

A photograph of a modern, two-story house with a dark wood exterior. The house has several windows, some with white frames. In the foreground, there is a large trampoline with a safety net. To the left of the trampoline, there is a wooden deck with some outdoor furniture. The house is surrounded by greenery, including a large evergreen tree on the left and some bushes in the foreground. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Bjørneveien 23, 3617 KONGSBERG

**Innholdsrikt rekkehus over 2 plan
+ kjeller- Garasje og koselig
veranda - Barnevennlig
beliggenhet og kort skolevei**



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 621 473,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 781 035,-
Felleskostn.: Kr 7 400,-
Selger: Espen Storløkken Herbro
Gunn Helen Midtgard

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 133/150 kvm
Tomtstr.: 23078 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 7719, bnr. 22
Andelsnr.: 21
Oppdragsnr.: 1305250128

Barnevennlig beliggenhet med kort vei til skole og barnehage.

Bjørneveien 23 D er en moderne bolig som ble pusset opp i 2015 med nytt kjøkken, bad og nye overflater.

Praktisk planløsning fordelt på 3 etasjer som inneholder entre, stue med peis og kjøkken i 1.etg.

3 soverom og bad i 2.etg. samt innredet rom og stor bod i kjeller.

Fra stuen er det utgang til skjermet veranda fra 2016 med levegger og markise samt hage.

Det tilhører parkering i felles garasje og parkeringsplass like ved inngangspartiet

Boligen har en fin beliggenhet i rolige, barnevennlige omgivelser med kort avstand til Kiwi butikk, buss stopp, Skavanger skole, Idrettsparken barnehage og til skog/friareal.
Kun ca 2 km til Kongsberg sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	76
Andre vedlegg	79
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 150 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 42 m² Gang m/trapp, kjellerstue/kontor, bod

1. etasje

BRA-i: 47 m² Entré, stue, kjøkken, gang m/trapp

BRA-e: 17 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 44 m² Gang, 3 soverom og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m² Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Rom utenfor boenheten som eier/rekvirent har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e (Eksternt bruksareal)

Det er ikke mottatt dokumentasjon på hva som tilhører boenheten.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Kjellerstue/kontor er ikke tegnet inn på mottatte tegninger.
Endring fra sekundærom til primærom krever søknad om bruksendring til kommunen for å få rommene godkjent i samsvar med dagens bruk.
Bad og wc-rom et slått sammen til et rom i 2 etasje.
Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.
Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.
Kontor/kjellerstue oppfyller ikke krav til rømningsvei, dagslysflate og takhøyde.
Takhøyden i gang med trapp og på kontor/kjellerstue er målt til under 2 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

23078 m²

Tomtebeskrivelse

Rekkehus disponerer egen hageflekk.
Felles eiertomt for hele borettslaget. Tomten er flat og pent opparbeidet med plenarealer, beplantning, asfalterte veier og lekeplasser.

Beliggenhet

Populært rekkehus som ligger fint til på Lindbojordet ca. 3 km fra Kongsberg sentrum.
Her har du kort avstand til dagligvarebutikk, Kiwi, skole, barnehage, treningssenter og idrettsanlegg.
Det er også kort avstand til marka som gjør det enkelt å komme seg ut på tur.
Gode bussforbindelser og fine gang- og sykkelstier til sentrum.
Leiligheten ligger vestvendt til og har en god intern beliggenhet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Idrettsparken barnehage (1-5 år)
Sølvstuppen barnehage (0-5 år)

Skolekrets

Skavanger skole (1-7 kl.)
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)
Kongsberg vgs

Offentlig kommunikasjon

Dyrgravveien - Linje 401

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført på grunnmur, med bindingsverk, saltak

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.10.2025 av Din Takst og Eiendom AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 2 150 000

Innhold

Kjeller med gang m/trapp, kjellerstue/kontor, bod

1. etasje med entré, stue, kjøkken, gang m/trapp

2. etasje med gang, 3 soverom og bad

Garasjeplass følger.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer -> Vinduer er av eldre dato.
- Utvendige trapper -> Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Andre utvendige forhold -> Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Radon -> Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom under terreng -> Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Innvendige trapper -> Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Vannledninger -> Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Vannledninger - kobber -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

innvendige vannledninger.

- Varmtvannstank -> Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Fuktsikring og drenering -> Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Terrengforhold -> Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

- Utvendige vann- og avløpsledninger -> Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og på utvendige vannledninger.

- Kjøkken - overflater og innredning -> Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Våtrom - overflater vegger og himling -> Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Våtrom - overflater gulv -> Det er påvist liten/ redusert fall rundt sluket.

- Våtrom - sluk, membran og tettesjikt -> Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Lite sprekk under glassplate ved siden av vedovn.

Speil på bad her er det en lite sprekk på undersiden av speil

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

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.

Følgende blir fjernet,

- 1 x frittstående klesskap på barnerommet.

- 2x frittstående skap på badet. (1 stk skittentøysskap + 1 stk oppbevaringsskap.)

- Kjøleskap

- Fryser i kjeller

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia.

Parkering

Garasje plass i rekke

Forsikringsselskap

If... Skadeforsikring

Polisenummer

SP561289

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

Vedfyring og elektrisk

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 2 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 791 797

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 167 188

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring (totalforsikring som også gjelder bekjempelse av skadedyr), utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområder, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon, vaktmestertjenester. Styret har også en vedlikeholdsplan via KBBL, samt avtale om KBBL hms. Borettslaget har avtale med Telia = Kollektiv TV og bredbånd

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 400

Andel Fellesgjeld

Kr 621 473, pr 16.10.2025

Andel fellesformue

Kr 42 732

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lindbojordet Borettslag

Organisasjonsnummer

953749041

Andelsnummer

21

Om borettslaget

Borettslaget består av 9 rekkehus à 6 leiligheter, totalt 54 enheter, med adresser Bjørneveien 17, 19, 21, 23, 25, Elgfaret 18, 20 og 22, og Rådyrveien 6.

Lånebetingelser fellesgjeld

94937048690, Handelsbanken, Kongsberg

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 16.10.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 314

Saldo per 16.10.2025: 33 559 569

Andel av saldo: 621 474

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.11.2051)

Annuitet, 30 år

Refinansiering i forbindelse med rehabilitering, annuitet 30 år

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd.

Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt.

Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

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.

Det er gjennomført et større rehabiliteringsprosjekt som er påbegynt i nov. 2021.

Rehabiliteringen omfatter:

- Rehabilitering og etterisolering av tak/vegger
- Ny kledning på alle bygg
- Etablering av brannskiller på loft
- Etablere fuktsperre i 2. etg på alle enhetene.

Arbeidene er ferdig

Det er vedtatt at felleskostnader øker pr 01.01.2026 med kr 150,- og renter og avdrag øker med kr 189,-

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Selv om det i utgangspunktet er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Se husordensreglene for nærmere informasjon om dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7719, bruksnummer 22 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 21 i Lindbojordet Borettslag med orgnr. 953749041

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/7719/22:

23.02.1979 - Dokumentnr: 1051 - Erklæring/avtale

Grensegangssak - Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1965 - Dokumentnr: 552 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3006 Gnr:7719 Bnr:20

21.05.2007 - Dokumentnr: 409786 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0604 Gnr:7719 Bnr:39

15.05.2013 - Dokumentnr: 389751 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3303 Gnr:7719 Bnr:42

01.01.2020 - Dokumentnr: 974257 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:7719 Bnr:22

01.01.2024 - Dokumentnr: 423726 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:7719 Bnr:22

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.07.1967.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Bestemmelser til Reguleringsplan 047R med endringer, Lindbojordet
Eiendommen er regulert til boligformål

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

2 150 000 (Prisantydning)

621 473 (Andel av fellesgjeld)

2 771 473 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (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))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 781 035 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 788 935 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 791 735 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,-, Markedspakke kr 14 900,- og visninger kr 1 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16 457,-. Utleggene omfatter opplysninger, foto og sikring.

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

Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Cathrine Haraldstad
Eiendomsmeglerfullmektig
cathrine.haraldstad@aktiv.no
Tlf: 949 82 400

Oppdragstaker

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

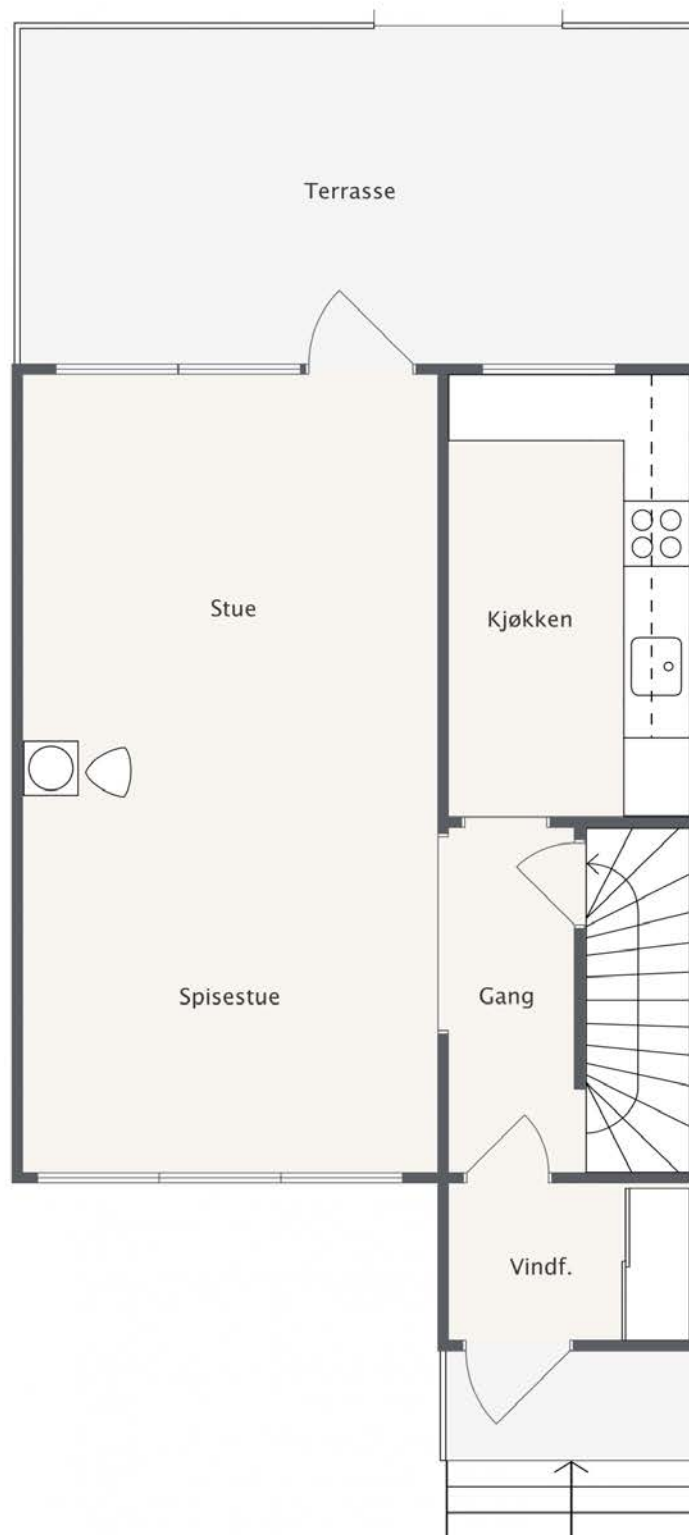
Salgsoppgavedato

09.11.2025





1. etasje



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



















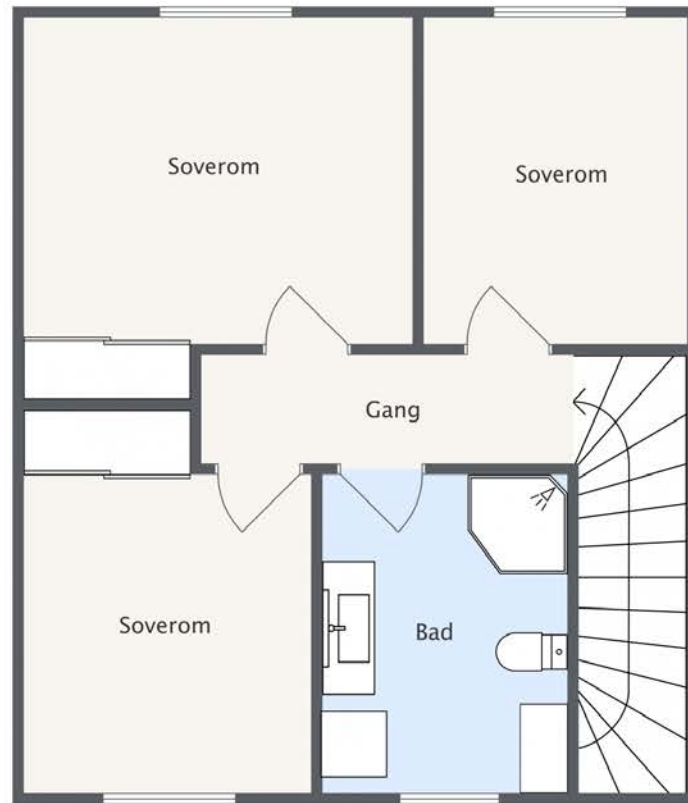








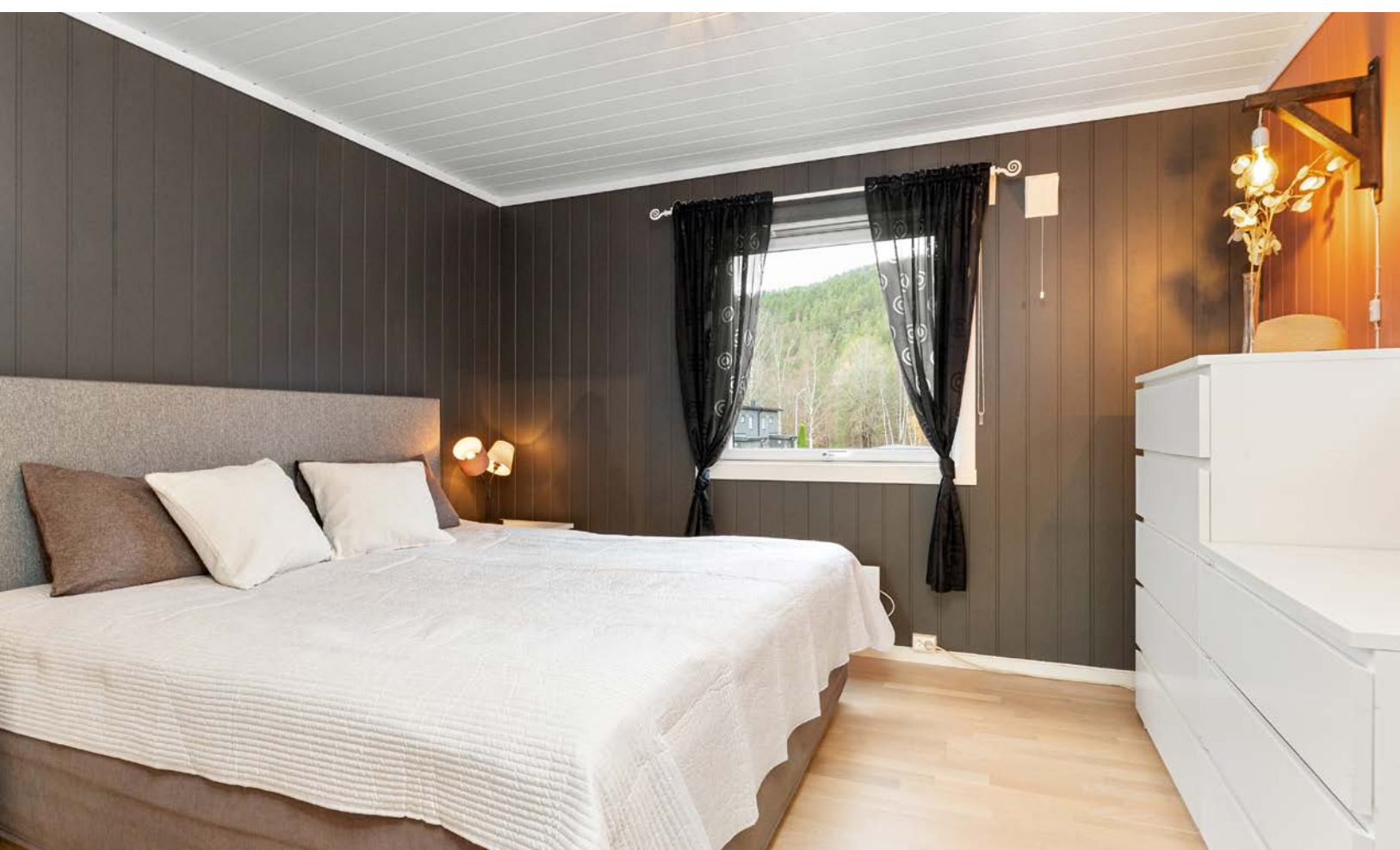
2. etasje



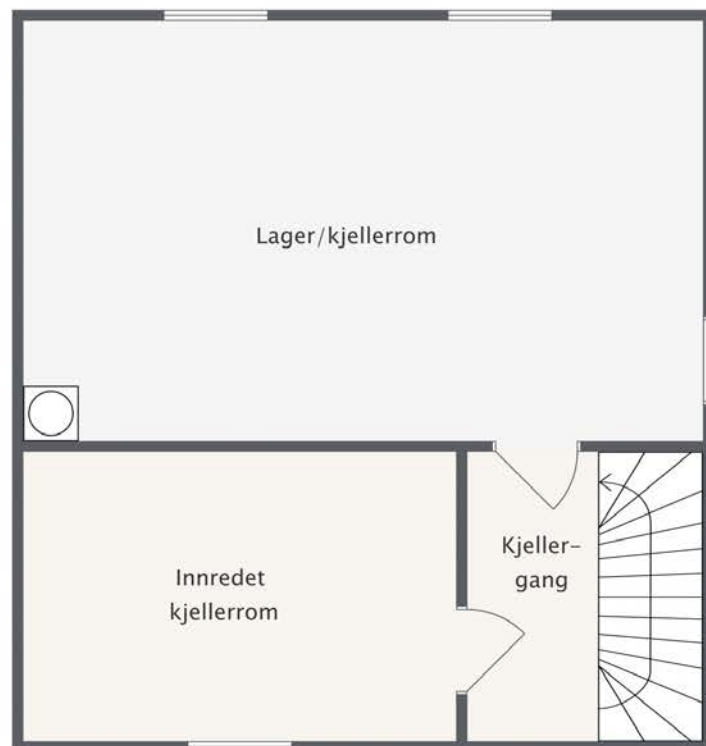








Kjeller









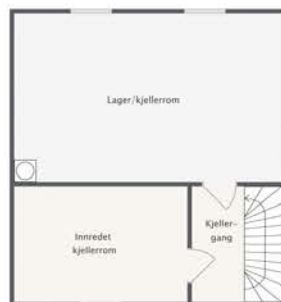
1. etasje



2. etasje



Kjeller



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Bjørneveien 23, 3617 KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 7719, bnr. 22

 Andelsnummer 21

Markedsverdi

2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 23.10.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 20863-1174

Referansenummer: KS5839

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

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.

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehuset fra 1966 ligger i et etablert og rolig område på Lindbojordet, med kort avstand til barnehage, skole, nærbutikk, kollektivtransport og turområder. Boligen fremstår med normal standard for alder og er jevnlig vedlikeholdt.

Utvendig er takkonstruksjon og fasader nylig fornyet i 2022. Taket er etterisolert, det er etablert lufting og utført utbedringer av brannskille over himlingen mellom boligene. Det ble også etablert nytt undertak og ny papptekking. Veggene er utlekket og etterisolert med ny vindtetting, og kledd med vedlikeholdsvennlig kledning. Det ble også samtidig lagt ny fuktsperre i himlinger i 2. etasje. Boligen hadde taklekkasje i forbindelse med utvidelse/rehabilitering. Det foreligger dokumentasjon på fukttørking og utbedring. Vinduer er av eldre dato.

Innvendig har boligen normale overflater for alder, vedovn med pipe, samt elektriske varmekabler i gang og på bad. Badet har vinyl på gulv og baderomsplater. Det er registrert avvik ved fall mot sluk og ved rørgjennomføringer, og dagens løsning forutsetter bruk av tett dusjkabinett. I kjeller ble det ved hulltaking påvist forhøyet fuktnivå i trekonstruksjon, og området bør følges opp over tid. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk ut. Det foreligger samsvarserklæring for utskifting av stikk/brytere og kabler samt to varmematter, og borettslaget har gjennomført utvidet el-kontroll uten avvik våren 2025.

Boligen disponerer garasje plass i frittstående garasjerekke.

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

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

Rekkehus - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papptekking.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra alder.
Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Veggene er etterisolert i 2022 og kledd med vedlikeholdsvennlig kledning. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket er etterisolert i forbindelse med utvendig rehabilitering, og det ble lagt ny fuktsperre i himlingene i 2. etasje. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass i kjelleren.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse utenfor bolig oppført i tre.
Utvendig trapp til boligens inngangsparti er oppført i tråkkmetall.
Trapp til terrassene er av tre.

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

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong/mur og fliser. Innvendige tak har trepanel og MDF-panel.

Himlinger i 2. etasje ble skiftet i 2022, med ny fuktsperre/plast i forbindelse med utvendig rehabilitering av fasade og tak. Stedvis noe slitasje og bruksmerker på gulvoverflaten. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.

Rom under terreng:

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

Boligen har malt tretrapp til kjeller og 2. etasje.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører. Dørene i 2 etasje er av nyere dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har MDF-panel som ble lagt nytt i 2022 i forbindelse med utvendig rehabilitering av tak og vegger. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Det er målt ca 55 mm høydeforskjell på gulv fra dørsterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Eier opplyser om at blandebatteri i dusjen er noe trang.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast ned til kjelleren. Synlig avløpsrør av støpejern ved kjellergulvet.

Det er ikke kjent om borettslaget har foretatt tiltak på avløpsrør i

Beskrivelse av eiendommen

grunnen.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og i veggene.
Det er avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap er plassert i kjelleren og deles med tilstøtende bolig.
Det er varmekabler i gang og på bad (ikke funksjonstestet).
Boligen har en kombinasjon av elektrisk materiell av både eldre og nyere dato.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og tilstrekkelig antall røykvarslere.
Apparatet kontrolleres jevnlig i regi av borettslaget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1966.
Terrenget er noe skrånende utenfor inngangspartiet, og tilnærmet flatt terreng utenfor stuen.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1966. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eventuelle tiltak må avklares med styret/borettslaget før gjennomføring.

Garasje:

Garasjen er uisolert og oppført med støpt plate på mark og ringmur av lettklinkeblokker.
Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående trekledning.
Taket er et pulttak tekket med takpapp.
Garasjen har en leddport i tre, og fremstår som en enkel, funksjonell konstruksjon egnet for lagring og parkering.
Eventuelle tiltak må avklares med styret/borettslaget før gjennomføring.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	150 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	150 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

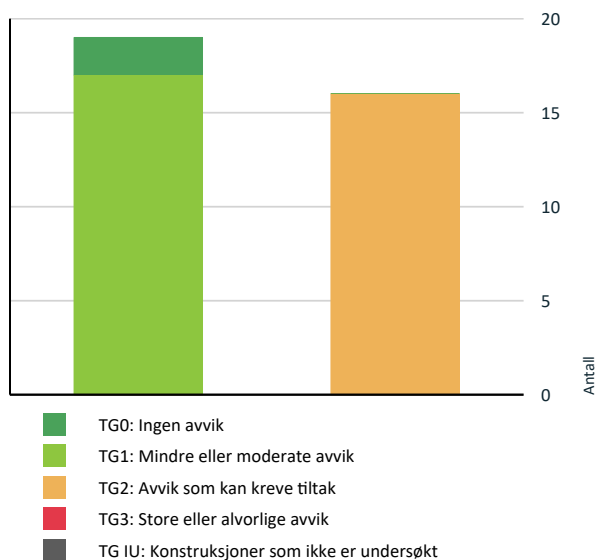
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kjellerstue/kontor er ikke tegnet inn på mottatte tegninger.
Endring fra sekundærrom til primærrom krever søknad om bruksendring til kommunen for å få rommene godkjent i samsvar med dagens bruk.
Bad og wc-rom et slått sammen til et rom i 2 etasje.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

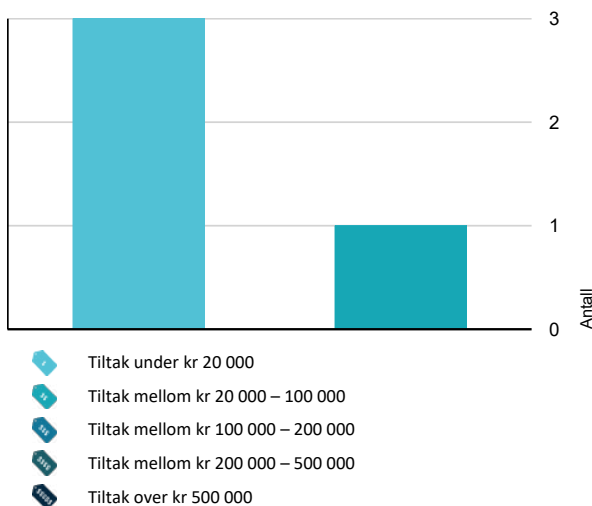
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Andre etasjer > Bad > Sluk, membran og
tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papptekking.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra alder.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Veggene er etterisolert i 2022 og kledd med vedlikeholdsvennlig kledning. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Taket er etterisolert i forbindelse med utvendig rehabilitering, og det ble lagt ny fuktsperre i himlingene i 2. etasje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass i kjelleren.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold kan ikke utelukes. Eldre vinduer har økt risiko for varmetap, redusert funksjon og behov for utskifting på sikt. Eventuelle tiltak må avklares med styret før utførelse.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor bolig oppført i tre.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Utvendige trapper

Utvendig trapp til boligens inngangsparti er oppført i tråkkmetall.
Trapp til terrassene er av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpningene i rekkverket på trappen til inngangspartiet er større enn det som er tillatt etter dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Eventuelle tiltak må avklares med styret/borettslaget før gjennomføring.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong/mur og fliser. Innvendige tak har trepanel og MDF-panel.

Himlinger i 2. etasje ble skiftet i 2022, med ny fuktsperre/plast i forbindelse med utvendig rehabilitering av fasade og tak.

Stedvis noe slitasje og bruksmerker på gulvoverflaten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv i kjeller.

KJELLER

Gang m/trepp:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Kontor/kjellerstue;

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

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Bod:

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

Målt høydeforskjell på ca. 13 mm på gulvet gjennom hele rommet.

1 ETASJE

Entré:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Gang m/trapp:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Kjøkken:

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

Målt høydeforskjell på ca. 11 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Stue:

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

Målt høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet gjennom hele rommet.

2 ETASJE

Gang m/trapp:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målt høydeforskjell på ca. 4 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom mot bad;

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

Stort soverom:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Lite soverom:

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

Målt høydeforskjell på ca. 12 mm på gulvet gjennom hele rommet.

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

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

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

TG 2 Radon

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

Boligen ligger i et området med usikker aktsomhet for radon.

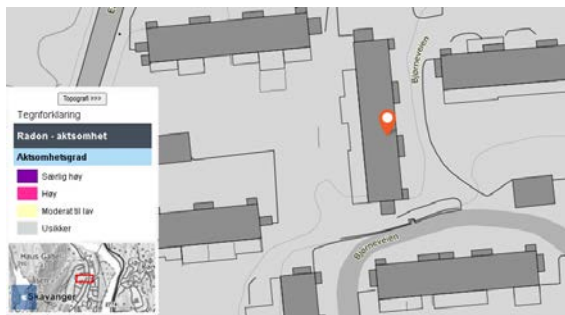
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng:

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Høyt fuktnivå over tid kan føre til muggvekst, sverting av materialer og skade på konstruksjonen.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til kjeller og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg, og åpningene i rekkverket bør reduseres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn. Manglende håndløper og for store åpninger kan medføre økt fare for personskafe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører. Dørene i 2 etasje er av nyere dato.

VÅTROM

ANDRE ETASJER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ANDRE ETASJER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har MDF-panel som ble lagt nytt i 2022 i forbindelse med utvendig rehabilitering av tak og vegger.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Døren er plassert innenfor våtsonen, men det er per i dag ingen tegn til fuktbelastning, da det benyttes tett dusjkabinett.

For delerskap til vannrørene er plassert innenfor våtsonen.

Dersom bruken av rommet endres, kan disse områdene bli utsatt for økt fuktpåkjenning. Det bør derfor vurderes om materialene bør skiftes for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Det er påvist en liten skade på en av våtromsplatene.

Baderomsplatene mangler bunlist.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Skade på våtromsplate bør utbedres for å hindre ytterligere skaderutvikling.



Bildet viser plate uten montert bunnlist.



Bildet viser plate med en liten skade.

ANDRE ETASJER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Det er målt ca 55 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist liten/reduert fall rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ANDRE ETASJER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er påvist mangelfull utførelse ved rørgjennomføring til avløpsrør fra vaskemaskin, servant og vannrør til dusjonen.

I tillegg er fordelerskapet til vannrørene plassert i våtsone, noe som gjør løsningen uegnet for andre dusjalternativer enn tett dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av tett dusjkabinett. Andre dusjalternativer vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser vannrør til dusjen med utette gjennomføringer.



Bildet viser avløpsrøret til servanten med utette gjennomføring.

Tilstandsrapport



Bildet viser avløpsrøret til vaskemaskin med utette gjennomføring.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Eier opplyser om at blandedbatteri i dusjen er noe trang.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/frysenskap, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

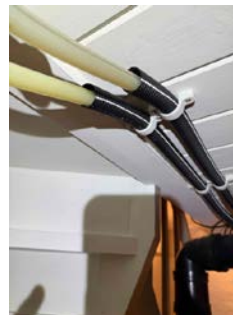
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Ved en eventuell lekkasje på vannrørene til fordelerskapet vil lekkasjevann renne ut i kjelleren ved varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Bildet viser varerør uten tettemuffe i kjelleren.

TG 2 Vannledninger - kobber

Innvendige vannledninger er av kobber.

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.

Konsekvensen av eldre vannrør kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldersrelaterte svekkelser i rørene.

Tilstandsrapport

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast ned til kjelleren. Synlig avløpsrør av støpejern ved kjellergulvet.
Det er ikke kjent om borettslaget har foretatt tiltak på avløpsrør i grunnen.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og i veggene. Det er avtrekk fra bad og kjøkken.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Basert på produksjonsåret var det krav om fast el-tilkobling av varmtvannsbereideren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i kjelleren og deles med tilstøtende bolig. Det er varmekabler i gang og på bad (ikke funksjonstestet). Boligen har en kombinasjon av elektrisk materiell av både eldre og nyere dato.

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.
1966

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?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring for:
Byttet alle stikk og brytere. Byttet alle kabler. Ingen nye kurser. 2 varmematter med termostater.
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?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt utvidede el-kontroll av bolig i regi av borettslaget i 25.03.2025 hvor ingen avvik ble avdekket.

Tilstandsrapport



Bildet viser sikkeringskapet.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og tilstrekkelig antall røykvarslere. Apparatet kontrolleres jevnlig i regi av borettslaget.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1966.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Eventuelle tiltak må avklares med styret/borettslaget før gjennomføring.

Manglende eller svekket utvendig fuktsikring og drenering kan føre til fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan gi fuktskader, redusert innneklima og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

TG 2 Terrengforhold

Terrenget er noe skrånende utenfor inngangspartiet, og tilnærmet flatt terreng utenfor stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Det er påvist noe stående vann på asfalten utenfor boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Området bør overvåkes over tid. Dersom vann samler seg eller renner mot bygningen, må det foretas justering av terrenget for å sikre tilstrekkelig bortledning av overflatevann.

Eventuelle tiltak må avklares med styret/borettslaget før gjennomføring.

Vann som renner eller samler seg mot grunnmur/bygning kan føre til fuktbelastning på bygningskonstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for inntrengning av vann i boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1966. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eventuelle tiltak må avklares med styret/borettslaget før gjennomføring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, driftstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

Tilstandsrapport

Andre tomteforhold

Garasje:

Garasjen er uisolert og oppført med støpt plate på mark og ringmur av lettlinkeblokker.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående trekledning.

Taket er et pulttak tekket med takpapp.

Garasjen har en leddport i tre, og fremstår som en enkel, funksjonell konstruksjon egnet for lagring og parkering.

Eventuelle tiltak må avklares med styret/borettslaget før gjennomføring.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

$$150 \text{ m}^2 / 133 \text{ m}^2$$

Rekkehus: 3 Gang, Kjellerstue, Bod, Entré, Stue, Kjøkken, Garasje, 3 Soverom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 750 000

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

2 750 000

Tillegg for andel fellesformue	+	42 732
Fradrag for andel felles gjeld	-	621 473

Konklusjon markedsverdi

2 150 000

Markedsvurdering

Rekkehus med 3 soverom. Kort avstand til skole, barnehage, treningsaktiviteter og turområder, samt god kollektivforbindelse til sentrum. 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 Bjørneveien 19 ,3617 KONGSBERG 107 m² 1966 3 sov	26-08-2024	2 300 000	2 400 000	634 427	3 034 427	28 359
2 Rådyrveien 6 ,3617 KONGSBERG 107 m² 1967 3 sov	30-07-2024	2 450 000	2 361 607	637 642	2 999 249	28 030
3 Rådyrveien 6 ,3617 KONGSBERG 92 m² 1966 3 sov	22-10-2025	2 290 000	2 375 000	625 565	3 000 565	27 783
4 Elgfaret 18 ,3617 KONGSBERG 93 m² 1966 3 sov	20-08-2025	2 000 000	1 990 000	623 922	2 613 922	24 660
5 Elgfaret 22 ,3617 KONGSBERG 107 m² 1966 3 sov	14-11-2023	1 850 000	1 850 000	641 718	2 491 718	23 287
6 Sidensvansen 15E ,3617 KONGSBERG 116 m² 1976 3 sov	15-08-2024	2 700 000	2 700 000	88 773	2 788 773	23 240

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader: Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter mm.	Kr.	88 800
Vedlikehold (estimert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	97 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 440 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 400 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	42			42	
Etasje	47	17		64	29
Andre etasjer	44			44	
SUM	133	17			29
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang m/trapp, kjellerstue/kontor, bod		
Etasje	Entré, stue, kjøkken, gang m/trapp	Garasje	
Andre etasjer	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

TBA utgjør terrassen utenfor stuen.
Reposet utenfor inngangsdøren har et areal på ca. 2 m².
BRA-e utgjør garasjeplass i felles garasjerekke.

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kjellerstue/kontor er ikke tegnet inn på mottatte tegninger.
Endring fra sekundærrom til primærrom krever søknad om bruksendring til kommunen for å få rommene godkjent i samsvar med dagens bruk.
Bad og wc-rom et slått sammen til et rom i 2 etasje.

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

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?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utvendig rehabilitering samt nye himlinger i 2. etasje (i regi av borettslaget).

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kontor/kjellerstue oppfyller ikke krav til rømningsvei, dagslysflate og takhøyde.
Takhøyden i gang med trapp og på kontor/kjellerstue er målt til under 2 meter. (Kan variere noe på grunn av

høydevariasjoner på gulv og tak.)

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)
Rekkehus	108	42

Kommentar

Rekkehus

S-rom utgjør bod kjelleren, samt garasje plass (BRA-e)

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

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Espen Storløkken Herbro	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7719	22		0	23078 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørneveien 23

Hjemmelshaver

Lindbojordet Borettslag

Kommentar

Tomten er felles for samtlige enheter på eiendommen. Hver andelseier disponerer det arealet som naturlig tilhører boligen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
23D/LINDBOJDET BORETTSLAG	953749041	23D	Kongsberg Boligbyggelag	Herbro Espen Storløkken, Midtgard Gunn Helen



Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
21	100	24 000	42 732 31.12.2024	621 473 31.12.2024

Kommentar
Opplysninger er mottatt av forretningsfører.

Årsregnskap

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

Kommentar
Regnskapet er ikke nærmere vurdert.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Lindbojordetr i Kongsberg.

Området er barnevennlig, med gangavstand til barnehage, skole og nærbutikk.

Det er kort vei til både offentlig transport og fine turområder, og sentrum av Kongsberg nås enkelt med bil, buss eller sykkel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan / Kommunedelplan

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

Boligbebyggelse – Nåværende

Plan: Kommuneplanens arealdel 2022–2030 (22.06.2022)

Frrområde – Nåværende

Plan: Kommuneplanens arealdel 2022–2030 (22.06.2022)

Fysisk utforming av anlegg

Plan: Kommuneplanens arealdel 2022–2030 (22.06.2022)

Ras- og skredfare

Plan: Kommuneplanens arealdel 2022–2030 (22.06.2022)

Gjeldende regulering

PlanID: 3303 047R

Plannavn: Lindbojordet (16.08.1976)

Reguleringsformål: Boliger

Reguleringsformål: Felles garasjeanlegg

Reguleringsformål: Felles lekeareal

Reguleringsformål: Gang-/sykkelvei

Reguleringsformål: Offentlig bygg – barnehage

PlanID: 3303 480R

Plannavn: Elgfaret og Dyrgraveveien boligprosjekt (10.05.2017)

Reguleringsformål: Boliger

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tomten er opparbeidet med plen, asfalt og noe vegetasjon.

Utvendig tomteareal er fellesareal, og andelseiere disponere det arealet som naturlig tilhører boligen, som for eksempel terrasse i tilknytning til boligen.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

SP0000561289

Type

Fullverdi

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Borettslagets bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.06.1964		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.07.1967	Gjelder bolig	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.01.2005	Gjelder garasjer	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 elektroaglig 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:** Bygghverks 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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/KS5839>

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.	
1305250128	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gunn Helen Midtgard	Espen Storløkken Herbro
Gateadresse	
Bjørneveien 23	
Poststed	Postnr
KONGSBERG	3617
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1305250128

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

Ved rehabilitering av kledning og bytte av tak utført av AG Entreprenør AS hadde vi en vannlekkasje i taket en natt det var voldsomt regnvær og taket ikke var dekket godt nok av pressening. (Februar 2022). Dette ble utbedret av AG Entreprenør AS.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak og lister byttet

Arbeid utført av

AG Entreprenør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved rehabilitering av kledning og bytte av tak utført av AG Entreprenør AS hadde vi en vannlekkasje i taket en natt det var voldsomt regnvær og taket ikke var dekket godt nok av pressening. (Februar 2022). Dette ble utbedret av AG Entreprenør AS.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Stikk og kabler i 2.etg fornyet i gang og ett soverom februar 2022. Kobling til markise på yttervegg og utestikk ved terrasse. Ny stikk himling stue m/bryter April 2024.

Arbeid utført av

Forenede Montører 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

Beskrivelse

Forenede Montører utførte kontroll av el-anlegg 20.03.2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fornytt takkonstruksjon med ny isolasjon, taksperrer er foret opp med 2x48x48. Det er etablert lufting med ny vindspærre duk under. Det er brukt plater som undertak og papptekking. Yttervegger er etterisolert med 50mm rocwool og ny vindspærre. Utlektet og ny kledning med tett Nord Kledning.

Arbeid utført av

Ag Entreprenør

- 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

Beskrivelse

Rapport etter utbedring av vannlekasje i 2.etg fra AG Entreprenør AS. El-Kontrollrapport av Forenede monterer AS

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Nye skyvedørgarderober på 2 av soverommene i 2022

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: 1305250128

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Helen Mldtgard	25648d973219145412709 d2d5f2e795fe25f35e7	21.10.2025 18:44:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Herbro	44c669a52c02650cbb33 40050bd8236e35b34dab	21.10.2025 18:43:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250128

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

Nabolagsprofil

Bjørneveien 23 - Nabolaget Dyrgrav/Lindbojordet - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Dyrgravveien Linje 401	2 min 0.2 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	9 min 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 22 min
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

Skoler

Skavanger skole (1-7 kl.) 198 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	4 min 2.6 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	8 min 4.1 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	6 min 3.3 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	7 min

«Koselig å bo her med mange supre naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Bra 74/100



Opplevd trygghet

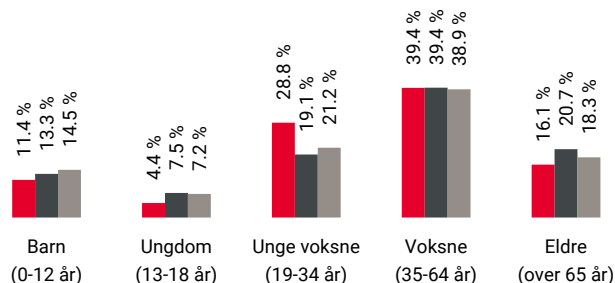
Veldig trygt 74/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 74 barn	11 min 0.9 km
Sølvstuppen barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 3.2 km
Venåsløkka barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 3.5 km

Dagligvare

Kiwi Kongsberg PostNord	10 min 0.9 km
Kiwi Hasbergsveien	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



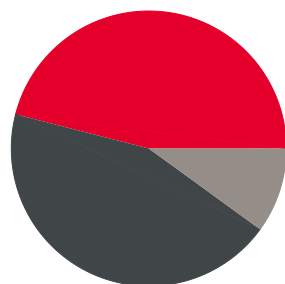
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Skavanger skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
⚽ Kongsberg Idrettspark	8 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett, tennis	0.6 km
🚴 Family Sports Club KMT	8 min 🚶
🚴 EVO Kongsberg	7 min 🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

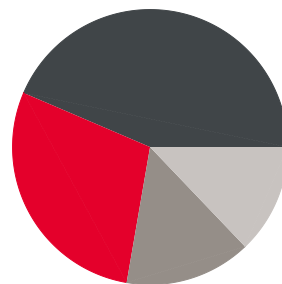
6 min 🚗



Apotek 1 Mynten

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



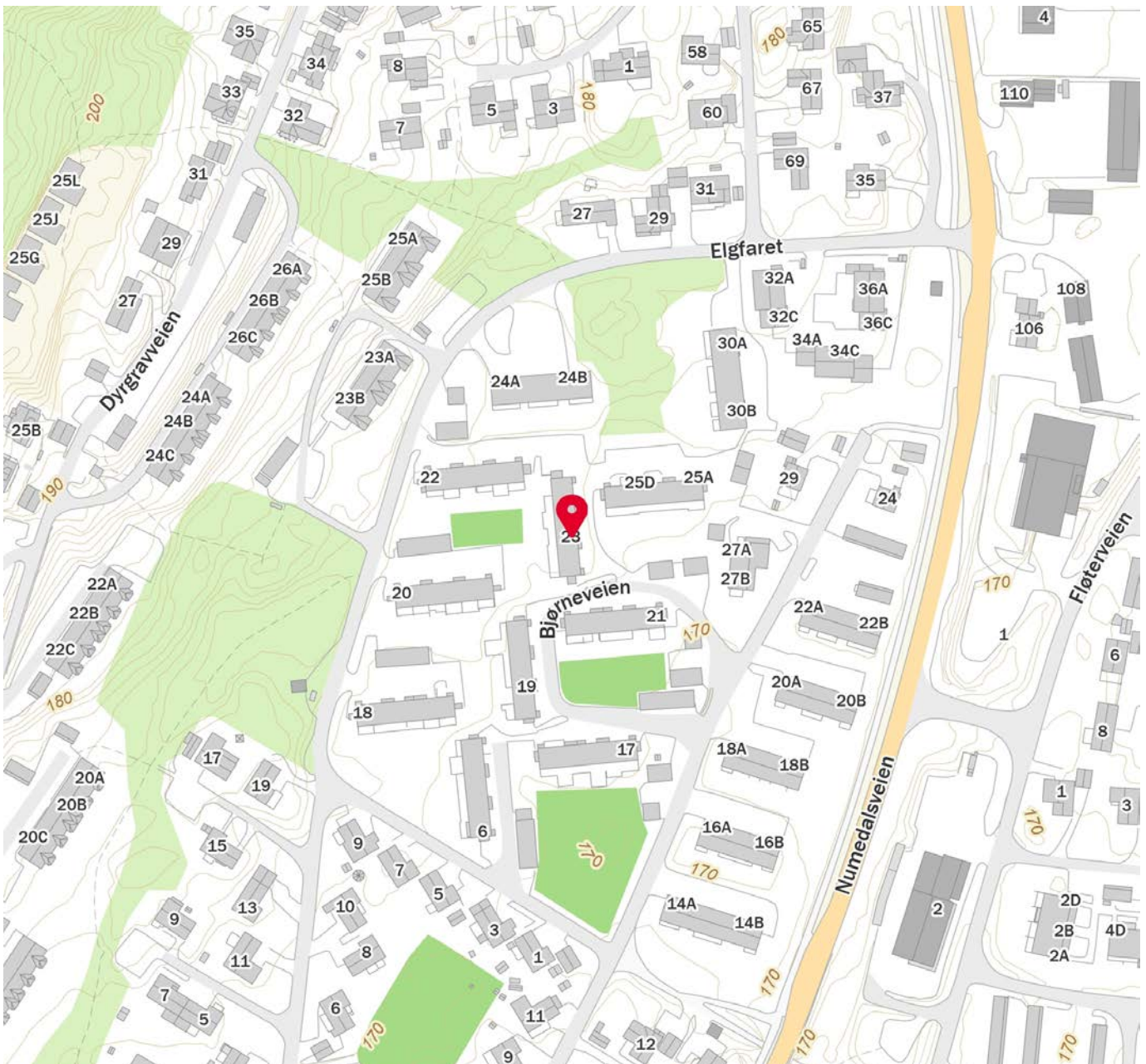
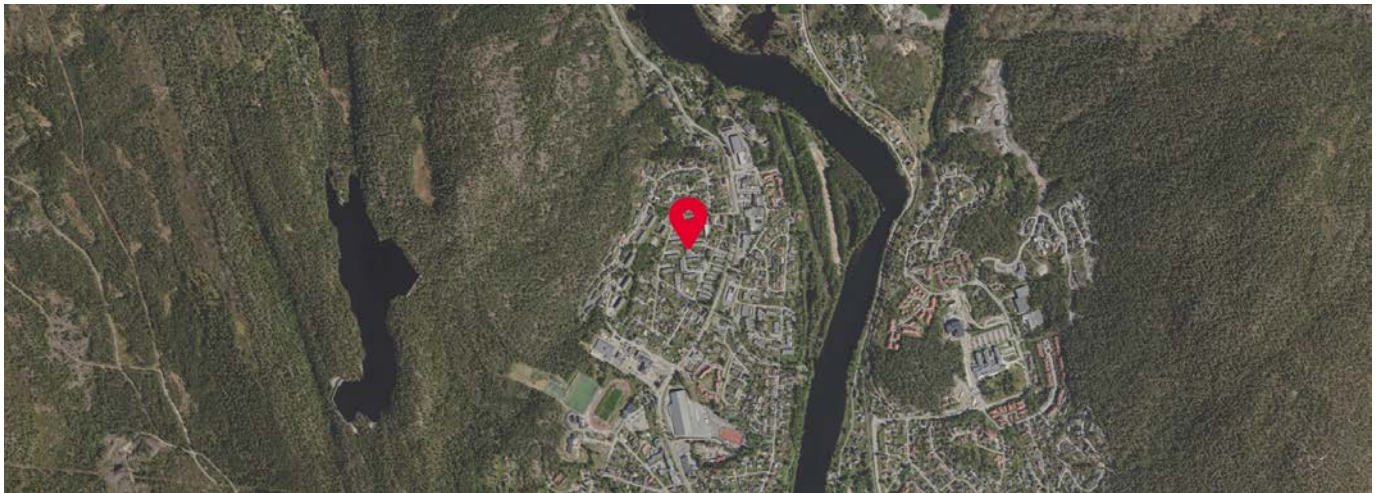
0%

65%

■ Dyrgrav/Lindbojordet
■ Kongsberg
■ Norge

Sivilstand

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 16.10.25 Side 1 av 2

Lindbojordet Borettslag	Vår ref.:	9/21	Fødselsdato eier:	16.02.1992
Bjørneveien 23	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET	Fødselsdato medeier:	14.02.1985
3617 KONGSBERG	Eiere:	Espen Herbro, Gunn Helen Midtgard		
Organisasjonsnr:	953 749 041	Andelsnr:	21	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 7 400

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER FELLESGJELD	3 019
	FELLESKOSTNADER	3 548
	AVDRAG FELLESGJELD	833

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	621 473	Gjeld siste årsoppg.	628 903
Klient ajourf. lån:	33 559 569	Klient gj. s. årsoppg.	33 960 812

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937048690, Handelsbanken, Kongsberg

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 16.10.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 314

Saldo per 16.10.2025: 33 559 569

Andel av saldo: 621 474

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.11.2051)

Annuitet, 30 år

Refinansiering i forbindelse med rehabilitering, annuitet 30 år

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Magne Edvard Strat

Adresse: Elgfaret 20

Postnr/-sted: 3617 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 94831418

E-post: lindbojordetbtl@kongsbergbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.10.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	42 732	Gjeld:	628 903	Andre inntekter:	1 038
		Utgifter:	36 648		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	24 000
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	21

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1966

Gårds/bruksnr: 7719/22

Bygningstype: REKKEHUS

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 21974

Antall leiligheter: 54

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 16.10.25 Side 2 av 2

Lindbojordet Borettslag	Vår ref.:	9/21	Fødselsdato eier:	16.02.1992
Bjørneveien 23	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET	Fødselsdato medeier:	14.02.1985
3617 KONGSBERG	Eiere:	Espen Herbro, Gunn Helen Midtgard		
Organisasjonsnr: 953 749 041				

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring Polisenr: SP0000561289

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.06.1966	Første innflytting:	01.07.1966	SSBnr:	H0104
Etasje:		Oppvarmingstype:	EL. MED PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-ROMS	P-rom	88
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leilig 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Felleskostnader dekker: Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring (totalforsikring som også gjelder bekjempelse av skadedyr), utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområder, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon, vaktmestertjenester. Styret har også en vedlikeholdsplan via KBBL, samt avtale om KBBL hms.

Borettslaget har avtale med Telia = Kollektiv TV og bredbånd.

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.

Det har vært et større rehabiliteringsprosjekt med etterisolering av tak og vegger, ny kledning, etablering av brannskiller på loft og etablering av fuktspærre i 2. etg. i alle leiligheter. Dette ble påbegynt i nov. 2021, og som medførte et låneopptak på kr 36 000 000,-. Dette lånet ble utbetalt 25.11.21, og da ble tidligere lån innfridd. Prosjektet ble ferdig i 2023.

Styret har inngått avtale med Kongsberg Boligbyggelag om KBBL hms og KBBL vlp (vedlikeholdsplan).

Annen informasjon:

ORDENSREGLER FOR Lindbojordet Borettslag

Vedtatt og gyldig på styremøte den 25.04.2018

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

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 nattesøvnen, 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 i forkant.

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

**på hverdager klokken 0700-2000
helg og helligdager klokken 1000-1800.**

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

Å straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

at veranda/hage og inngangsparti ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, paviljonger, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.
Det er forbud med trampoliner på fellesarealer.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

Forbud mot kameraovervåkning ute i borettslaget.

5. Kjøring og parkering

Ta hensyn til at det bor mange små barn i borettslaget og avpass farten. Parkering skal foregå der hvor det er avsatt plass til det. Man må ikke parkere slik at brøyting og renovasjon blir hindret.

Uregistrerte kjøretøy og campingvogner skal ikke oppbevares på borettslagets eiendom.

Vinterlagring av bobiler er ikke tillatt.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Rettningslinjer for dyrehold i Lindbojordet Borettslag

- Dyret skal alltid luftes av en ansvarlig person som har kontroll over dyret.
- Dyret skal alltid føres i bånd eller på annen måte være under eiers kontroll innenfor området til borettslaget.
- Dyret skal tas med til egnet luftested, og ikke luftes nær lekeplasser, sandkasser eller friarealer.
- Dyrelort skal fjernes, ta alltid med plastposer på lufteturer.
- Dyret skal ikke etterlates alene i leiligheten dersom den er til sjenanse for naboer (lyder)
- Dyreeiere må ikke dra fra dyret uten tilsyn over lengre tid.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Hage er å regne for borettslagets område. (se punkt 4-3 i vedtektene til borettslaget)

7. Andre bestemmelser

Tillittsvalgte i de forskjellige rekkene. Det å være tillittsvalg i de forskjellige rekkene er et verv som går på rundgang. Man er rekketillittsvalg et år av gangen. Vervet som rekketillittsvalg består i å arrangere: Dugnad vår og høst, innkjøp av maling/beis til utvendig vedlikehold.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter

for Lindbojordet Borettslag - org.nr. 953 749 041.

Tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.06.1964, sist endret den 10.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kongsberg kommune og har forretningskontor i Kongsberg kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan 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 andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers 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, 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.

Varmepumper:

- (a) Varmepumper skal søkes til styret.
- (b) Varmepumper skal festes på mur.
- (c) Installasjon av varmepumpe skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert.
- (d) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet.
- (e) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmepumpe.
- (f) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av varmepumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledningen borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningen.
- På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge evt. remontering.
- (g) Dersom varmepumpen fjernes må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- (h) Tiltaket eies av andelseier

(7) Vedlikehold, utskifting og tilkobling av rør og elektrisk anlegg skal utføres av autoriserte fagfolk.

Ladepunkt for el-bil:

- (a) El-bil ladepunkt skal søkes til styret.
- (b) El-ladepunkt skal monteres på egen parkeringsplass ved inngangspartiet eller i/ved garasjen.

- (c) Installasjon av ladepunkt skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert.
Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.
- (d) Laderen tilkobles sikringsskap for den enkelte andelseier. Andelseier bruker kun sitt eget spenningssystem.
- (e) Andelseier har vedlikeholdsansvar for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet fra første hovedsikring til og med ladepunktet
- (f) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av ladepunkt.
- (g) Direkte og for egen regning betaler andelseier energi som benyttes til lading og alle evt. offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.
- (h) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledningen borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningen. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge evt remontering
- (i) Dersom tiltaket fjernes må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- (j) Tiltaket eies av andelseier.
- (8) Andelseier må ha styrets godkjenning før igangsetting av påbygninger/endringer av utvendig fasade, veranda, garasje og lignende. Større tiltak må også søkes kommunen for godkjenning.
Det skal søkes styret om anskaffelse av ringeklokke med kamera. Styret skal godkjenne modellen som ønskes installert for å se på hva slags funksjon den har. En ringeklokke med kamera skal ikke være til sjenanse for andre og kun filmes på sin egen trapp når det ringes på. Andelseier har ansvar for alt med montering/demontering og vedlikehold av denne.
- (9) Andelseiere må dekke borettslagets egenandel ved forsikringsskader, når skaden er forvoldt av andelseier eller andelseiers hustannsmedlem eller bruker, ved forsømmelse eller uaktsomhet.
- (10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (11) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 3/4 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 maks 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lindbojordet Borettslag onsdag 19.03.2025 kl. 20:00 - Grand

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styrelederen leder generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være andelseier.

Vedtak:

Magne Edvard Strat ble valgt som møteleder ved akklamasjon.

1.2 Valg av protokollfører

Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

Vedtak:

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag ble utnvent til å føre protokoll.

1.3 Valg av protokollunderskrivere

Protokollen skal signeres av møtelederen og minst én andelseier som generalforsamlingen skal velge blant de som deltar.

Protokollen skal signeres digitalt. De som skal signere må ha, eller opprette BBL-iD.

Vedtak:

Til å signere protokollen, valgte generalforsamlingen Aimee Cathrin Reichelt Johansen og Jean Andersen.

1.4 Valg av tellekorps

Generalforsamlingen skal velge to personer til tellekorps dersom nødvendig. Tellekorpsset har ansvar for å telle opp stemmer i alle avstemmingssaker.

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Lars Petter Akselsen og Jean Andersen som tellekorps.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Det var 12 stemmeberettigede og 5 fullmakter.

Totalt 17 stemmer.

2 personer uten stemmerett var tilstede.

På vegne av Kongsberg Boligbyggelag: Torunn Aasheim

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble godkjent av forsamlingen.

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterte årsregnskapet for 2024.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

4. Orientering om budsjett for 2025

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterte styrets budsjett for 2025.

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering. Det var ingen kommentarer.

5. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden onsdag 10.04.2024 til onsdag 19.03.2025.

Det er budsjettet med kr. 125.500,-

Styreleder Magne Edvart Strat kr 55.000,-

Styremedlem Tove Stengrimsen kr 40.000,-

Styremedlem Øyvind Olsen kr 30.000,-

Vara til styret Karin Bergene Knutsen har deltatt på et styremøte. Godtgjørelse kr 500,-

Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble vedtatt for perioden onsdag 10.04.2024 til onsdag 19.03.2025: kr 125 500,-.

Styreleder Magne Edvart Strat kr 55.000,-

Styremedlem Tove Stengrimsen kr 40.000,-

Styremedlem Øyvind Olsen kr 30.000,-

Vara til styret Karin Bergene Knutsen har deltatt på et styremøte. Godtgjørelse kr 500,-

6. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og delegerte

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg

Vedtak:

Styreleder var ikke på valg og Magne Strat sitter ett år til.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Tove Stengrimsen er på valg.

Hun ønsker gjenvalg for 2 nye år

Styremedlem Øyvind Olsen er ikke på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Tove Stengrimsen for to nye år

6.3 Valg av varamedlemmer

Vara til styret:

Karin Bergene Knutsen ønsker gjenvalg for 1 år

Ellen Funner ønsker gjenvalg for 1 år

Vedtak:

Generalforsamlingen gjenvalgte Karine Bergene Knutsen og Ellen Funner som varamedlemmer til styret for ett år

6.4 Valgkomitee

Tove Bergene ønsker gjenvalg til valgkomiteen for 1 år

Vedtak:

Tove Bergene ble gjenvalgt for ett år.

6.5 Valg av delegater til KBBLs generalforsamling

Alle tilknyttede borettslag har rett til å være representert ved Boligbyggelagets generalforsamling. Det skal velges en representant pr. ti boenheter i borettslaget, men minimum to representanter.

Boligbyggelagets generalforsamling er andelseiernes mulighet til å påvirke og vi anbefaler derfor at dere stiller.

Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling vil avholdes den 16.06.25, klokken 19.00 ved Quality Hotel Grand / Magazinet. Innkalling med informasjon om sted og tid vil bli sendt delegatene i forkant.

Vedtak:

Følgende ble valgt som delegater til Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling:

Magne Strat, Tove Stengrimsen, Øyvind Olsen, Karin Bergene Knutsen og Ellen Funner.

7. Ny 5-års forretningsføreravtale med Kongsberg Boligbyggelag

Styret har undertegnet en ny forretningsføreravtale med Kongsberg Boligbyggelag som løper fra 01.01.25 - 31.12.29, med forbehold om generalforsamlingens godkjenning.

Vedtak:

Ny 5-års forretningsføreravtale med KBBL ble enstemmig vedtatt.

8. tv avtale

Det er behov for å bytte tv distributør. Tila er det mye feil med.

Håper styret kan se på den saken

Mvh

Helge Jenssen

Bjørneveien 19 F

Vedtak:

Styret skal kartlegge tilbudet Tilia har, ved å sende ut en forespørsel til andelseierne. Deretter tar styret kontakt med Tilia for å diskutere avtalen og problemene flere andelseierne har/har hatt. Avtalen med Tilia går ut i des.'25 og styret vil også se på andre alternativer.

Protokoll for Lindbojordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magne Edvard Strat (sign.)	24.03.2025
Sekretær	Torunn Aasheim (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Jean Superbanan Andersen (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Aimee Cathrin Reichelt Johansen (sign.)	20.03.2025

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 104 704	2 290 031	2 104 486	2 299 202
Avdrag fellesgjeld		488 592	574 776	488 371	539 957
Renter fellesgjeld		2 072 952	1 671 192	2 072 743	1 956 041
Strømavgift garasjer		12 600	12 600	12 600	12 600
Sum inntekter		4 678 848	4 548 599	4 678 200	4 807 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		11 938	11 050	11 800	12 500
Styrehonorar	1	160 000	160 000	160 000	125 500
Forretningsførerhonorar		160 830	150 108	160 831	166 689
Vaktmestertjenester		126 735	107 270	110 000	140 000
Andre tjenester		15 990	160 971	10 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		22 560	22 560	22 560	17 696
Vedlikehold	2	650 847	14 801 124	405 000	1 273 000
TV og event. internett		428 620	409 229	424 000	442 000
Forsikring		252 906	240 481	252 900	287 815
Internkontroll / HMS		43 639	40 549	43 900	51 800
Kommunale avgifter	3	860 998	745 933	858 000	941 000
Eiendomsskatt	3	13 683	29 883	30 000	14 000
Energi, strøm		7 254	5 328	12 000	12 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	12 139	10 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		825	0	1 000	1 000
Andre driftsutgifter	4	41 767	42 285	51 200	51 200
Sum driftskostnader		2 798 592	16 938 911	2 563 191	3 596 200
Driftsresultat		1 880 256	-12 390 312	2 115 009	1 211 601
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		56 000	201 020	30 000	35 000
Andre finanskostnader		2 869	2 733	0	0
Rentekostnad boligpån		1 978 983	1 627 024	2 072 743	1 956 041
Resultat av finansinntekt- og kostnad		1 925 851	1 428 737	2 042 743	1 921 041
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Resultat	7	-45 595	-13 819 049	72 266	-709 441

Balanse pr. 31.12.24

	Note	2024	2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	378 478	378 478
Bygninger	6	1 400 681	1 400 681
Garasjer	6	3 246 630	3 246 630
Sum anleggsmidler		5 025 789	5 025 789
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		28 956	35 090
Andre leierestanser		350	78
Andre fordringer		219 883	214 310
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ konto		2 092 947	6 088 674
Sum omløpsmidler		2 342 136	6 338 151
SUM EIENDELER		7 367 925	11 363 941

Balanse pr. 31.12.24

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		-28 282 410	-14 463 361
i rets resultat		-45 595	-13 819 049
Sum egenkapital	7	-28 322 605	-28 277 010
<u>Gjeld</u>			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev P ³ n	8	33 960 813	34 473 250
Borettsinnskudd	9	1 296 000	1 296 000
Garasje innskudd	10	254 673	254 673
Andre innskudd	11	134 028	134 028
Sum langsiktig gjeld	12	35 645 514	36 157 951
Kortsiktig gjeld			
Andre forskuddsbetalte leier		0	2
Leverandørgjeld		33 713	3 472 077
P ³ Injone renter		10 764	10 424
Annen kortsiktig gjeld		539	497
Sum kortsiktig gjeld		45 016	3 483 000
Sum gjeld		35 690 530	39 640 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 367 925	11 363 941

Kongsberg 31.03.25

KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: _____, dato: _____

Magne Edvard Strat
Styreleder

d yvind Olsen
Styremedlem

Tove Irene Stengrimsen
Styremedlem

Disponible midler

i regnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Styrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrelsen på innkrevede felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	2 855 151	17 285 161
B. Endring disponible midler		
i retts resultat	-45 595	-13 819 049
Avdrag langsiktig gjeld	-512 437	-610 960
B. i retts endringer i disponible midler	-558 032	-14 430 009
C. Disponible midler UB	2 297 120	2 855 151
Omløpsmidler	2 342 136	6 338 151
Kortsiktig gjeld	-45 016	-3 483 000
Disponible midler	2 297 120	2 855 151

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være i den perioden felleskostnadene forfaller til betaling. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 1 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5330 Styrehonorar	160 000	160 000
Sum	160 000	160 000

Styrehonoraret er for perioden 2023/2024.

Det er ingen ansatte i borettslaget.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	497 609	14 716 281
6602 Vedlikehold VVS	33 962	58 252
6603 Vedlikehold elektro	20 116	0
6607 Vedlikehold garasjer	79 160	0
6612 Vedlikeholdsplaner	0	26 591
6630 Forsikringssaker	20 000	0
Sum	650 847	14 801 124

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kommunale avgifter består av vannavgift, renovasjonsavgift, feieavgift og eiendomsskatt.

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	16 058	15 587
7430 Gaver, ikke fradragsberettiget	0	965
7440 Kontingent NBBL	4 109	4 133
7719 Kontingent KBBL	21 600	21 600
Sum	41 767	42 285

Note 5 - Tomter

Tomten er kjøpt i 1964 for kr 378 478.

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Garasjer	Totalt
Anskaffet ³ r	1966	2006 - 2012	
Bokført verdi 01.01	1 400 681	3 246 630	4 647 311
Bokført verdi 31.12	1 400 681	3 246 630	4 647 311

Bygningene er ikke avskrevet i regnskapet. Se også³ note om vedlikehold.

Note 11 - Andre innskudd

Innskudd tv-anlegg	120 528
Innskudd tomt	13 500
Sum andre innskudd	134 028

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 35 645 514,-. sikret med pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr 5 025 789.

Resultat og balanse med noter for Lindbojordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lindbojordet Borettslag

Styreleder	Magne Edvard Strat (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Øyvind Olsen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Tove Irene Stengrimsen (sign.)	05.03.2025



**Kongsberg
Kommune**

Bestemmelser til Reguleringsplan 047R med endringer, Lindbojordet

047R Bestemmelsene er stadfestet:	16.08.1976
047R-1 Forslag om revidering av hele plankartet. Avsluttet uten vedtak.	Udatert
047R-2 Mindre endring adkomst Elgfaret, kun kart. Vedtatt i bygningsrådet	10.11.1986
047R-3 Mindre endring fra dyrehold til bolig, kun kart. Vedtatt i kommunestyret	30.11.1988
047R-4 Mindre endring parkering til skolen, kun kart. Vedtatt i kommunestyret.	09.12.1997
047R-5 Endring av arealer i kart og tillegg i bestemmelser. Vedtatt i UMU	27.04.2020

§ 1.

Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

FELLESBESTEMMELSER

§ 2

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v. Garasjeplassering skal vises selv om denne ikke er tenkt oppført samtidig med bolighuset.

§ 4

Takoppbygg innenfor ramme av bygningslovgivningen tillates på 1 etasjes hus. Nedskjæring i takflaten tillates ikke.

§ 5

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

OMRÅDE FOR BLOKK- OG REKKEHUSBEBYGGELSE

§ 8

Blokkene føres opp med etasjetall som vist på planen. Rekkehusene kan oppføres i 1 etasje med underetasje.

§ 9

Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg. Foruten garasjeplass skal det pr. boligenhet være 1/2 biloppstillingsplass.

OMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 10

I området kan føres opp frittliggende bolighus i 1 etasje. Underetasje tillates for de boligene som i planen er påført betegnelsen 1+U.

§ 11

For hver enkelt leilighet skal det på egen grunn avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjene skal som vist på planen fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjenes grunnflate må ikke overstige 35 kvm.

§ 12

I tilknytning til boligen kan innredes verksted hvor det etter bygningsrådet skjønn ikke medfører ulempe for strøket.

OMRÅDET FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

§ 13

Innen skoleområdet kan oppføres barneskole og ungdomsskole. Skolebygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal i sin utforming harmonere med den omkringliggende boligbebyggelse.

§ 14

Innen det på planen viste område for barneinstitusjon kan oppføres bygninger i inntil 1 etasje.

§ 15

På egen tomt avsettes plass for bil- og sykkelparkering nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn og bygningsvedtektene for kommunen.

OMRÅDE FOR FORRETNING

§ 16

På forretningstomten kan oppføres forretningsbebyggelse i 1 etasje. På egen tomt skal avsettes parkeringsplass nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn og bygningsvedtektene for kommunen.

OMRÅDE FOR DYREPENSJONAT, SPESIALOMRÅDE

§ 17

Innen spesialområdet tillates oppført bygninger i tilknytning til driften; staller, redskapsbod og kontor. På egen tomt skal avsettes parkeringsplass nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn og bygningsvedtektene for kommunen

§ 18

Innenfor reguleringsendring 047R-5 Elgfaret-Numedalsveien med plankart vedtatt DATO skal følgende bestemmelser gjelde i tillegg til bestemmelsene i § 1 til § 17.

§ 18.1 Arealformål

Innenfor 047R-5 reguleres arealet til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens PBL 2008.

Bebyggelse og anlegg, § 12-5, nr 1

Frittliggende småhusbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 12-5, nr.2

- Vegformål, privat felles.
- Annen veggrunn, offentlig

Hensynssoner, §§ 11-8 og 12-6

- a1) Sikringssoner; Frisiktsone
- a2) Støysoner; Rød sone
- Gul sone

§ 18.2 Adkomstveg

Adkomstveg er felles privat avkjørsel for eiendommene 7717/1, 7722/5, og 7722/1.

§ 18.3 Frittliggende småhusbebyggelse

For frittliggende småhusbebyggelse tillates utnyttelse og høyder i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

§ 18.4 Støy (rød og gul støysoner)

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenhetene har utomhusarealer som tilfredsstillers kommunens krav som er satt i bestemmelsene i kommuneplanen, og innendørs forhold som tilfredsstillers kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

Alle rom med støyfølsom bruk skal ha vindu som kan åpnes i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dB eller lavere. Støyfaglig utredning skal foreligge til byggesaken.

§ 18.5 Støyskjerm

Det tillates etablert støyskjerm i avstand 4 m fra gang-sykkelvegkant. Støyskjermen kan etableres med inntil totalt 2,2 m høyde over gang/sykkelveg, og kan eventuelt kombineres med 0,5 m voll.

I nordre del av området tillates ett av to alternativer:

Alternativ 1; 15 m støyskjerm nordover langs Fv. 40 over Gbnr 7722/2, eller

Alternativ 2; støyskjerm inn mot vest på Gbnr. 7722/1 i tilknytning til grense mot Gbnr 7722/2.

§ 18.6 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og Kulturarv i Viken fylkeskommune varsles jf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Udefinert bygning
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Veg
	RpFareGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Regulert parkeringsfelt
	Måle- og avstandslinje		Boligområde		Offentlig bygg - barnehage
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde
	Felles avkjørsel		Felles gangareal		Felles lekeareal
	Felles garasjeanlegg		Ras- og skredfare		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Frisikt		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Energianlegg		Lekeplass		Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal		Holdeplass/plattform		Kollektivholdeplass
	Turveg		Friområde		Kommunalveg gatenavn_
	Privatveg gatenavn_				

Bestemmelser til reguleringsplan 480R Elgfaret og Dyrgravveien boligprosjekt Kongsberg kommune

480R Bestemmelser vedtatt

10.05.2017

1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Planen skal legge til rette for boligbebyggelse, med særlig vekt på eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 10.05.2017.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan for Lindbojordet vedtatt 16.08.1976.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

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

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
 - Energianlegg
 - Renovasjonsanlegg
 - Leikeplass
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Holdeplass
 - Kollektivholdeplass
 - Parkeringsplasser
- c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
 - Turveg
 - Friområde
- d) Sikringssone (PBL § 11-8 a)
 - Frisikt (H140)
- e) Sone med særlig angitte hensyn (PBL § 11-8 c)
 - Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 **Krav vedrørende allmenn tilgjengelighet**

Før det utstedes ferdigattest for vegene innenfor planområdet, skal det være tinglyst erklæring om allmenn tilgjengelighet til fots og på sykkel langs turveg GT2 og GT3. Erklæringen skal kun kunne oppheves av Kongsberg kommune.

§ 3.2 **Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse**

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal følgende krav være oppfylt for følgende tema:

- a) Vegetasjon
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.
- b) Veger
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.
- c) Vann, overvann og avløp
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Overvannsberegning med angivelse av flomveier skal være utarbeidet. Eventuelle fordrøyningsanlegg skal være identifisert.
- d) Infrastruktur-tiltak internt
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område BKS1, skal det være gitt brukstillatelse for følgende infrastruktur innenfor feltet:
 - veg f_SKV5
 - hovedledning for vann og avløp
 - Eventuelle fordrøyningsanlegg
- e) Kulturminner
Før det gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak i planområdet skal følgende dokumenter foreligge: For de kulturminnene som skal fjernes skal det være ferdigstilt en rapport utarbeidet i henhold til § 1.16, 8. avsnitt i kommuneplanen (2013-2015).

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak i planområdet, skal steingjerdene som i henhold til planbeskrivelsen skal vernes være merket og inngjerdet med stabilt gjerde. Gjerdene skal plasseres langs bevaringssoneene. Tilsvarende gjelder for vegetasjon og større trær som ikke skal fjernes. Gjerdene skal fjernes når byggearbeidene i planområdet er ferdige.
- f) Krav vedrørende turveger
Før det gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak i planområdet:
 - Eksisterende turveger som ikke bør bli direkte berørt av bygginga skal sikres i byggeperioden

§ 3.3 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter skal følgende krav være oppfylt for følgende tema:

- a) Utearealer
Tilhørende utearealer skal være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.
- b) Infrastruktur-tiltak
Eiendomsgrense mellom boligeiendom og leikeplass, grønnstruktur og turveg, som omtalt i § 4.8, skal være markert.
- c) Krav til skilting av turveger og gangsmett
Alle turvegene i planområdet skal være ferdig skiltet.
- d) Krav vedrørende turveger
GT1-4 skal være ferdig opparbeidet.
- e) Krav vedrørende nærlekeplass
Før det gis brukstillatelser for boliger i byggeområdene skal den felles nærlekeplassen o_BLK være ferdig opparbeidet.

- f) Utbyggingsavtale
Gjennom utbyggingsavtaler som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravene kan kommunen tillate at nye tiltak etableres i området før anlegget er ferdig bygd.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§4.1 Søknad om tillatelse til tiltak.

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

§ 4.2 Leikeplasser

Boligene innenfor denne reguleringsplanen skal få dekket sine behov for leikeplasser på følgende måte. Kvalitetskrav er angitt i kommuneplanbestemmelsene.

- Strøksleikeplass ved Skavanger barneskole.
- Nærleikeplass i område BLK1 i denne reguleringsplanen
- Småbarnsleikeplasser for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse innenfor egne områder regulert til boligformål.

§ 4.3 Tomtedeling

Eventuell tomtedeling fastsettes i utomhusplan.

§ 4.4 Byggehøyder.

Ved bruk av skåtak kan arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

Ved bruk av to pulttak, der minst ¾ av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.

§ 4.5 Terrenginngrep

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep til-sås/tilplantes.

§ 4.6 Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

§ 4.7 Utforming av bygninger og anlegg

Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter, men bør gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

§ 4.8 Gjerde og hekk

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

Mot leikeplass, grønnstruktur/turveg, landbruks-, natur- og friluftsområde o.l. skal eiendomsgrense tydelig markeres med gjerde, hekk e.l.

§ 4.9 Kabler og ledninger

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

§ 4.10 Avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende. BKS1 skal ha adkomst fra f_SKV5. Antall avkjørsler må tilpasses antall boenheter. BBB kan ha adkomster både fra o_SKV1 og f_SKV3. Ved justering av plasseringen, skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisiktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4,0 meter.

§ 4.11 Kulturminner

a) Varsling

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

b) Steingjerder

Plankartet viser hvilke kulturminner som skal bevares gjennom hensynssoner H570: Bevaring kulturminner.

Andre steingjerder bør tas vare på så langt det passer. Kulturminner som tillates fjernet, skal i samarbeid med kulturminnevernmyndighetene dokumenteres med innmåling og avfotografering før de fjernes. Nødvendige åpninger i steingjerdene kan etableres, men de skal ikke være større enn nødvendig, og nye ender på steingjerdene skal settes skikkelig i stand slik at de er stabile. Vegetasjon som kan skade steingjerdene skal fjernes.

§ 4.12 Anleggsperioden

Under anleggsperioden skal bl.a. følgende forhold ivaretas:

a) Kulturminner (fegater, steingjerder) som skal tas vare på skal tydelig merkes og inngjerdet slik at de ikke kan skades under anleggsperioden. Tilsvarende gjelder for grøntdrag, turveger og for de delene av byggeområdene hvor vegetasjonen i henhold til planbeskrivelsen skal beholdes.

b) Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.

c) Det skal gjennom hele anleggsperioden være tilgjengelighet for turgåere og skolebarn gjennom området. Dersom enkelte turveier må stenges i visse perioder, skal alternative ruter skiltes.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS4).

a) Arealbruk

I dette området er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som konsentrert småhusbebyggelse (tre- og fire- mannsboliger og kjede-/rekke-hus, med inntil 3 målbare plan) med tilhørende anlegg. Ved oppføring av konsentrert småhusbebyggelse skal det på området anlegges småbarnsleikeplass for de minste.

I dette området er det også tillatt å oppføre boligbebyggelse som frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger) med tilhørende garasjer/uthus. Inntil 1 hybel per tomt regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet dersom den har mindre bruksareal enn 30 kvm BRA med unntak av mindre boder som kun har egen inngang.

Det tillates inntil 10 enheter i området.

b) Grad av utnytting

Maks prosent bebygd areal (BYA) er angitt på plankartet. BYA er inklusiv overflateparkering.

- c) Byggehøyder
Ettersom det er skrått terreng (faller minst 1,5 meter i huskroppens utstrekning), skal boligene ha underetasje.

Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,0 meter og mønehøyde på inntil 9,5 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d) Plassering av bygg
Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 meter fra tomtengrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Dessuten skal slike mindre bygninger ligge minst 3 meter fra kanten av regulert kjøreveg / fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 5 meter.
- e) Utforming av bebyggelse og anlegg
Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen skal legges parallelt med høydekotene og husets lengderetning. Eventuelle større tørrmurer skal legges på skrå slik at de kan tilplantes.

Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.
- f) Terrasser / balkonger
Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 meter over terreng skal maksimalt stikke 2,5 meter ut fra vegglivet og være på maksimalt 15 kvm per boenhet utenfor vegglivet .
- g) Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal skal være samsvar med bestemmelsene for sone B i kommuneplanen.

Areal for småbarnsleikeplass kan inngå som del av krav til minste uteoppholdsareal.

Minst 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA) i forhold til bestemmelsene i kommuneplanen skal være på bakken.
- h) Parkering
Det skal etableres bil- og sykkeloppstillingsplasser i samsvar med bestemmelsene for sone B i kommuneplanen.
- i) Oppfylling
Terrenget i området kan fylles opp.

§ 5.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB1)

- a) Arealbruk
I dette området er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som blokkbebyggelse (bebyggelse som er horisontalt og vertikalt delt med mer enn 4 boenheter) med tilhørende anlegg.

I dette området er det også tillatt å oppføre boligbebyggelse som konsentrert småhusbebyggelse (tre- og fire- mannsboliger og kjede-/rekke-hus, med inntil 3 målbare plan) med tilhørende anlegg.

Det tillates inntil 10 enheter i hver bygning som føres opp i området.

På området skal det anlegges småbarnsleikeplass for de minste i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen.
- b) Grad av utnytting
Maks prosent bebygd areal (BYA) er angitt på plankartet. BYA er inklusiv overflateparkering.
- c) Byggehøyder
Maksimal høyde på byggverk er gesimshøyde på 10 m og mønehøyde på 13 m.

d) Plassering av bygg

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 meter fra tomtengrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Dessuten skal slike mindre bygninger ligge minst 3 meter fra kanten av regulert kjøreveg / fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 7 meter.

Boliger skal plasseres minst 10 meter fra nettstasjonen.

e) Utforming av bebyggelse og anlegg

Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

f) Tilgjengelighet

Minst 1/3 av de nye boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på boligenes inngangsplan / tilgang via heis, og være tilgjengelige, slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 10 kap. 12-2.

g) Terrasser / balkonger

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 meter over terreng skal maksimalt stikke 2,5 meter ut fra vegglivet og være på maksimalt 10 kvm per boenhet utenfor vegglivet.

For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende.

h) Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal (MUA) skal være i samsvar med bestemmelsene for sone B i kommuneplanen.

Areal for småbarnsleikeplass kan inngå som del av krav til minste uteoppholdsareal.

Minst 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA) i forhold til bestemmelsene i kommuneplanen skal være på bakken.

i) Parkering

Det skal for etableres bil- og sykkeloppstillingsplasser i samsvar med bestemmelsene for sone B i kommuneplanen, bortsett fra at det tillates inntil 30 biloppstillingsplasser før det inntreffer krav om anlegg under bakken for halvparten av plassene.

j) Oppfylling

Terrenget i området kan fylles opp til kote 173.

k) Energi

Blokkbebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme.

§ 5.3 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2).

a) For disse arealene gjelder bestemmelsene i reguleringsplan 047 Lindbojordet (vedtatt 16.08.1976)

§ 5.4 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS2, BKS3 og BKS5).

a) For disse arealene gjelder bestemmelsene i reguleringsplan 047 Lindbojordet (vedtatt 16.08.1976)

§ 5.5 Energianlegg (BE)

a) Arealbruk

I dette området er det tillatt å etablere transformatorboks. Bygninger og anlegg skal ha en estetisk god utforming tilpasset omgivelsene.

§ 5.6 Renovasjonsanlegg (BRE)

I dette området er det tillatt å etablere renovasjonsanlegg for området BKS1

§ 5.7 Leikeplass (BLK)

I området skal det opparbeides leikeplass i samsvar med § 4.2. Leikeplassen skal opparbeides i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

BLK1 er offentlig og dekker krav til nærleikeplass for alle enheter i BKS1 og BBB1.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet.

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

§ 6.1 Kjøreveg (SKV1-5)

I området SKV5 er det tillatt å etablere kjøreveger som adkomst til felt BKS1. Bredden på arealet omfatter kjørebane, skulder og grøft/snøopplag.

o_SKV1 og 4 er eksisterende offentlig vegger.

f_SKV2, 3 og 5 skal være felles veger for de eiendommene som ligger langs disse vegene (også eiendommer som ligger utenfor planområdet).

Veg f_SKV5 kan forskyves innenfor områdene BKS1 og BKS4 for å tilpasses plassering av bebyggelse og småbarnsleikeplass.

Allmennheten skal ha tilgjengelighet til fots og på sykkel langs de felles vegene.

§ 6.2 Holdeplass

Arealet kan benyttes til holdeplass

§ 6.3 Kollektivholdeplass

Arealet kan benyttes til kollektivholdeplass

§ 6.4 Parkeringsplasser

Arealet kan benyttes til parkeringsplasser

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Turveg (GT1-GT4)

Disse områdene skal brukes til turveg og/eller sti og skal være åpne for allmennheten.

Område GT1 er eksisterende sti. Den tråkkete gangstien skal beholdes, men det kan foretas mindre utbedringer av stien som bl.a. grusing/drenering/klopping/omlegging i våte partier. Området langs stien kan ryddes i en bredde på 2 meter. Område GT1 skal være offentlig.

Område GT2-4 skal være turveg. De kan opparbeides med en gruset bredde på 1,5 m og en ryddet bredde på 0,75 meter på hver side. Det kan settes opp belysning langs turvegen. Område GT2-4 skal være felles.

Mellom GT2 og parkeringsplassen på BKS5 skal det settes opp et fysisk skille.

§ 7.2 Friområde (f_GF1)

Området kan benyttes som friområde, og skal være felles for BKS1.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone - Frisikt H140

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for frisikt i kryssområder. I frisiktsonen skal ter-

renget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær må oppstammes.

§ 8.2 Bevaring kulturmiljø – steingjerder (H570)

Området er vist på plankartet med svart skravur oppå annet formål. Hensynssonens viktigste funksjon vil være å hindre inngrep som ikke er omtalt i reguleringsplanen, og å verne om kulturminnene og deres omgivelser. Det skal ikke foretas noen inngrep i markdekket eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på kulturminnene. Vegetasjon som trær og busker fjernes slik at røysen holdes synlig. Steiner som faller ut legges på plass igjen.

Se også § 4.11.

Eventuelle andre nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må forelegges regional myndighet (fylkeskommunen).

§ 9 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser. Der det er motstrid mellom disse bestemmelsene, skal reguleringsplanens bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet..



**Kongsberg
Kommune**

Bestemmelser til Reguleringsplan 047R med endringer, Lindbojordet

047R Bestemmelsene er stadfestet:	16.08.1976
047R-1 Forslag om revidering av hele plankartet. Avsluttet uten vedtak.	Udatert
047R-2 Mindre endring adkomst Elgfaret, kun kart. Vedtatt i bygningsrådet	10.11.1986
047R-3 Mindre endring fra dyrehold til bolig, kun kart. Vedtatt i kommunestyret	30.11.1988
047R-4 Mindre endring parkering til skolen, kun kart. Vedtatt i kommunestyret.	09.12.1997
047R-5 Endring av arealer i kart og tillegg i bestemmelser. Vedtatt i UMU	27.04.2020
047R6 Endring søndre del av Elgfaret. Vedtatt i UMU	29.04.2024

§ 1.

Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

FELLESBESTEMMELSER

§ 2

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørslar, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v. Garasjeplassering skal vises selv om denne ikke er tenkt oppført samtidig med bolighuset.

§ 4

Takoppbygg innenfor ramme av bygningslovgivningen tillates på 1 etasjes hus. Nedskjæring i takflaten tillates ikke.

§ 5

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

OMRÅDE FOR BLOKK- OG REKKEHUSBEBYGGELSE

§ 8

Blokkene føres opp med etasjetall som vist på planen. Rekkehusene kan oppføres i 1 etasje med underetasje.

§ 9

Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg. Foruten garasjeplass skal det pr. boligenhet være 1/2 biloppstillingsplass.

OMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 10

I området kan føres opp frittliggende bolighus i 1 etasje. Underetasje tillates for de boligene som i planen er påført betegnelsen 1+U.

§ 11

For hver enkelt leilighet skal det på egen grunn avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjene skal som vist på planen fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjenes grunnflate må ikke overstige 35 kvm.

§ 12

I tilknytning til boligen kan innredes verksted hvor det etter bygningsrådet skjønn ikke medfører ulempe for strøket.

OMRÅDET FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

§ 13

Innen skoleområdet kan oppføres barneskole og ungdomsskole. Skolebygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal i sin utforming harmonere med den omkringliggende boligbebyggelse.

§ 14

Innen det på planen viste område for barneinstitusjon kan oppføres bygninger i inntil 1 etasje.

§ 15

På egen tomt avsettes plass for bil- og sykkelparkering nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn og bygningsvedtektene for kommunen.

OMRÅDE FOR FORRETNING

§ 16

På forretningstomten kan oppføres forretningsbebyggelse i 1 etasje. På egen tomt skal avsettes parkeringsplass nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn og bygningsvedtektene for kommunen.

OMRÅDE FOR DYREPENSJONAT, SPESIALOMRÅDE

§ 17

Innen spesialområdet tillates oppført bygninger i tilknytning til driften; staller, redskapsbod og kontor. På egen tomt skal avsettes parkeringsplass nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn og bygningsvedtektene for kommunen

§ 18

Innenfor reguleringsendring 047R-5 Elgfaret-Numedalsveien med plankart vedtatt DATO skal følgende bestemmelser gjelde i tillegg til bestemmelsene i § 1 til § 17.

§ 18.1 Arealformål

Innenfor 047R-5 reguleres arealet til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens PBL 2008.

Bebyggelse og anlegg, § 12-5, nr 1

Frittliggende småhusbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 12-5, nr.2

- Vegformål, privat felles.
- Annen veggrunn, offentlig

Hensynssoner, §§ 11-8 og 12-6

- a1) Sikringssoner; Frisiktzone
- a2) Støysoner; Rød sone
Gul sone

§ 18.2 Adkomstveg

Adkomstveg er felles privat avkjørsel for eiendommene 7717/1, 7722/5, og 7722/1.

§ 18.3 Frittliggende småhusbebyggelse

For frittliggende småhusbebyggelse tillates utnyttelse og høyder i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

§ 18.4 Støy (rød og gul støysone)

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenhetene har utomhusarealer som tilfredsstiller kommunens krav som er satt i bestemmelsene i kommuneplanen, og innendørs forhold som tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

Alle rom med støyfølsom bruk skal ha vindu som kan åpnes i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dB eller lavere. Støyfaglig utredning skal foreligge til byggesaken.

§ 18.5 Støyskjerm

Det tillates etablert støyskjerm i avstand 4 m fra gang-sykkelvegkant. Støyskjermen kan etableres med inntil totalt 2,2 m høyde over gang/sykkelveg, og kan eventuelt kombineres med 0,5 m voll.

I nordre del av området tillates ett av to alternativer:

Alternativ 1; 15 m støyskjerm nordover langs Fv. 40 over Gbnr 7722/2, eller

Alternativ 2; støyskjerm inn mot vest på Gbnr. 7722/1 i tilknytning til grense mot Gbnr 7722/2.

§ 18.6 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og Kulturarv i Viken fylkeskommune varsles jf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

§ 19

Innenfor reguleringsendring 047R6 Elgaret med plankart vedtatt 29.04.2024 skal følgende bestemmelser gjelde i tillegg til bestemmelsene i § 1 til § 18.

§ 19.1 Arealformål

Innenfor 047R6 reguleres arealet, til følgende formål, jfr. plan- og bygningsloven (2008).

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

Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse

Lekeplass

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

Kjøreveg

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

Turveg

Hensynssoner (PBL §§ 12-6 og 11-8 a)

a) Faresone (PBL § 11-8 b)

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Ras- og skredfare

Kongsberg



kommune

**Mindre reguleringsendring – detaljregulering
047R6 Lindbojordet, søndre del av Elgfaret.**

I medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71
har Utvalg for miljø og utvikling (UMU) i Kongsberg i møte 29.04.2024 i sak 21/2024
vedtatt denne mindre reguleringsendringen.

Endringen av disse reguleringsbestemmelsene er i samsvar med vedtaket i UMU.

Kongsberg den 02.05.2024

Rune Fredriksen

seksjonsleder samfunnsutvikling



Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	7719	22	0	0	Bjørneveien 17, 3617 KONGSBERG Bjørneveien 19, 3617 KONGSBERG Bjørneveien 21, 3617 KONGSBERG Bjørneveien 23, 3617 KONGSBERG Bjørneveien 25A, 3617 KONGSBERG Bjørneveien 25B, 3617 KONGSBERG Bjørneveien 25C, 3617 KONGSBERG Bjørneveien 25D, 3617 KONGSBERG Bjørneveien 25E, 3617 KONGSBERG Bjørneveien 25F, 3617 KONGSBERG Elgfaret 18, 3617 KONGSBERG Elgfaret 20, 3617 KONGSBERG Elgfaret 22, 3617 KONGSBERG Rådyrveien 6, 3617 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	20972.64m ²
Frilandsområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	2104.42m ²
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	23077.41m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	370.24m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	3303 047R	Lindbojordet (16.8.1976)	Boliger	15097.16m ²
	3303 047R	Lindbojordet (16.8.1976)	Felles garasjeanlegg	3583.6m ²
	3303 047R	Lindbojordet (16.8.1976)	Felles lekeareal	2669.83m ²
	3303 047R	Lindbojordet (16.8.1976)	Gang-/sykkelvei	910.34m ²
	3303 047R	Lindbojordet (16.8.1976)	Offentlig bygg - barnehage	194.35m ²
	3303 480R	Elgfaret og Dyrgravveien boligprosjekt (10.5.2017)		

RELATERTE PLANER	
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
047R1	Lindbojordet - endring fra bolig til fellesareal
047R3	Lindbojordet - endr.fra dyrehold til bolig (30.11.1988)
047R4	Lindbojordet - endring parkering til skolen (9.12.1997)
047R5	Elgfaret-Numedalsveien (27.4.2020)
047R6	Lindbojordet, søndre del av Elgfaret (29.4.2024)
165R	Gang- og sykkelvei fra Idrettsveien til Bikjenn (1.4.1987)
204R	Idrettsparken - Blekajordet (9.10.1996)
480R	Elgfaret og Dyrgravveien boligprosjekt (10.5.2017)
515R	Skavanger skole (15.1.2020)
047R	Lindbojordet (16.8.1976)

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

Nei

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

Nei

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 kontraktssignering 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: Bjørneveien 23
3617 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen

Telefon: 907 06 628
E-post: henning.sorensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre