

A modern dining room with a round black table, four brown leather chairs, and a large black kitchen unit with built-in ovens. A window with white curtains and a potted plant is on the right. The word 'aktiv.' is written in white in the top right corner.

aktiv.

Hakaveien 3, 3611 KONGSBERG

Attraktiv 3-roms leilighet i et populært boligområde - Nytt kjøkken (2022), solrik balkong og garasjeplass!



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.

TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 19 308,-
Omkostn.: Kr 9 331,-
Total ink omk.: Kr 2 878 639,-
Felleskostn.: Kr 4 025,-
Selger: Håkon Eidval

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 83/102 kvm
Tomtstr.: 18223.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 8202, bnr. 2
Andelsnr.: 7
Oppdragsnr.: 1305250096

Velkommen til Hakaveien 3!

Pent beliggende leiligheten i et attraktivt og godt etablert boligområde. Leiligheten ligger i 2. etasje med en vestvendt balkong som kan by på gode solforhold. Vibehaugen er et sentralt og barnevennlig boområde på Raumyr, med kort vei til flere nærliggende barnehager og lekeplasser, samt gangavstand til Raumyr barneskole. Gang- og sykkelvei til sentrum og knutepunktet langs Baneveien. Flott turterreng i nærområdet.

Verdt å nevne:

- Nytt kjøkken 2022
- Nytt gulv i stue, kjøkken og gang
- Solrik balkong
- Egen garasjeplass og utvendig bod
- Tilgang til fine fellesarealer

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	64
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 102 m²

TBA: 8 m²

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

B-leiligheter (Hakaveien 1-7):

Hver leilighet i 1. etg. disponerer området fra foran huset (mot Hakaveien) i en avstand på 5 meter fra takutspring (område merket gult på bebyggelsesplan). På baksiden disponerer beboerne arealet frem til gangvei i fellesskap. Borettslaget har to fellesboder for oppbevaring av redskaper etc. Det er fritt for beboerne å benytte seg av fellesutstyr. Borettslaget har ett fellesrom som styret vil benytte som kontor og til møter. Rommet kan lånes ut til beboerne til egnede formål.

Se vedlagte husordensregler for ytterligere informasjon.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loft med gulvareal på ca 50 m² er ikke tatt med i arealoppstillingen. Selger opplyser at lagt gulv dekker 28m² (365 x 775), med muligheter til å legge mer gulv mellom saksene. BRA-e gjelder bod og garasje i felles bygg for alle enheten i borettslaget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

18223.5 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger på fellestomt. Tomten er opparbeidet med fine fellesarealer, asfaltert vei, parkeringsplasser og garasjebygg.

Beliggenhet

Pent beliggende leiligheten i et attraktivt og godt etablert boligområde. Leiligheten ligger i 2. etasje med en vestvendt balkong som kan by på gode solforhold. Vibehaugen er et sentralt og barnevennlig boområde på Raumyr, med kort vei til flere nærliggende barnehager og lekeplasser, samt gangavstand til Raumyr barneskole. Gang- og sykkelvei til sentrum og knutepunktet langs Baneveien. Flott turterreng i nærområdet.

Adkomst

Følg Baneveien helt til enden og deretter Frogs vei videre forbi den tidligere Høyskolen, helt til du får avkjøring til Hakaveien på venstre hånd. Du vil straks kunne se leiligheten på venstre hånd merket med salgspakat. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Raumyr barnehage (1-5 år)
Kampestadlia barnehage (1-5 år)
Skytterløkka barnehage (0-5 år)

Skolekrets

Raumyr skole (1-7 kl.)
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)
Kongsberg videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til bussforbindelse og Kongsberg knutepunkt for togforbindelser.

Bygningssakkyndig

Rua Bygg & Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Rua Bygg & Takst AS:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Overbygget veranda utenfor stue. Rekkverk i tre med 91,5 cm høyde. Bygget har etasjeskiller av trebjelkelag og elementpipe og vedovn. Til leiligheten tilhører en garasjeplass i felles bygg. Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå. Fundamentert med støpt plate på mark. Vegger med bindingsverk som er kledd med stående trepanel. Saltak med takstoler. Taket er tekket med takstein. Det er elektrisk leddport.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Ingen.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Radon > Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted > Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Innvendige dører > Enkelte dører subber i karm/terskel.
- Elektrisk anlegg > Da det ikke er fremlagt samsvarserklæringer eller dokumentasjon på at det er gjennomført kontroll siste 5 år, anbefales det en gjennomgang av el-anlegget.
- Sluk, membran og tettesjikt > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.
- Kjøkken innredning > Det er ikke montert komfyrvakt eller lakkasjedeteksjon.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger > Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Etasjeskille/gulv mot grunn > Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Vannledninger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank > Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 2 850 000

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, bad/vaskerom, teknisk rom, stue, kjøkken og 2 soverom. Fra stuen er det adkomst til en solrik balkong. Det medfølger egen garasjeplass og utvendig bod.

Standard

Boligen holder en god standard og fremstår godt vedlikeholdt med moderne fargevalg og en fin planløsning. Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Laminatgulv i stue, kjøkken og gang er skiftet i 2023. Det er lagt varmemefolie i stuegulv i 2023. Det ble satt inn ny vedovn i 2021. Leiligheten har et nytt og moderne kjøkken fra 2022 med innredning i mørke, glatte fronter og lys benkeplate i laminat. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkeninnredningen er fra Epoq. Bad/vaskerom er fra byggeår og har flislagt gulv og vegger med varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med baderomsinnredning, nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utvendig fasade på hus og garasjer er malt i 2023.

Innbo og løsøre

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

Medfølger: Integrerte hvitevarer på kjøkken.

Medfølger ikke: Kjøleskap i teknisk rom og vaskemaskin.

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

Lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken samt entre. Lagt varmemefolie under laminatgulv i stue. - 2023

Nytt kjøkken. Flexit ventilasjonsavtrekk koblet fra. Nye sikringer og opplegg til kjøkken (el-anlegg) - 2022

Montert vannlås til vaskemaskin - 2021

Borettslaget:

Alle fasader på hus og garasje malt. Lagt opp elektrisk anlegg i garasje - 2023

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Viken Fiber: Altiboks TV Basis BRL.

Parkering

Egen garasje. Det er ikke en ladeboks i garasjen, men det er lagt opp slik at det er mulig å kople seg på strømanlegget.

Andelseiere plikter å informere sine gjester om gjeldende parkeringsbestemmelser i borettslaget. Gjestene skal parkere på felles parkeringsareal. Borettslaget disponerer 12 parkeringsplasser.

Se vedlagte husordensregler for mer informasjon om bruk av parkeringsareal og garasjer.

Solforhold

Vestvendt balkong med gode solforhold.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000561329

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 655 374

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 621 496

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

Felleskostnader dekker: Kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområdet, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon. Borettslaget har avtale med Viken Fiber: Altiboks TV Basis BRL

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 025

Andel Fellesgjeld

Kr 19 308

Fellesgjeld pr. dato

24.07.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, IN-ordning.

Andel fellesformue

Kr 23 077

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vibehaugen Borettslag

Organisasjonsnummer

979938667

Andelsnummer

7

Om borettslaget

Vibehaugen borettslag er et todelt borettslag hvor Vibehaugen I består av 28 leiligheter og 6 rekkehus, mens Vibehaugen II består av 10 eneboliger. Borettslaget fremstår veldrevet med et hyggelig bomiljø. Les mer om borettslaget på deres flotte hjemmeside: <https://vibehaugen.no/>.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16363929315, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24.07.2025: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 24.07.2025: 405 484

Andel av saldo: 19 309

Første termin: 03.07.2021 Første avdrag: 03.10.2021 (siste termin 03.06.2031)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å ha kjæledyr. De som har kjæledyr må ha slik omsorg for disse at de ikke er til sjanse for øvrige beboere. For nærmere informasjon om dyrehold se vedlagte husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det legges opp til dugnad to ganger i året, en om våren før 17. mai og en om høsten, ihht. husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8202, bruksnummer 2 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 7 i Vibehaugen Borettslag med orgnr. 979938667

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.10.1999. Det foreligger og godkjente byggetegninger som kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.10.1999.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplan:

Planid: KPLAN2020

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 22.06.2022

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Formål ny plan: Boligbebyggelse

Områdenavn: B

Reguleringsplan:

Planid: 131R1

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Raumyr nord

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Ikraftredelsesdato: 14.04.1998

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Planbestemmelser og plankart kan fås ved henvendelse til megler eller på kommunens hjemmesider.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 850 000 (Prisantydning)

19 308 (Andel av fellesgjeld)

2 869 308 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

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))

9 331 (Omkostninger totalt)

17 231 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 031 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 878 639 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 886 539 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 889 339 (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 9 331

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9900,- markedspakke 14 900,- oppgjørshonorar kr. 4900,- og visninger kr. 1750,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 15 865,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr til forretningsfører, fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger fra forretningsfører og tinglysingsgebyr. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Harald Elveseter

Eiendomsmegler

harald.elveseter@aktiv.no

Tlf: 975 54 903

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177

Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

Salgsoppgavedato

14.08.2025







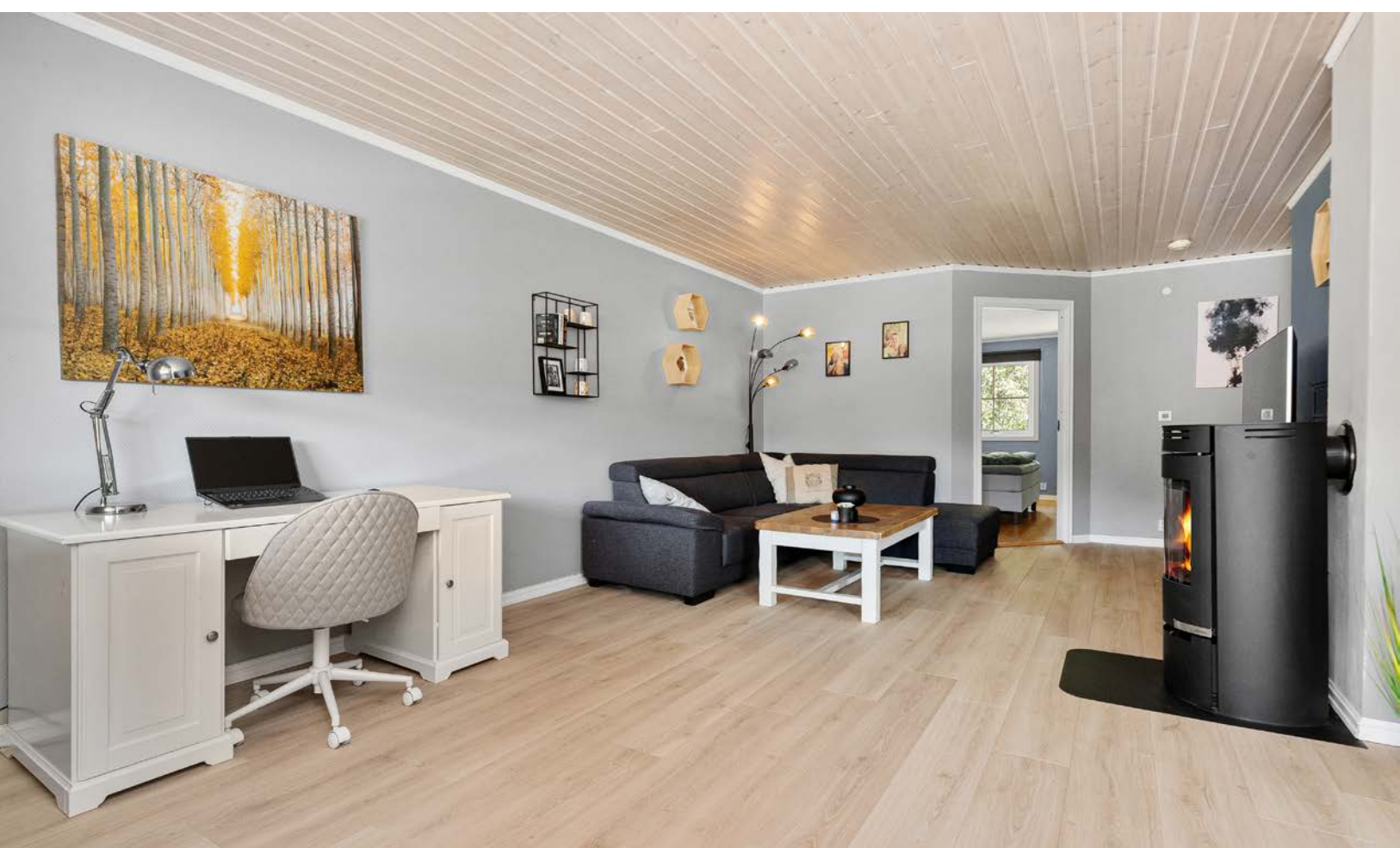












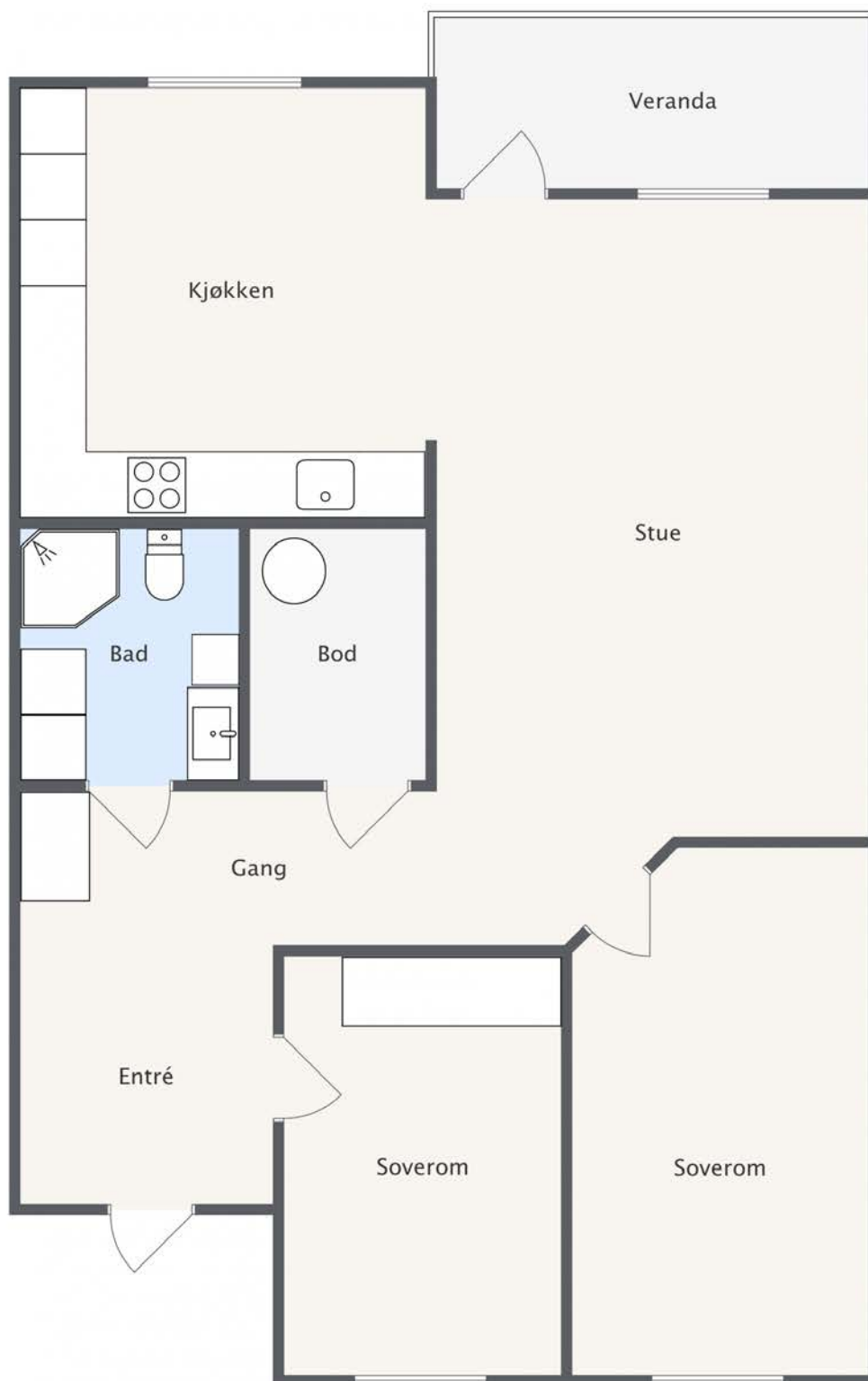








2. etasje













Vedlegg

Nabolagsprofil

Hakaveien 3 - Nabolaget Vibehaugen/Liahengslet - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Kongsberg internasjonale skole Linje 421, 422, 431	16 min 1.3 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	20 min 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 23 min
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

Skoler

Raumyr skole (1-7 kl.) 394 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Kongsberg International School (1-10 kl.) 187 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	9 min 3.6 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	10 min 3.9 km
Kongsberg vgs - Åslandsgate	20 min
Kongsberg vgs - Maren Handler 180 elever, 10 klasser	20 min 1.8 km

«Stille område med nærhet til naturen og byen. Hyggelige naboer. Flott utsikt og mye sol.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 97/100



Kvalitet på skolene

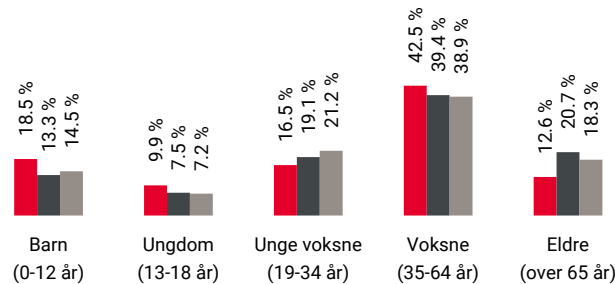
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vibehaugen/Liahengslet	1 057	546
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Raumyr barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Kampestadlia barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km
Skytterløkka barnehage (0-5 år) 41 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Baneveien	20 min
Rema 1000 Sentrum Kongsberg Søndagsåpent	22 min 2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



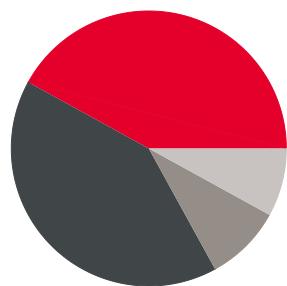
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

Sport

⚽	Kampestad ballbane	9 min	🚶
	Ballspill, sandvolleyball	0.6 km	
⚽	Tollumløkka nærmiljøanlegg	9 min	🚶
	Ballspill	0.7 km	
🚴	Sense trening og helse	21 min	🚶
🚴	EVO Kongsberg	22 min	🚶

Boligmasse



42% enebolig
41% rekkehus
9% blokk
8% annet

Varer/Tjenester



Berja Senter

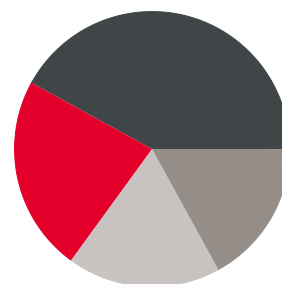
23 min



Vitusapotek Berja Senter

22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
42% 6-12 år
17% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



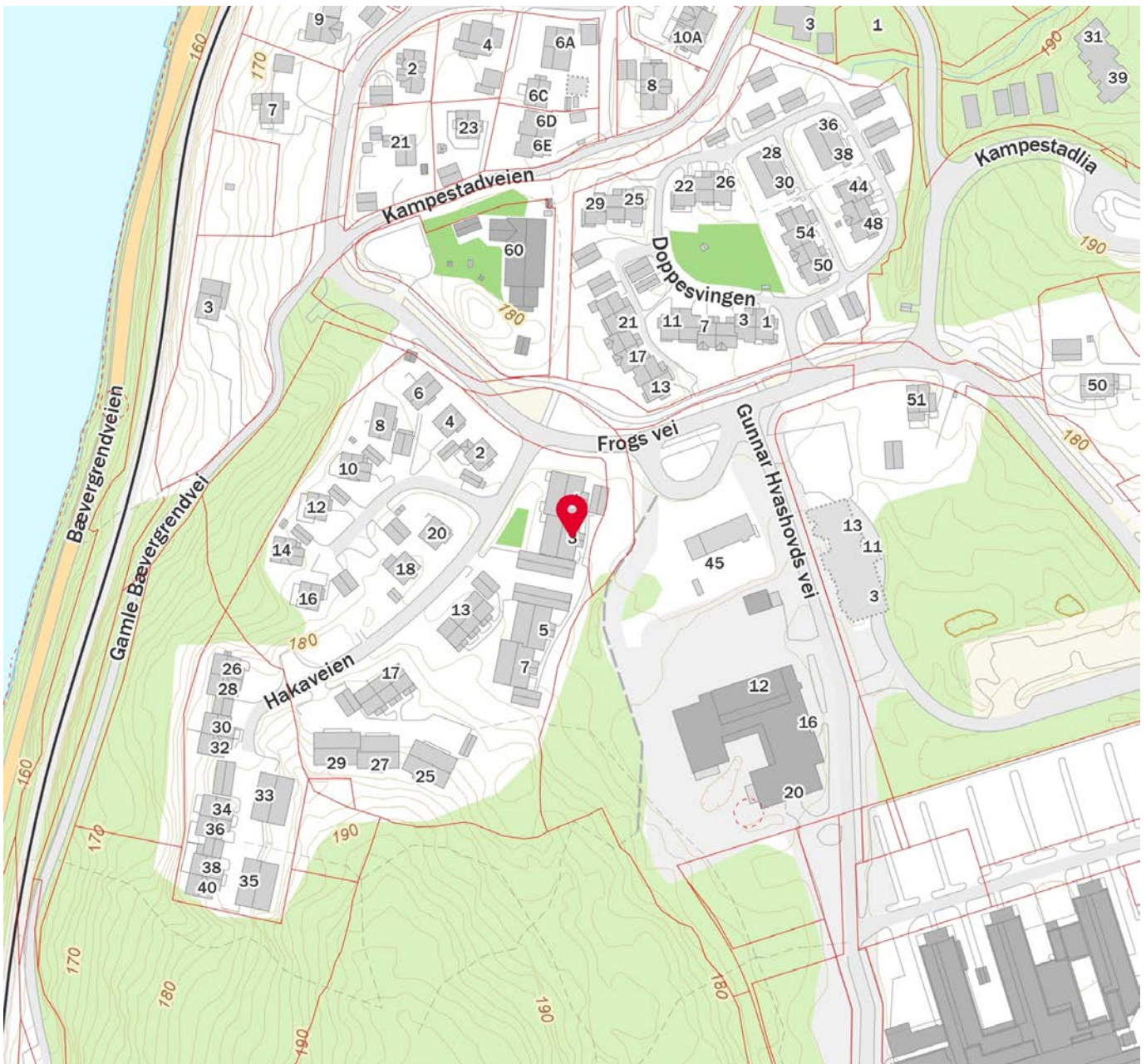
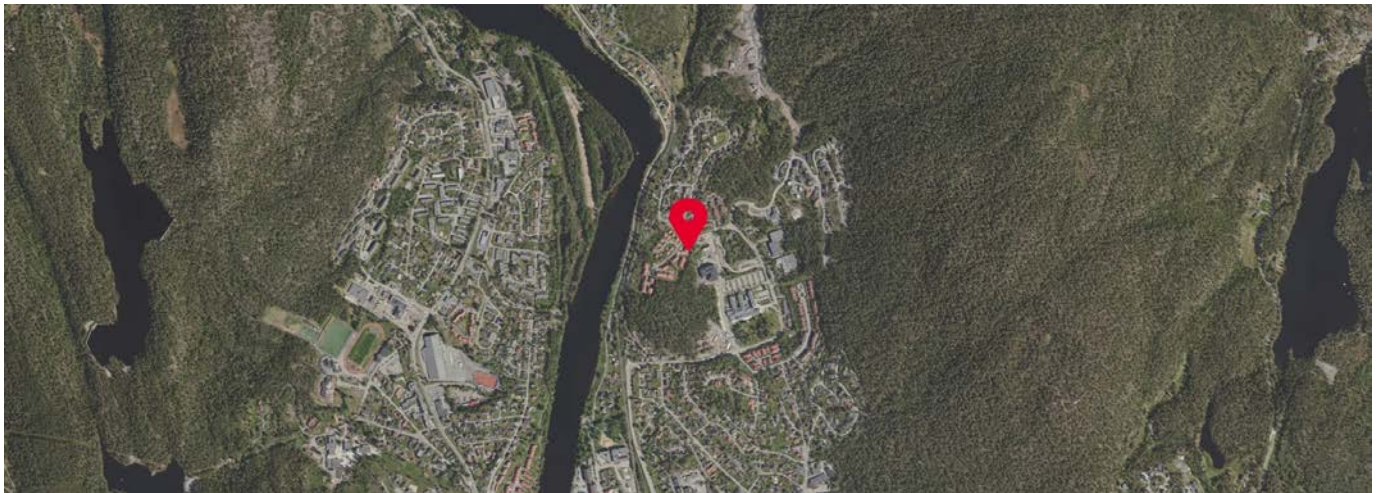
0%

46%

Vibehaugen/Liahengslet
Kongsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hakaveien 3, 3611 KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 8202, bnr. 2

 Andelsnummer 7

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 25.07.2025

Rapportdato: 10.08.2025

Oppdragsnr.: 20197-1860

Referansenummer: MN1065

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Håkon Eidval



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua

Uavhengig Takstingeniør

sigbjorn.rua@gmail.com

916 93 669



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

Leilighet i 2. etg i etablert boligområde på Raumyr.
Leiligheten er løpende pusset opp med blant annet nytt kjøkken i 2022 og nye gulv i entre, stue/kjøkken i 2023.
Til leiligheten tilhører garasje og bod i felles bygg.

Loft med gulvareal på ca 50 m2 er ikke tatt med i arealoppstillingen.

For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Overbygget veranda utenfor stue.
Rekkverk i tre med 91,5 cm høyde.

Til leiligheten tilhører en garasjeplass i felles bygg.
Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Fundamentert med støpt plate på mark.
Vegger med bindingsverk som er kledd med stående trepanel.
Saltak med takstoler. Taket er tekket med takstein.
Det er elektrisk leddport.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Laminatgulvene er skiftet i 2023.
Belegg er fra byggeår.
Det er lagt varmemefolie i gulv med laminat fra 2023.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved stikkmålinger med laser på befaringsdagen er det 17 mm høydeforskjell på gulv i stue.

Eiendommen er ikke bygget med Radonsperre og ligger i et område med lave forekomster av Radon jfr kart på nett.
Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører som er malt.
Enkelte dører subber i karm/terskel.

Teknisk rom:

Belegg på gulv med sluk.
Malte plater på veggene og i himlingen.
I rommet er det plassert sentralstøvsuger og varmtvannstank samt vanninntak, stoppekran og samlestokker for vannrør.
Det er 10 mm fall til sluk og 15 mm oppkant ved dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er midlertidig brukstillatelse.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Oppkant ved dør er 30 mm, men ikke kjent om membran går like høyt.
Det er plastsluk med synlig membran. Det er ikke kjent hvilken type membran som er benyttet, men det ser ut som banemembran.
Klemte med klemring i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk via ventilasjonsvifte på loft som trekker luft fra teknisk rom og bad.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.
Badets våtsoner ligger mot naboleilighet samt kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Samlestokker er plassert på teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er avtrekk fra teknisk rom og bad via felles avtrekk på loft.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på teknisk rom.

Sentralstøvsuger er montert.
Utstyret er ikke kontrollert/funksjonstestet.

Sikringsskap i felles gang.
Automatsikringer.
Nytt el-anlegg på kjøkken i 2022.

Pulverapparat og røykvarsler var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarslar i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarslar i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

Beskrivelse av eiendommen

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende sløkkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	102 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	102 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

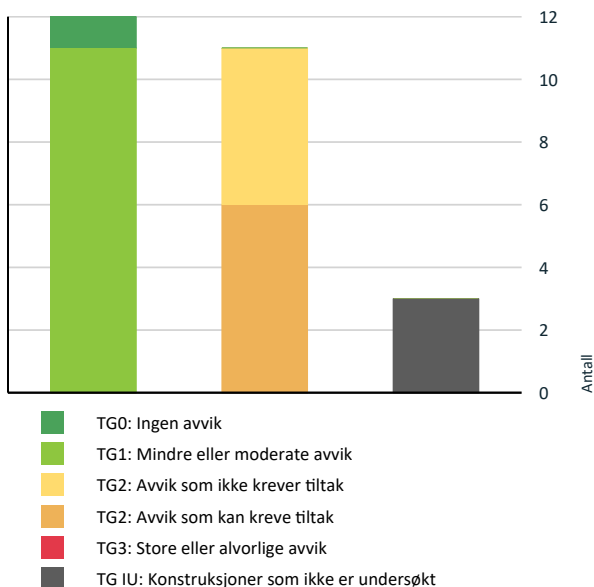
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Mottatte tegninger stemmer med dagens bruk/inndeling.

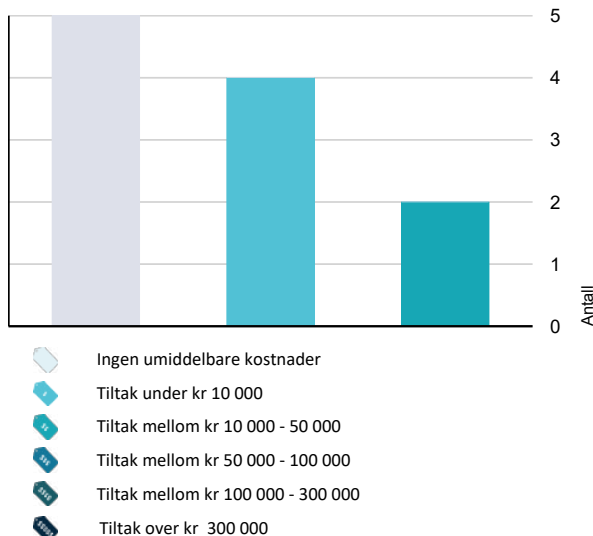
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Undertegnede har ikke vurdert bygningsdeler som ligger under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplan i rapporten. Her henvises det til gjeldende vedlikeholdsplan for borettslaget/sameiet. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjon. Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1999

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse er utstedt i 1999.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Lagt nye gulv i stue/kjøkken og entre. Det er lagt varmemefolie under laminat gulv.
2022	Modernisering	Nytt kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda utenfor stue.
Rekkverk i tre med 91,5 cm høyde.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre utvendige forhold

Til leiligheten tilhører en garasjeplass i felles bygg.
Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Fundamentert med støpt plate på mark.
Vegger med bindingsverk som er kledd med stående trepanel.
Saltak med takstoler. Taket er tekkt med takstein.
Det er elektrisk leddport.



Bildet viser bygget og ikke garasjeplassen som tilhører leiligheten.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Laminatgulvene er skiftet i 2023.
Belegg er fra byggeår.
Det er lagt varmemefolie i gulv med laminat fra 2023.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved stikkmålinger med laser på befaringsdagen er det 17 mm høydeforskjell på gulv i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Eiendommen er ikke bygget med Radonsperre og ligger i et område med lave forekomster av Radon jfr kart på nett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat gjelder radonmålinger og ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører som er malt.
Enkelte dører subber i karm/terskel..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Teknisk rom:

Belegg på gulv med sluk.

Malte plater på veggene og i himlingen.

I rommet er det plassert sentralstøvsuger og varmtvannstank samt vanninntak, stoppekran og samlestopper for vannrør.

Det er 10 mm fall til sluk og 15 mm oppkant ved dør.



Bildet viser sluk på teknisk rom.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er midlertidig brukstillatelse.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Oppkant ved dør er 30 mm, men ikke kjent om membran går like høyt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig membran. Det er ikke kjent hvilken type membran som er benyttet, men det ser ut som banemembran. Klemmt med klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via ventilasjonsvifte på loft som trekker luft fra teknisk rom og bad.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Badets våtsoner ligger mot naboileilighet samt kjøkken.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedeteksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. For å lukke avvikene bør det monteres lekkasjedeteksjon samt komfyrvakt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Samlestokker er plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er avtrekk fra teknisk rom og bad via felles avtrekk på loft.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på teknisk rom.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

Sentralstøvsuger er montert.

Utstyret er ikke kontrollert/funksjonstestet.



Sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i felles gang.

Automatsikringer.

Nytt el-anlegg på kjøkken i 2022.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Nytt el-anlegg på kjøkken i 2022.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring på el-arbeider utført i 2022 er ikke fremvist. Det er mottatt en enkel oversikt over hva som er utført av el-arbeider i 2022 i forbindelse med renovert/oppgradering av kjøkken.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

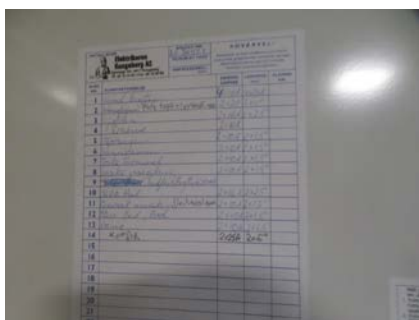
Da det ikke er fremlagt samsvarserklæringer eller dokumentasjon på at det er gjennomført kontroll siste 5 år, anbefales det en gjennomgang av el-anlegget.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet gjelder kontroll og ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



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 forenklete 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.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befarings. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarsler i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

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 røykvarslere 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

102 m²/83 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré,
Bad/vaskerom, Teknisk rom, Stue/kjøkken, 2
Soverom, Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 200 000

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	2 850 000
----------------------------------	------------------

Tillegg for andel fellesformue	+	23 077
--------------------------------	---	--------

Fradrag for andel felles gjeld	-	13 908
--------------------------------	---	--------

Konklusjon markedsverdi	2 850 000
--------------------------------	------------------

Markedsvurdering

Leilighet i etablert boligområde på Raumyr.

Leiligheten fremstår løpende vedlikeholdt og oppgradert. Kaldloft med ca 50 m² gulvareal som benyttes som lager

Det er gangavstand til blant annet sentrum, skoler og barnehage samt kollektiv transport og turområder.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Doppesvingen 28 ,3611 KONGSBERG 68 m² 2001 2 sov	22-05-2024	2 750 000	2 860 000	9 532	2 869 532	42 199
2 Tollumløkka 27B ,3611 KONGSBERG 61 m² 1994 1 sov	21-05-2025	2 500 000	2 500 000		2 500 000	40 984
3 Tollumløkka 21A ,3611 KONGSBERG 70 m² 1994 2 sov	10-06-2025	2 800 000	2 650 000		2 650 000	37 857
4 Tollumløkka 29B ,3611 KONGSBERG 95 m² 1994 3 sov	12-06-2025	2 990 000	3 450 000		3 450 000	36 316
5 Tollumløkka 27C ,3611 KONGSBERG 71 m² 1994 1 sov	19-06-2025	2 350 000	2 500 000		2 500 000	35 211
6 Hakaveien 3 ,3611 KONGSBERG 83 m² 1999 2 sov	06-05-2025	2 700 000	2 800 000	19 986	2 819 986	33 976
7 Hakaveien 25 ,3611 KONGSBERG 87 m² 1999 3 sov	22-05-2024	2 900 000	2 900 000		2 900 000	33 333
8 Hakaveien 25 ,3611 KONGSBERG 91 m² 1999 3 sov	01-06-2023	2 990 000	3 000 000		3 000 000	32 967

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

Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter mm.

Kr. 48 300

Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr. 48 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

Kr. 3 400 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)

Kr. - 700 000

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter

Kr. 2 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 700 000

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. 500 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr. 3 200 000

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

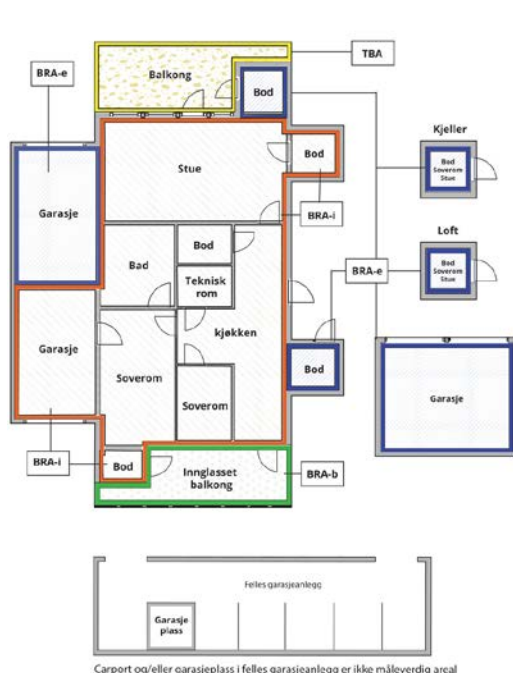
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83	19		102	8
SUM	83	19			8
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2	Bod, Garasje	

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Det er ca 50 m² gulvareal på kaldloft. Areal er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling.

BRA-e gjelder bod og garasje i felles bygg for alle enheten i borettslaget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger stemmer med dagens bruk/inndeling.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Lagt nye gulv i stue/kjøkken og entre.

☒ 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)
Boligbygg med flere boenheter	79	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

S-rom er teknisk rom.

Garasje og utvendig bod er ikke tatt med i denne arealoppsetningen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2025	Sigbjørn Rua	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8202	2		0	18223.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hakaveien 3

Hjemmelshaver

Vibehaugen Borettslag

Kommentar

Tomten er felles for enhetene i borettslaget, og hver enkelte disponerer det arealet som naturlig skulle tilfalle leiligheten.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VIBEHAUGEN BORETTSLAG	979938667		KBBL	Eidval Håkon

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
7	100	395 000	23 077 31.12.2023	13 908 24.07.2025

Kommentar

Opplysninger er mottatt av forretningsfører, Kongsberg boligbyggerlag.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Raumyr med kort gangavstand til barnehage og skole samt sentrum og 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 ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten er felles for alle enhetene i sameiet/borettslaget og hver enhet disponerer det arealet som naturlig tilfaller enheten. Tomten er opparbeidet med asfaltert vei, parkeringsplasser, garasjebygg og plenarealer.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen. Garasje er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
4 515 000	1999	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.07.2025		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	20.02.2025	Revisors beretning.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter	04.06.1998	Vedtekter er sist endret 11.5.2022.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	24.07.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.10.1999	Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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/MN1065>

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.	
1305250096	

Selger 1 navn
Håkon Eidval

Gateadresse	
Hakaveien 3	

Poststed	Postnr
KONGSBERG	3611

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1305250096

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

Beskrivelse

En liten sprekk i en flis på veggen bak dusjkabinettet.(Dette har ingen praktisk betydning/bekymring, da det er dusjkabinett.)

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Grunnet tilbakeslag av lukt på badet kom det en fagmann og undersøkte i 2021. Det viste seg å være manglende vannlås til vaskemaskinen, som nå er montert. Ingen tegn til lukt etter dette. Hele anlegget ble da sjekket fagmessig, og funnet i god stand.

Arbeid utført av

IL Takst

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

Beskrivelse

Ved fyr i peisen må det åpnes et vindu hvis avtrekket eller kjøkkenviften skal brukes. (Dette er helt normalt/vanlig grunnet større diameter på pipe enn tilluft. Ved åpningen av vindu blir areal tilluft større enn arealet i pipa, dermed trekker ikke vifte ned luften fra pipa, men fra tilluften)

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

Ved oppussing av kjøkkenet våren 2022 ble Flexit ventilasjonsavtrekket koplet fra, slik at denne kunne skrus av og på etter ønske, fremfor at den stod og trakk hele tiden. Nye sikringer og opplegg til kjøkken

Arbeid utført av

ZVP 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

Det er ikke en ladeboks i garasjen, men det er lagt opp slik at det bare er å kople seg på strømanlegget. Montert av elektriker i regi av borettslaget.

Document reference: 1305250096

- 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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Laminatgulvet i stue og gang er lagt av meg. Varmen i stuegulvet er lagt og koplet av elektriker. (Jeg har tidligere jobbet med restaurering og nybygg i byggebransjen)

- 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Borettslaget fikk engasjert malere som malte alle fasader på hus og garasjer i 2023. Det elektriske anlegget i garasjer ble også lagt opp av elektriker firma dette året.

Arbeid utført av

Ukjent

- 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

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: 1305250096

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Eidval	7ef858050243f2821724c4 75aa2dad95b3c8cc7d	24.07.2025 09:15:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250096

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristine Helgerud

Dato utkjrt: 24.07.25 Side 1 av 2

Vibehaugen I Borettslag	V ³ r ref.: 52/7	Fjdselsdato eier: 06.07.1986
Hakaveien 3	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
3611 KONGSBERG	Eiere: H ³ kon Eidval	
Organisasjonsnr: 979 938 667	Andelsnr: 7	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	4 025	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	3 700
	AVDRAG TILLEGGS L ⁱ N	224
	RENTER TILLEGGS L ⁱ N	101

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	19 308	Gjeld siste ³ rsoppg.: 20 877
Klient ajourf. l ³ n:	656 497,25	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 438 419

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16363929315, DNB BANK ASAAnnuitets l³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 24.07.2025: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 24.07.2025: 405 484

Andel av saldo: 19 309

Første termin: 03.07.2021 Første avdrag: 03.10.2021 (siste termin 03.06.2031)

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:	H0202
Styreleder:	H ³ vard Dokka Helliksen
Adresse:	Hakaveien 17
Postnr/-sted:	3611 KONGSBERG
Telefon:	Mob.: 92772708
E-post:	vibehaugenbtl@kongsbergbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.07.2025

Utest ³ ende saldo:	4 025		
Felleskostnader:	4 025	Restanse:	4 025
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

Annen formue:	23 077	Gjeld:	46 280	Andre inntekter:	28
		Utgifter:	3 049		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	395 000
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	7

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	1999		
G ³ rds/bruksnr:	8202/2		
Bygningstype:	LAV-BLOKK		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	18240

Antall leiligheter: 34

9: Forsikring

Forsikret i:	If... Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000561328
--------------	-----------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.10.1999	Første innflytting:	01.10.1999	SS Bnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	EL. MED PIPE		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristine Helgerud

Dato utkjørt: 24.07.25 Side 2 av 2

Vibehaugen I Borettslag	V³ r ref.: 52/7	Fjdselsdato eier: 06.07.1986
Hakaveien 3	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
3611 KONGSBERG	Eiere: H³ kon E idval	
Organisasjonsnr: 979 938 667		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Egen garasje ()				
System³ s:	J a	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	3		
Livslrp standard:	Nei	Kategori:	3-ROMS 82,5 m2	P-rom	82
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leilig 2 - Felles forkjpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Borettslaget har mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, IN-ordning.
Felleskostnader dekker: Kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesomr³ det, snrbrnyting og sandstrming, administrasjon og revisjon.
Borettslaget har avtale med Viken Fiber: Altiboks TV Basis BRL
Tilbyder: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilk³ r: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende ³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjrres 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 frste gangs forsikring. For nvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Den planlagte endringen i felleskostnader fra 01.02.25 kommer som frlge av at borettslaget er ferdig med ³ betale p³ ett av sine l³ n. Det betyr ikke at det ikke kan komme nvrige justeringer av felleskostnadene som frlge av rkte driftskostnader, opptak av nye l³ n eller liknende.

Annen informasjon:

VIBHAUGEN BORETTSLAG

VELKOMMEN TIL VIBHAUGEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Generelt

A/L Vibhaugen borettslag er en selvstendig juridisk enhet som er underlagt Lov om borettslag og boligbyggelag.

Borettslaget består av 10 eneboliger, 6 rekkehusleiligheter, 4 fireroms-leiligheter og 24 treroms-leiligheter. Borettslaget er delt i 2 økonomiske enheter, bestående av alle leilighetene fra andelsnr. 1 — 34 som har betegnelsen Vibhaugen (I) borettslag og eneboligene fra andelsnr. 35 — 44 som har betegnelsen Vibhaugen (II) borettslag.

Kongsberg Boligbyggelag er forretningsfører for Vibhaugen borettslag. Styret i borettslaget står for den daglige drift av laget.

I dette heftet er det listet opp viktige husordensregler for beboerne i borettslaget, samt noen praktiske opplysninger.

Husordensreglene er i overensstemmelse med Vibhaugen borettslags vedtekter. Disse foreligger som separat dokument.

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 44 forskjellige familier som skal fungere sammen på beste måte. For å få dette fellesskapet til å fungere, må vi alle vise hensyn og følge de retningslinjene som blir gitt.

Husordensreglenes seneste revisjon er gjort på generalforsamling avholdt 26.04.2023. Endringer kan bare vedtas av generalforsamlingen.

Styret ønsker å være en ressurs for andelshaverne. Ta kontakt ved behov!

VIBEHAUGEN BORETTSLAG

Oversikt

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER
3. KILDESORTERING AV AVFALLET
4. SANITÆRANLEGGET
5. AREALDISPOSISJONER
6. BRØYTING/STRØING
7. BILKJØRING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE
8. BRUK AV PARKERINGSAREALET
9. BRUK AV GARASJER OG MOTOR-/KUPEVARMER. ELBIL.
10. FELLESBODER
11. FELLESROM/KONTOR
12. YTRE VEDLIKEHOLD
13. INDRE VEDLIKEHOLD
14. DYR I BORETTSLAGET
15. RØYKING
16. KABEL - TV
17. FORSIKRING
18. REGLER OM RO
19. DUGNAD
20. UTVALG

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger.

Borettslaverne skal i fellesskap holde veier og hageanlegg i orden. Vern om plener og beplantninger.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær, på en slik måte at det er til sjenanse for øvrige beboere. Risting av tøy i trappegangene er forbudt. Banking, risting eller lufting av tøy o.l. må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy. Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

De som bor i 2. etg. må påse at gjenstander, sand eller andre fremmedlegemer ikke faller ned.

Trapper og ganger skal rengjøres etter turordning. Oppgangsansvar går på omgang mellom leilighetene for ett år av gangen. Dette innebærer å sette opp liste for rengjøring og eventuelle andre forefallende oppgaver så som snømåking, strøing osv.

3. KILDESORTERING AV AVFALLET

Borettslaget har kildesortering av avfall. Vi oppfordrer til at sekker med plastavfall ikke settes ut uforholdsmessig lang tid før hentedato.

Avfallsdunker og skap bør vaskes 2 ganger i året. Miljøkomiteen er ansvarlig for at dette gjennomføres.

Vi gjør oppmerksom på at restavfallsdunkene ikke må benyttes til ekstraordinært avfall, for eksempel malingsrester, tapetrester, elektriske artikler, treavfall og lignende. Slikt avfall er andelshaver selv ansvarlig for å fjerne på forsvarlig vis.

Eneboligene har egne søppeldunker.

4. SANITÆRANLEGGET

Gjør dere kjent med hvor hovedstengeventiler befinner seg.

Bruk aldri vann unødig. Alle rom må være såpass oppvarmet at vannet ikke fryser i ledningene. Skader på rør og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming er borettslaverne ansvarlige for.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.

VIBHAUGEN BORETTSLAG

Uvedkommende ting som bleier, bind eller lignende må ikke kastes i klosettet, kun toalettpapir.

Alle innredninger og utstyr ellers må behandles forsiktig.

For å unngå sjenerende sus i ledningene, bør en kran aldri skrues helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann eller lignende for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til. Staking av vasker og sluk besørges av borettskameratene.

Hver enkelt borettskamerat er ansvarlig for at de elektriske anlegg i leiligheten er i orden og forskriftsmessig utført.

5. AREALDISPOSISJONER

B-leiligheter (Hakaveien 1 — 7):

Hver leilighet i 1. etg. disponerer området fra foran huset (mot Hakaveien) i en avstand på 5 meter fra takutspring (område merket gult på bebyggelsesplan). På baksiden disponerer beboerne arealet frem til gangvei i fellesskap.

C-rekkehusleiligheter (Hakaveien 11 — 21)1

Hver leilighet disponerer hele området fra foran huset og frem til veien (Hakaveien) (område merket gult på bebyggelsesplan'. På baksiden disponerer hver leilighet arealet frem til gangvei. Endeleilighetene disponerer inntil 3 meter på enden av hvert hus.

D og E-leiligheter (Hakaveien 25 — 29):

D og E Leilighetene disponerer ikke eget areal, alt areal inntil 5 meter fra husene disponeres av beboerne i fellesskap.

A-eneboliger (Hakaveien 2 — 20):

Eneboligene disponerer eget område rundt husene tilsvarende det som er merket gult på bebyggelsesplanen, avgrensningen mot naboer og fellesareal er avmerket på bebyggelsesplanen.

De resterende arealer betraktes i utgangspunktet som fellesarealer. Borettslaget består av 16 hus, og hvert hus har ansvaret for vedlikeholdet (rydding, gressklipping hekkeklipping etc.) av det fellesarealet som naturlig hører inn under huset.

Unntatt er lekeplassen og felles "friområder" som vedlikeholdes av fellesskapet.

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 eget gjerde, må først sende søknad med skisse til styret. Styret vil foreta "nabovarsel". For å opprettholde en ensformig fasade er det besluttet å opprette en standard for gjerde: RKC Solvik hvitmalt stakittgjerde.

Miljøutvalget står for organiseringen av årlig vedlikehold av felles uteområder (friareal), lekeplassene og garasjeområdene.

VIBEHAUGEN BORETTSLAG

6. BRØYTING/STRØING

Borettslaget har ansvar for brøyting og strøing av borettslagets fellesområder. Styret sørger for innleid hjelp til dette.

Den enkelte beboer må selv sørge for nødvendig måking og strøing i sin umiddelbare nærhet, som for eksempel gangveier inn til boligene. Beboerne i eneboligene må selv måke og strø fra hovedvei (Hakaveien) og inn til egen bolig

Det kan være praktisk at hver beboer har en pose strøsand i garasjen sin allerede før vinteren setter inn. Strøsand kan hentes i kasser ved nr 5 og nr 29.

7. BILKJØRING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

Det er meget viktig for bomiljøet vårt at foreldre kan føle trygghet for sine barn i vårt nærområde, og det er derfor ikke tillatt å kjøre eller parkere på gangveiene. Beboere som får besøk har plikt til å informere sine gjester om dette.

Følelsen av trygghet har også med fart å gjøre. Kjør derfor ekstra sakte på borettslagets område. *Kjør med gangfart! Omtanke skaper trivsel.*

8. BRUK AV PARKERINGSAREALET

Parkering av biler skal kun skje på faste tilviste parkeringsplasser i garasjeanlegg for den enkelte andelseier. Parkering på felles parkeringsareal eller umerkede plasser skal i det lengste unngås av andelseiere.

Andelseiere plikter å informere sine gjester om gjeldende parkeringsbestemmelser i borettslaget. Gjestene skal parkere på felles parkeringsareal. Borettslaget disponerer 12 parkeringsplasser.

Parkerte biler skal ikke forhindre brøyting, søppeltømming eller utrykningskjøretøyer. Andelseiere plikter å rydde snø etter egen bil/gjestenes bil om den har hindret snørydding.

Langtidsparkering av campingvogner, bobiler, båter tilhengere, store varebiler, firmabiler, uregistrerte kjøretøyer og lignede er ikke tillatt noe sted i borettslaget.

Kjøretøy som er parkert i strid med husordensreglene kan bli tauet bort for eiers regning.

Dispensasjon kan søkes styret og vil kun bli gitt på saklig grunnlag.

VIBEHAUGEN BORETTSLAG

9. BRUK AV GARASJER OG MOTOR- /KUPEVARMER. ELBILER.

Det skal brukes tidsur/koblingsur i forbindelse med bruk av motor/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 2-3 timer regnes for å være tilstrekkelig. Den enkelte beboer må selv skaffe utstyr til oppvarming.

Husk at garasjeporten skal være lukket og låst.

Elbil-eiere er ansvarlige for at opplading av disse skjer på forsvarlig vis. Bileierne må selv besørge forskriftsmessig tilstand på ladestasjon med egnet kurs. Mer informasjon om hva som er forskriftsmessige forhold kan fås ved henvendelse til styret. Vær obs på at ikke alle bilforhandlere nødvendigvis er oppdatert på disse forholdene. Dette har først og fremst med brannsikkerhet å gjøre.

10. FELLESBODER

Borettslaget har to fellesboder for oppbevaring av redskaper etc. Det er fritt for beboerne å benytte seg av fellesutstyr. Husk å sette det ordentlig på plass etter bruk, og bidra til å holde orden. Meld fra til styret ved feil på utstyr eller dersom det er annet som trenger utbedring. Nøkkelboks med nøkkel til bodene henger på veggen ved boden i underetasjen på nr. 29. Kode til nøkkelsboksen endres med jevne mellomrom og opplyses på generalforsamling eller ved forespørsel til styret.

11. FELLESROM/KONTOR

Borettslaget har ett fellesrom som styret vil benytte som kontor og til møter. Rommet kan lånes ut til beboerne til egnede formål. Styreleder har nøkkel til rommet.

12. 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 ytre vedlikehold. Vedlikeholdsarbeid utføres via innleid hjelp, dugnad eller den enkelte beboer, avhengig av kostnad og omfang.

All skade eller slitasje definert under ytre vedlikehold *skal uten opphold meldes til styret.*

Dersom beboere ønsker å utføre arbeid, som feks. utbygging, terrasser, gjerde, eller annet som medfører fasadeendring, *skal søknad sendes til styret først.* Slikt arbeid skal som hovedregel dekkes av den enkelte beboer.

Eiere av eneboligene har mulighet til å endre farge på huset til et mindre utvalg farger. Styret har oversikt over og kan opplyse om disse fargene. Merkostnader i forbindelse

VIBHAUGEN BORETTSLAG

med fargeskifte dekkes av den enkelte andelshaver, videre vedlikehold dekkes gjennom husleie som beskrevet over.

Vinduer og ytterdører er i utgangspunktet ytre vedlikehold, men hengsler, låser, skinner, ventiler, glass og lignende er for indre vedlikehold å regne, og den enkelte beboer må derfor selv påse: *at skinner og hengsler på vinduer og dører renses og smøres regelmessig, dette er meget viktig for å forlenge deres levetid.*

For å optimere og ensrette det ytre vedlikeholdet er det utarbeidet et «vedlikeholdshjul» hvor det er beskrevet tidspunkt for og eventuelt fremgangsmåte for nødvendig løpende vedlikeholdsoppgaver. Vi oppfordrer alle til å følge dette for å minimere utgifter til unødvendige utskiftninger og reparasjoner.

17. 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, jfr Husleiekontrakten punkt 6.

Grensen mellom hva som er ytre og hva som er indre vedlikehold, reguleres av husleiekontrakten som den enkelte beboer underskrev ved kjøp.

18. DYR I BORETTSLAGET

Det er tillatt å ha kjæledyr. De som har kjæledyr må ha slik omsorg for disse at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere. De som sjeneres av andres 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 vi gjør. Siktemålet må være å finne løsninger som kan redusere evt. plagene og bevare et godt naboforhold.

Hunden skal alltid være ledsaget av ansvarlig person utendørs. Styret kan for øvrig fastsette utfyllende regler om dyrehold.

Det er en kjent sak at mange er plaget med allergi når de kommer i kontakt med hunder eller katter, og det er derfor ikke tillatt å la sine kjæledyr oppholde seg i fellesrom eller ved inngangene til boligene.

Ta kontakt til styret dersom det oppstår vanskelige situasjoner og problemer, styret vil da hjelpe med å løse disse.

VIBEHAUGEN BORETTSLAG

19. RØYKING

Røyking i borettslagets oppganger og øvrige fellesrom er ikke tillatt.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Derfor oppfordres derfor fra borettslagets side at røykere tar hensyn til andre beboere og ikke røyker fra verandaer, uteterraseer eller uteområder når en blir oppmerksom på at dette skaper ulemper for andre.

20. KABEL - TV

Borettslaget har avtale med Viken Fiber om levering av kabel-TV og internett.

Det er ikke anledning til å sette opp egne antenner eller parabolanlegg på borettslagets boliger eller eiendom.

21. FORSIKRING

Borettslagets eiendommer har felles forsikring av ytre boligmasse. Fremgangsmåte ved skade som kommer inn under begrepet forsikring:

1. Skaden meldes uten ugrunnet opphold til styret.
2. Styret sørger sammen med Kongsberg Boligbyggelag (KBBL) for befaring/bedømmelse av skaden.
3. KBBL ordner med takstmann, skriver skademelding og kan være behjelpelig med råd.
4. KBBL ordner med sluttoppgjør med selskapet.

NB! Ved brudd på vannledning 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. Husk å oppgi navn, adresse og telefon.

I de tilfeller hvor andelseier ikke omgående har varslet styret om oppståtte skader i egen bolig, eller i tilfeller hvor beboer er å laste for oppstått skade, må andelseier dekke borettslagets egenandel ved skadeoppgjør mot forsikringsselskap.

Alle borettslagets leiligheter/boliger har røykvarsler og brannslukkingsapparat. Dette utstyret følger med leiligheten, og er beboers ansvar å kontrollere.

Den enkelte beboer må selv sørge for å forsikre sitt eget innbo.

VIBEHAUGEN BORETTSLAG

18. REGLER OM RO

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- hverdager klokken 0700-2000
- lørdager klokken 1000-1800
- søndager og helligdager klokken 1200-1800

19. DUGNAD

For å holde utgiftene nede er det ønskelig at så mye som mulig blir utført ved hjelp av dugnad. Det legges opp til dugnad to ganger i året, en om våren før 17. mai og en om høsten. Borettslagets styre eller miljøutvalget skal være med å koordinere dette arbeidet.

Dugnader er en anledning til å bedre kjent med naboer og ofte et fint sosialt tiltak.

20. UTVALG

Miljøutvalg:

Velges for 1 år. Miljøutvalget har ansvar for blant annet dugnad. Miljøutvalget har en egen instruks.

Gangansvarlig:

Gjelder kun leilighetene. Gangansvar går på omgang mellom beboerne i oppgangen og gjelder for 1 år. Se under punkt 2 for nærmere beskrivelse.

Valgkomite:

Velges for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til valg på generalforsamlingen til styret, miljøutvalget og valgkomiteen.

Vedtekter

for Vibehaugen borettslag org nr 979 938 667.

Tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.06.1998, sist endret den 11.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel, tilknytningsforhold og spesielle driftsforhold

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

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

(3) Borettslaget skal ha separate lån, forsikringer og regnskap for andelene 1 - 34 som skal ha betegnelsen Vibehaugen I og for andelene 35 - 44 som skal ha betegnelsen Vibehaugen II.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Påbygging, ombygging, endring og installasjoner

5-1 Ladepunkt for el-bil

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseier om å etablere ladepunkt for el-bil på følgende vilkår:

(a) Ladepunkt for el-bil skal monteres i garasje som andelseier disponerer.

(b) Installasjon av ladepunkt skal fortrinnsvis utføres av borettslagets leverandør. Type ladeboks skal være godkjent av borettslaget. Dispensasjon fra kravet kan søkes styret og vil kun bli gitt på saklig grunnlag. Ved dispensasjon skal det uansett benyttes et autorisert firma og leverandør skal være sertifisert. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering. Styret skal uoppfordret presenteres for samsvarserklæring utstedt av autorisert elektriker for installasjon, nedmontering og remontering av ladepunkt.

(c) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet fra borettslagets felles infrastruktur og fram til og med ladekabel.

(d) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av ladepunktet.

(e) Direkte og for egen regning betaler andelseier:

- i. installasjon av ladeboks og nødvendige tiltak frem til borettslagets felles infrastruktur
- ii. energi som benyttes til ladning
- iii. alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige

(f) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge eventuell remontering.

(g) Dersom tiltaket fjernes må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

(h) Tiltaket eies av andelseier.

5-2 Varmepumpe

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknader fra andelseiere om å installere luft-til-luft-varmepumpe og tilhørende hus for varmepumpe på følgende vilkår:

(a) Installasjon av varmepumpe skal kun utføres av autorisert firma og sertifisert montør.

(b) Tiltaket skal installeres på en slik måte at det ikke forårsaker skade på borettslagets eiendom.

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

(d) Tiltaket skal ikke på noen måte påføre andre andelseier belastning med støy gjennom luft eller bygningskonstruksjon. Døgnequivalent støynivå skal ikke overskride 35 dB(A) fra varmepumpen målt ved nærmeste vindu (Soverom/Stue).

(e) Det skal benyttes heldekkende varmepumpehus for å forhindre spredning av støy, forskjønne og beskytte installasjonen. Huset skal males i samme grunnfargen som lav-blokk, rekkehus eller eneboligene.

(f) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket.

(g) Direkte og for egne regning betaler andelseier alle kostnader for installasjon og vedlikehold av tiltaket.

(h) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge eventuell remontering.

(i) Dersom tiltaket fjernes, må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

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

(k) Tiltaket eies av andelseier.

5-3 Terrasse

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknader fra andelseiere om å bygge terrasse på følgende vilkår:

(a) Bygging av terrasse kan utføres av andelseier etter gjeldende krav i bygningsforskrifter.

(b) Tiltaket skal ha tilsvarende eller lik utførelse som tilsvarende tiltakene i samme, eller nærliggende lav-blokk, rekkehus eller enebolig.

i. Søknaden skal inneholde nødvendig og tilstrekkelig dokumentasjon.

(c) Tiltaket skal bygges på en slik måte at det ikke forårsaker skade på borettslagets eiendom.

(d) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under bygging, eller som senere måtte oppstå som følge av byggingen av tiltaket.

(e) Tiltaket skal ikke på noen måte medføre hinder for andre andelseiere.

(f) Andelseier har ansvar for vedlikehold av terrassen.

(g) Direkte og for egne regning betaler andelseier alle kostnader for installasjon av tiltaket.

(h) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge eventuell reetablering.

(i) Dersom tiltaket fjernes, må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

(j) Tiltaket eies av andelseier.

5-4 Solskjerming

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknader fra andelseiere om å installere solskjerming som markiser og persienner på følgende vilkår:

(a) Installasjon av utvendige persienner skal utføres av autorisert firma. Installasjon av markiser bør utføres av autorisert firma.

(b) Tiltaket skal ha tilsvarende eller lik utførelse som de andre tiltakene i samme, eller nærliggende lav-blokk, rekkehus eller eneboligene.

1. Markiser

- i. Det skal benytte rett kappe.
- ii. Ved bruk av striped markise skal grunnfargen være lik fargen på bygningen
- iii. Ved bruk av ensfarget markise skal fargen være mellom grå.

2. Persiennner

- i. Det skal benytte lameller på 50 mm.
- ii. Det skal benyttes en mellomgrå farge på lamellene.
- iii. Kassene til persienne skal ha lik farge som utvendig vindusbord.

(c) Tiltaket skal installeres på en slik måte at det ikke forårsaker skade på borettslagets eiendom.

(d) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under installasjon, eller som senere måtte oppstå som følge av installasjon av tiltaket.

(e) Tiltaket skal ikke på noen måte medføre hinder for andre andelseiere.

(f) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket.

(g) Direkte og for egne regning betaler andelseier alle kostnader for installasjon av tiltaket.

(h) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge eventuell remontering.

(i) Dersom tiltaket fjernes, må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

(j) Tiltaket eies av andelseier.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, sentralstøvsuger, aggregat for kjølerom, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Andelseieren skal også bekoste vedlikehold og utskifting av endringer og tilbygg til opprinnelig bygningsmasse, samt beplantning, ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Andre kostnader som kan komme som følge av endringer og tilbygg til opprinnelig bygningsmasse må andelseier bekoste.

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

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

(9) Vedlikehold, utskifting og ombygging som berører vann, avløp, våtrom og elektriske anlegg skal utføres av autoriserte fagfolk.

(10) Andelseier må ha generalforsamlingens godkjenning før igangsetting av påbygninger/endringer av utvendig fasade, veranda, garasje og lignende, der beslutningsmyndigheten ikke er lagt til styret i vedtektene. Større tiltak må også søkes kommunen for godkjenning.

(11) Andelseiere må dekke borettslagets egenandel ved forsikringsskader, når skaden er forvoldt av andelseier eller andelseiers hustandsmedlem eller bruker, ved forsømmelse eller uaktsomhet.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 1,5 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

9. Regnskapsførsel og fordelingsnøkkel

(1) Borettslaget skal føre 2 regnskap, ett for Vibehaugen I bestående av samtlige leiligheter og rekkehus med adresse Hakaveien 1 til 29 (oddetall) og ett for Vibehaugen II bestående av samtlige eneboliger med adresse Hakaveien 2 til 20 (partall).

(2) Borettslagets inntekter og kostnader skal fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

	Vibehaugen I	Vibehaugen II
1. INNTEKTER		
Husleie	Egne kontoer	Egne kontoer
Renteinntekter	Egne kontoer	Egne kontoer
2. UTGIFTER		
Honorar til forretningsfører	Dir. belastning	Dir. belastning
Styrehonorar	77 %	23 %
Ft-avgift	77 %	23 %
Revisjon	Dir. belastning	Dir. belastning
Vedlikehold	Dir. belastning	Dir. belastning
Brøyting, sandstrøing mm	97 %	3 %
Pantegjeldsrenter og avdrag	Eget lån	Eget lån
Andre renteutgifter (betalingskostnader)	Dir. belastning	Dir. belastning
Kommunale avgifter	Dir. belastning	Dir. belastning
Forsikring	73 %	27 %
Eiendomsskatt	71 %	29 %
Fellesstrøm	97 %	3 %
Kabel-TV	77 %	23 %
Andre driftsutgifter (ikke henførbare)	77 %	23 %
Andre driftsutgifter (henførbare)	Dir. belastning	Dir. belastning

(3) Andelseiere i Vibehaugen II (ref. 1. ledd) skal for egen regning holde arbeidsredskap og utføre arbeider med behandling (maling, beising osv.) av boligens ytterkledning, dører, vinduer, plattinger osv. Arbeidene skal utføres når borettslaget styre bestemmer og innen den frist som er satt. Borettslaget bekoster og kjøper inn nødvendig maling, beis, olje osv.

(4) Ved brudd på 3. ledd kan borettslaget la arbeidet utføres på Andelseiers bekostning.

(5) Borettslaget på sin side forplikter seg til ikke å øke husleiens felleskostnader for de andelseiere som berøres av 3. ledd, som følge av kostnader borettslaget måtte få for arbeider nevnt i 3. ledd.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 maks 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer. Både Vibehaugen I og Vibehaugen II skal være representert blant de faste styremedlemmene. Styreleder og nestleder skal velges fra hver sin økonomiske enhet.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt

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

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

11-5 Møteledelse og protokoll

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

11-6 Stemmerett og fullmakt

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

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Taushetsplikt

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

12-3 Mindretallsvern

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

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Fordeling av felleskostnader pkt. 8, 1. og 2. ledd
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

13-2 Forholdet til borettslovene

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



**Kongsberg
kommune**

Reguleringsbestemmelser til Byplan 131-1, Raumyr Nord.

Side 1 av 3

Bestemmelsene er vedtatt egengodkjent:

14.04.98

Bestemmelsene er revidert i samsvar med endring vedtatt
19.08.98.

1. Avgrensning

Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense.

2. Reguleringsformål

Byggeområde (PBL §25,1. ledd nr.1)

Område for boliger med tilhørende anlegg (A, B og C)

Område for offentlig virksomhet (D)

Område for industri/institusjonsareal (E)

Offentlige trafikkområder (PBL §25,1. ledd nr.3)

Kjøreveg

Gangveg

Annet trafikkareal

Friområder (PBL § 25, 1.ledd nr4)

Offentlig friområde

Turveg/gangsti

Spesialområde (PBL §25, 1.ledd nr6)

Frisiktsone for veg.

Fellesområder (PBL 25,1. ledd nr.7)

Felles lekeplass

3. Byggeområde

Bygninger/utnyttelse

I felt A kan det oppføres frittliggende boliger med maks utnyttelse på 25% av regulert tomteareal inkludert boder og garasjer (BYA=25). På tomtene 1 - 2 og 23, 24 - 25 kan det tillates tettere bebyggelse (tomannsboliger).

I felt B og C kan det oppføres tett/lav bebyggelse (tomannsboliger/rekkehus) med maks utnyttelse på 30% av regulert tomteareal inkludert boder og garasjer. (BYA=30) Illustrasjonsplan for områdene er vedlagt.

I felt D kan det oppføres bygg for barnehage. Inntil 30% av regulert areal kan bebygges (BYA=30).

I felt E kan det oppføres industri/institusjonsbygg med maks utnyttelse på 35% av regulert tomteareal medregnet lager og garasjeareal. (BYA=35)

Det tillates kun lettere industrivirksomhet som ikke gjennom røyk eller støy kan være sjenerende for omkringliggende boligbebyggelse.

Etasjetall/byggehøyde

Bygninger i felt A kan oppføres i 1 etasje og bygninger i feltene B, C og D kan oppføres i 2 etasjer.

Underetasje kan anlegges der terrenget tillater det og loftsetasje kan innredes.

Gesimshøyden skal imidlertid ikke overstige 4,0 m for felt A og D og 5,5 m for felt B og C fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Bygninger i felt E kan oppføres med maks. 3 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 9,0 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Krav om bebyggelsesplan

Det må utarbeides en illustrasjonsplan for felt B, C og D før utbygging kan skje. Innefor B og C skal det avsettes område for nærlekeplass. Bebyggelsesplanene skal godkjennes av bygningsmyndighet. I bebyggelsesplaner innenfor felt E skal det avsettes areal til gangstier, turveger og grøntområder og disse skal opparbeides ved utbygging av områdene.

Krav til byggemeldingen

Bygningenes beliggenhet i forhold til eksisterende terreng og adkomst skal framgå av byggemeldingen. Det skal gjøres rede for hvordan oppfylt terreng er tenkt arrondert. Plassering av bolighus og bod/garasje samt eksisterende vegetasjon på tomte skal vises på situasjonsplan.

Biloppstillingsplass

Det skal minst avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass per boenhet. Dersom det bygges med utleieenhet skal det også avsettes en biloppstillingsplass for denne. Dersom det for felt B og/eller C anlegges felles garasjeanlegg/parkeringsplasser skal det avsettes plass for en garasje per boenhet og en biloppstillingsplass for annenhver boenhet.

Innenfor felt E skal det avsettes en bilplass per 50 m² kontorplass.

Byggegrenser

Bolighus må plasseres minimum 4m fra eiendomsgrense og nabogrense dersom ikke annet er vist på plankartet.

Frittstående garasjer og boder med innkjøring parallelt med veg kan plasseres inntil 1 m fra eiendomsgrense og nabogrense. Ved innkjøring direkte på adkomstveg må avstanden være 4m til eiendomsgrense.

I områder med tett/lav bebyggelse kan garasje og boder plasseres i nabogrense mellom evt. framtidige parseller.

Form, farge og materialbruk

Bygninger i felt A, B, C og D skal ha skråtak med takvinkel mellom 27 og 36 grader.

Bygningsmyndighet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i sammenhørende gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse. Garasje og uthus bør oppføres i samme materiale og med samme formspråk som hovedhuset.

Bygninger i felt E skal gis en utforming og materialbruk som harmonerer innbyrdes med eksisterende bygninger i tiliggende område (kompetansesenteret og statsarkivet).

Gjerder

Tette gjerder kan plasseres i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk skal være i tråd med omgivelsene. Mot felles adkomststi skal eiendomsgrense markeres med gjerde, hekk, stein e.l.

Vegetasjon og steingjerder

Eksisterende steingjerder skal så langt som råd bevares. De ubebygde arealene skal gis en tiltalende form og behandling.

Siktforhold

Det skal ikke plantes trær eller busker som etter bygningsmyndighetenes skjønn kan bli sjenerende for den offentlige ferdsel.

Støy

Eventuell støyskjerming av nye boliger er Statens Vegvesen uvedkommende.

4. Fellesområder

Felles lekeplass

Lekeplasser skal ferdigstilles samtidig med boliger. Eksisterende vegetasjon skal så langt som råd bevares. Inngrep i vegetasjon eller terreng skal ikke skje uten samtykke fra Kongsberg Kommune.

5. Unntak

Når særlige grunner taler for det kan bygningsmyndighetene gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Kongsberg Kommune



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hakaveien 3
3611 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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