Den enkelte beboer må selv skaffe utstyr til oppvarming.

Vi har også etter ønske fra en andelseier satt opp kontakt til elbil lader. Denne er plassert på fellesgarasje og er i utgangspunktet kun til hans bruk, men kom gjerne med en tilbakemelding til styret om du ønsker å benytte denne og dele på de månedlige utgiftene i tilknytning til denne.

7. Fremleie/utlån av bolig

Fremleie er regulert av borettslagslovens 5-3. Fremleie kan bare forekomme etter godkjenning av styret og før fremleier flytter inn. Tillatelse til fremleie gis i regel for inntil 3 år. Borettslaget står fritt til å gi eller nekte samtykke utover 3 år. Hovedregelen for bruksoverlating er at andelseieren må ha bodd i boligen minst ett av de siste to år før bruksoverlating finner sted. Vilåret betyr at det må gå minst ett år fra andelseieren kjøper før bruksoverlating finner sted.

Andelseiere plikter å påse at fremleietaker gjøres kjent med borettslagets ordensregler. Andelseier er ansvarlig for skader og ulemper som måtte følge av utlånet. Ulovlig utlån/fremleie er grunn for oppsigelse av leieforholdet!! Skjema for utleie av bolig finner dere under nyttige skjemaer (søknad om bruksoverlating) på KBBL Kongsberg sine nettsider. Dette skjemaet sendes/leveres til KBBL Kongsberg.

8. Ytre vedlikehold

Utgifter til ytre vedlikehold dekkes inn gjennom husleia. Det betyr at det er borettslaget gjennom styret som har det overordnede ansvar for å gjennomføre borettslagets vedlikeholdsplikt i henhold til vedtektene. Vedlikeholdsarbeid utføres via innleid hjelp, dugnad eller av den enkelte beboer, avhengig av art, kostnad og omfang. All skade eller slitasje definert under ytre vedlikehold skal uten opphold meldes til styret.

Dersom beboere ønsker å utføre arbeid, som f.eks. utbygging, verandaer, gjerde, bod eller annet som medfører fasadeendring, skal søknad sendes til styret først. Slikt arbeid skal som hovedregel dekkes av den enkelte beboer. Vedlikeholdsansvar reguleres gjennom vedtektene. Hver enkelt beboer er pliktig til å merke dørene selv, ved adr. endring er det mulig å bestille gratis dørsilt hos posten

9. Indre vedlikehold

Det avsettes ikke midler til indre vedlikehold av hver enkelt leilighet. Det påhviler således den enkelte beboer å dekke utgifter til indre vedlikehold. Se vedtektene.

10. Dyr i borettslaget

Det er velkjent at kjæledyr, spesielt hunder og katter, kan bli til sjenanse for naboer. I Norge har det vært vanlig å regulere adgangen til å holde kjæledyr i blokker og høyhus, sjelden i den hustype som Skavanger borettslag representerer. Det er ikke forbud mot å ha kjæledyr i borettslaget. De som sjeneres av andre kjæledyr, oppfordres til å ta dette direkte opp med eierne. Samtidig vil vi oppfordre eiere av kjæledyr til å vise hensyn. Det krever litt ekstra å holde kjæledyr når vi bor så tett som her. Siktemålet må være å finne løsninger som kan redusere plagene og bevare et godt naboforhold. Imidlertid kan helt spesielle forhold gjøre seg gjeldende, slik at det er nødvendig for styret å gripe inn.

11. Altibox

Borettslaget har avtale med Altibox om grunnleggende tv/fiberbredbånd.

- TV-pakke stor: HD-PVR og fiberbredbånd 5/5

Utover dette kan hver andelseier bestille høyere hastighet på fiberbredbånd og andre tv kanaler som man dekker selv til gunstige priser.

12. Forsikring

Styret avgjør forsikringsselskap og fremgangsmåte ved skade.

Borettslagets eiendommer er nå forsikret i If.

Fremgangsmåte ved skade som kommer inn under begrepet forsikring:

1. Skaden meldes til Kongsberg Boligbyggelag og til styret.
2. Kongsberg Boligbyggelag (KBBL) sørger for befarings / bedømmelse av skaden.
3. KBBL ordner med takstmann, skriver skademelding og er behjelpelig med håndverkere for utbedring av skaden (avtaler med beboer).
4. KBBL ordner med sluttoppgjør med selskapet.
5. NB! Ved brudd på vannledning ol. må den enkelte borettsshaver foreta de nødvendige tiltak for å dempe omfanget av skaden. Stenge hovedkranen (gjøre seg kjent med hvor den er). Bestille rørlegger for øyeblikkelig hjelp. Oppgi navn, adresse og telefon.
6. Egenandel, se vedtekter

13. Sikkerhetsutstyr

Alle borettslagets leiligheter har røykvarsler i begge etasjer, og pulverapparater.

Dette utstyret følger med leiligheten og er beboers ansvar å kontrollere og vedlikeholde.

Vær oppmerksom på at brannvernekspertene sterkt anbefaler at det også monteres røykvarsler i alle rom, hvor folk sover!

14. Støyende arbeid

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Mellom 22.00 og 06.00 må det vises særlig hensyn overfor naboene ved å unngå støy i leilighetene. Leilighetene i Skavanger borettslag har et sammenhengende skjelett av betong. Ved boring eller hamring vil lyden derfor høres nesten like godt i alle leilighetene i rekka. Spesielt for familier med barn som legger seg tidlig, har dette tidligere utløst irritasjon. Styret i borettslaget har bestemt at det ikke skal foregå støyende arbeid etter kl. 21.00.

“5.2. Jmf. Helligdagsfredloven skal det være helligdagsfred på helligdag fra 00. til kl 24. samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16.00. 5.3 Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00-07.00. Skal man ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn vanlig, og som varer utover det tidspunktet som normalt skal være ro, skal naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn.”

15. Søppelskur

Her i Kongsberg er vi påkrevd av kommunen til å kildesortere, dette gjør vi i vårt felles søppelskur. I skuret er det beholdere til glass og metall, papp og papir, matavfall og restavfall, i tillegg til returposer for ren plastemballasje. Poser til både matavfall og plastgjenvinning ligger på en hylle i søpleskuret.



Når det kommer til møbler og annet grovavfall, EE-avfall og annet farlig avfall, må dette leveres på egenhånd til Gomsrud Miljøstasjon.



Priser for privathusholdninger på Gomsrud Miljøstasjon (man betaler kun for innpassering):

- Personbil, leveranse til sortering - kr. 50,-
- Personbil/varebil med tilhenger til sortering - kr. 100,-
- Varebil, leveranse til sortering - kr. 100,-
- Hageavfall (bil + henger) kr. 50,-

16. Branninstruks – Skavanger Borettslag

Varsle:

- Ved branntilløp, varsle Brannvesenet så fort som mulig på 110.

Evakuere:

- Varsle og evakuer leiligheter i samme bygg, eventuelt nærliggende bygg ved fare for spredning.
- Samlingspunkt på parkeringsplassen, ved søpleskuret.



Slukke:

- Ved mindre branntilløp, prøv å slukke med brannslukningsapparat som er i leiligheten.

Lukke:

- Lukk dører og vinduer, der det lar seg gjøre, for å hindre/bremse flammespredning.

Alle leiligheter skal være utstyrt med et brannslukningsapparat og minimum en røykvarsler, i rekkehusene skal det være minimum en røykvarsler per etasje. Hybelleilighetene skal i tillegg



ha en røykvarsler i hver felles inngang. Hvis dette mangler, vennligst kontakt styret.



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 eiendom (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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 ikrafttredelse 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: Dyrgravveien 9D
3617 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 videreført 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre