



aktiv.

Steinsvingen 1E, 3615 KONGSBERG

**Flott modernisert 3-roms med
gode utsiktsforhold - Kort vei til
Arsenalet og Teknologiparken
Garasjeplass**



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 201 682,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 161 244,-
Felleskostn.: Kr 5 274,-
Selger: Rine Stavern Småland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 65/70 kvm
Tomtstr.: 11937 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7382, bnr. 8
Andelsnr.: 85
Oppdragsnr.: 1305250054

Gangavstand til Arsenalet, skog og mark, og til Teknologiparken

Eiendommen holder en normal god standard.

Boligen ligger i toppetasjen og er modernisert de siste årene, innvendig er boligen holdt i lyse og tidsriktige farger og fremstår som lys og tiltalende.

Steinsvingen ligger på Steglet, et populært boområde sør på Kongsberg med kort vei til det meste, turmuligheter rett bak boligen, gangavstand til Arsenalet og til Teknologiparken.

Her har du en bolig du kan flytte rett inn i, praktisk og moderne.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	56
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 65 m²

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m²

Ikke målbare arealer

ALH er boden utenfor boenheten i samme etasje. Denne har ikke målverdigareal iht. areal standarden. Arealet er på ca 2 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11937 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med intern gang- og veisystem, parkering, plen, busker og trær.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på Steglet med gode utsiktsforhold.

Kort vei til skog og mark, samt til innkjøp.

Sykkelvei til sentrum, skole og Teknologiparken

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

IDEA barnehage

Kragsgate barnehage

Skolekrets

Wennersborg skole (1-7 kl.)

Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg vgs - Tinius Olsen

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Dokken Takst AS

Innhold

Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

2 boder innvendig, samt garasjeplass

Standard

Boligen holder en normal god standard med en praktisk planløsning. Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, som kan medføre kostnader og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig dører, etasjeskille, varmvannstank, innredning kjøkkenet, ventilasjon, sanitærutstyr, våtroms vegger og gulv, vann og avløp.

Utvendig, balkong, dører. Det registreres enkelte skader på foringene til vinduer, det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran på bad, målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm, og registreres noe knirk i gulvene. Radonmålinger er ikke foretat. Bad, rundt sluket er belegget litt bulkete, registreres enkelte skader i fugen mellom bunnlist og baderomsplatene, mangler tilluftsventilering, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann- og avløpsrør.

Kjøkken, det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet, påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Se ellers detaljer i tilstandsrapport.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2022 - Malt badet.

2016 - Lagt nytt terrassegulv.

2015 - Opplyst i tidligere takst: Platekledd vegger, lagt nye gulv og montert nye lister.

2014 - Opplyst i tidligere salgsannonse: bad er pusset opp, montert ny kjøkkeninnredning.

2008 - Skiftet vinduer og terrassedør.

TV/Internett/Bredbånd

TV- og Internett Altibox 200 inkludert i felleskostnader

Parkering

Garasjeplass i felles garasjeanlegg følger.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP561303

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energikarakter

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 950 000

Formuesverdi primær

Kr 715 789

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 863 156

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker: Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområder, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon, vaktmestertjenester, garasjeleie. Borettslaget har avtale med Viken Fiber - Altibox 200

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 274

Andel Fellesgjeld

Kr 201 682

Fellesgjeld pr. dato

06.03.2025

Andel fellesformue

Kr 44 973

Andel fellesformue dato

06.03.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestlia II Borettslag

Organisasjonsnummer

953748703

Andelsnummer

85

Lånebetingelser fellesgjeld

16367581917, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.03.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 345

Saldo per 06.03.2025: 12 588 503

Andel av saldo: 201 683

Første termin/første avdrag: 15.12.2023 (siste termin 15.11.2053)

Annuitet, 30 år

V II - refinansiering i forbindelse med nye dører og callinganlegg

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.

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

Regnskap 2023 viser et underskudd på kr 270 487,-, budsjett 2024 et minus på kr 1 606 874
Dette i forbindelse med vedlikehold

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7382, bruksnummer 8 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 85 i Vestlia II

Borettslag med orgnr. 953748703

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/7382/8:

26.05.1977 - Dokumentnr: 2390 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

02.04.1993 - Dokumentnr: 2159 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Kongsberg Energi as

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1977 - Dokumentnr: 2390 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:7382 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1691264 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:7382 Bnr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 277297 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:7382 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.01.1978.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boligformål, se kart og plan i salgsoppgaven
Overordnet gjelder kommuneplan

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000 (Prisantydning)

201 682 (Andel av fellesgjeld)

2 151 682 (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)

2 161 244 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 169 144 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 171 944 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- , markedsføringpakke 14 900,- og visninger kr 1 750, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 792,-.

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.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

21.03.2025







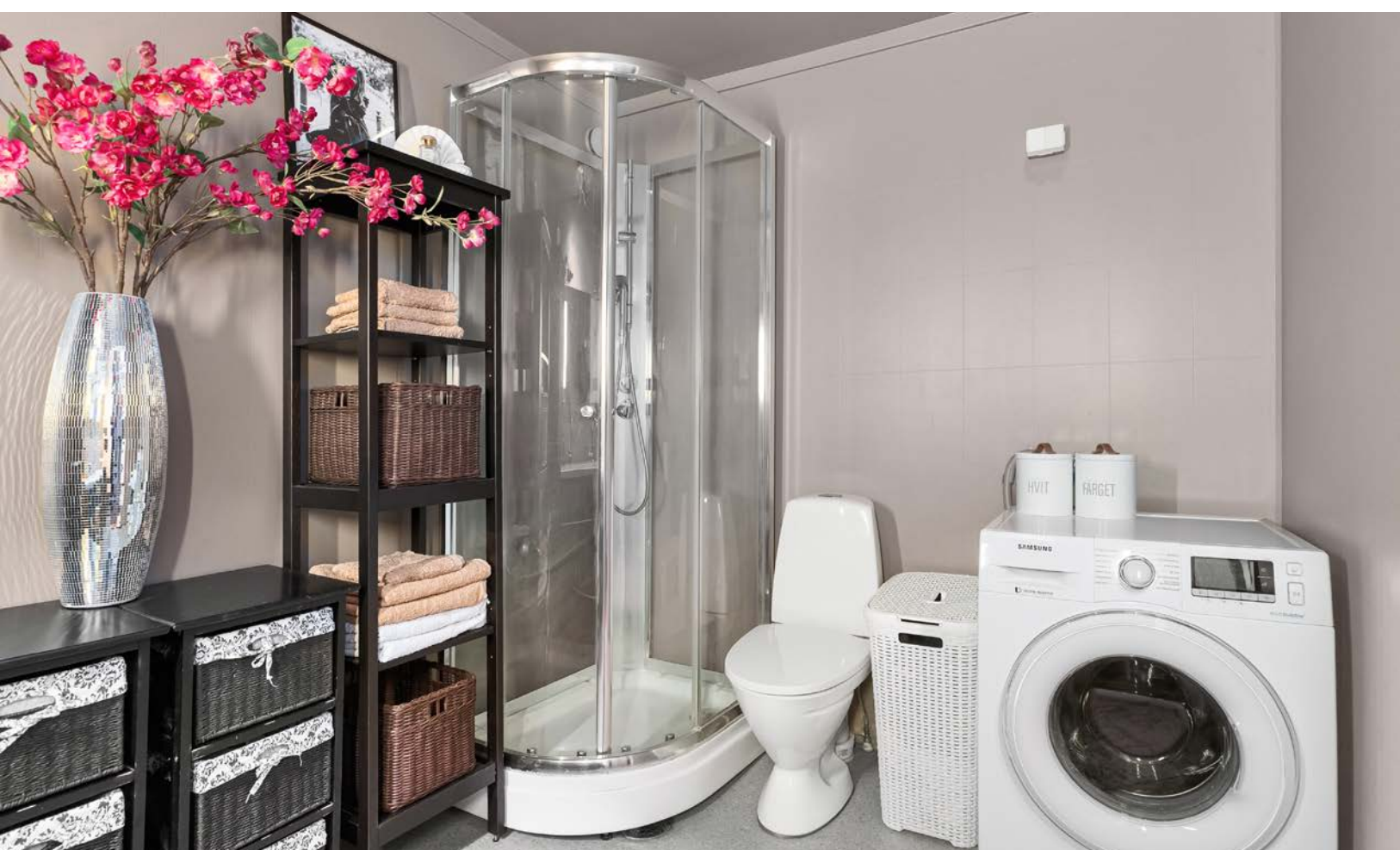








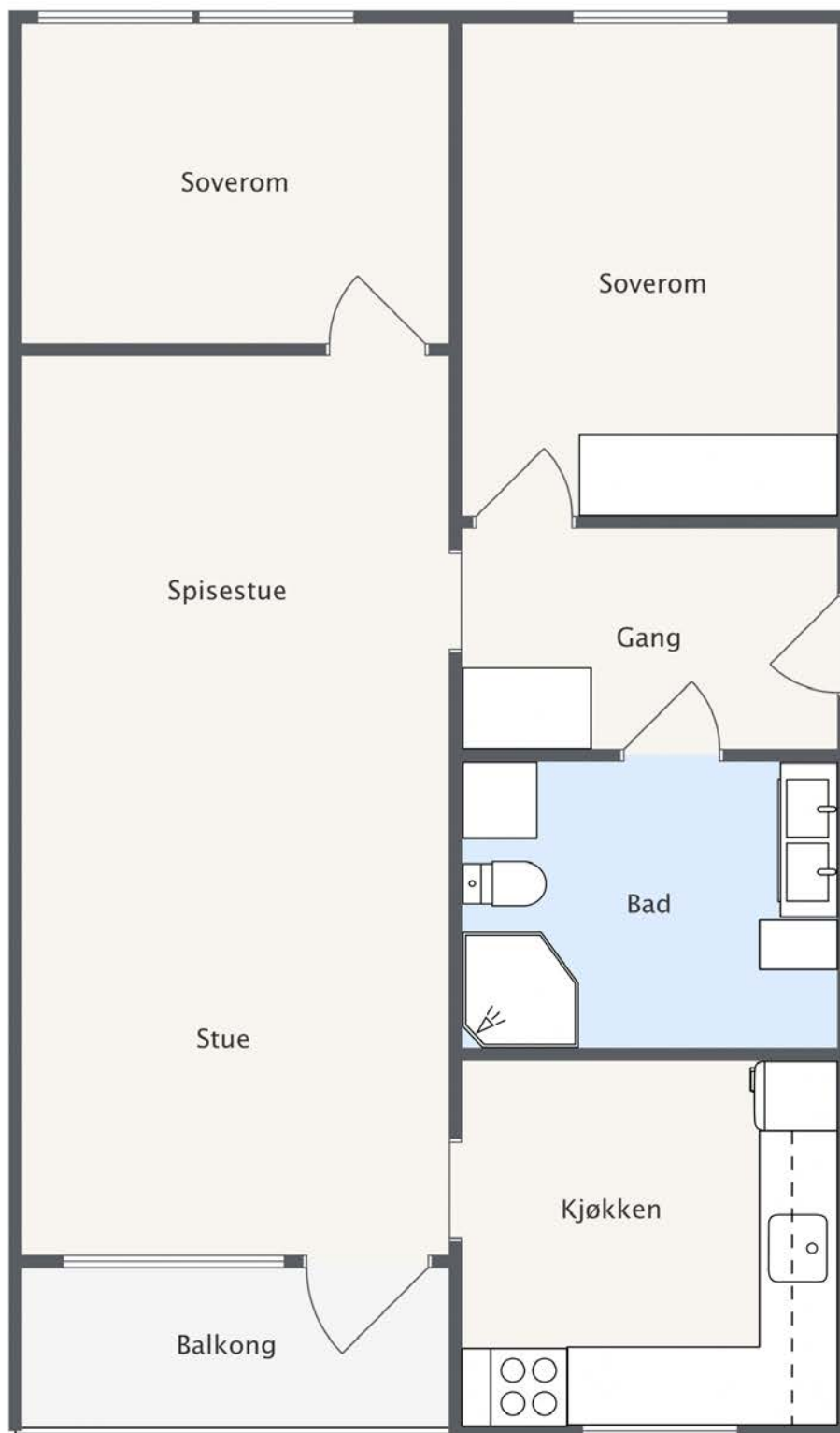








Steinsvingen 1E (2. etg.)



aktiv.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Steinsvingen 1 E, 3615 KONGSBERG



KONGSBERG kommune



gnr. 7382, bnr. 8



Andelsnummer 85

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 16.03.2025

Oppdragsnr.: 21685-1309

Referansenummer: ZL6018

Autorisert foretak: Dokken Takst AS

Vår ref: Rine Stavern
Småland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet som ligger i et rolig boligområde på Steglet.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og i normal stand iht. alder. Det er blant annet byttet vinduer i 2008, ny kjøkkeninnredning i 2014 og oppgraderinger på badet i 2014.

Det må påregnes enkelte kostnader til vedlikehold/oppgraderinger.

For mer informasjon om bygget se tilstandsvurderingen.

Bygningen er oppført med bærende hovedkonstruksjoner i betong og yttervegger i reisverk med liggende kledning. Enkelte delevegger i lettklinkerblokker. Saltak som er tekket med takstein.

Leilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har PVC balkongdør (2008) og Brann- og lydklassifisert entrédør (ukjent alder).

Balkong i betongdekke, det ligger impregnerte terrassebord på gulvet.

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke eller lettbetongelementer.

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

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Det står i tidligere salgsannonse at badet er pusset opp i 2014, det er usikkert om belegg er skiftet da.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Baderomsplatene er malt med våtromsmaling i 2022.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 30mm.

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt, det er brukt stålstendere i vegg slik at det ikke er mulig å måle fuktighet i trevirke.

Det er søkt etter fuktighet på overflater på selve badet uten at det ble registrert fuktighet.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med noe mønster på. Benkeplaten er av laminat.

Det er frittstående kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, kobber og noe plast.

Stoppekran er plassert på kjøkkenet.

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

Det er avløpsrør av plast og soillrør.

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

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i felles gang.

Anlegget er et skjult anlegg.

Undertegnede er ikke fagmann på feltet.

Det foreligger eltilsynsrapport med 2 avvik, eier har opplyst at disse avvikene vil bli rettet før et salg.

Tilstandsgrad vil bli TG1 når disse er rettet.

Under befaringer er bygningen utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

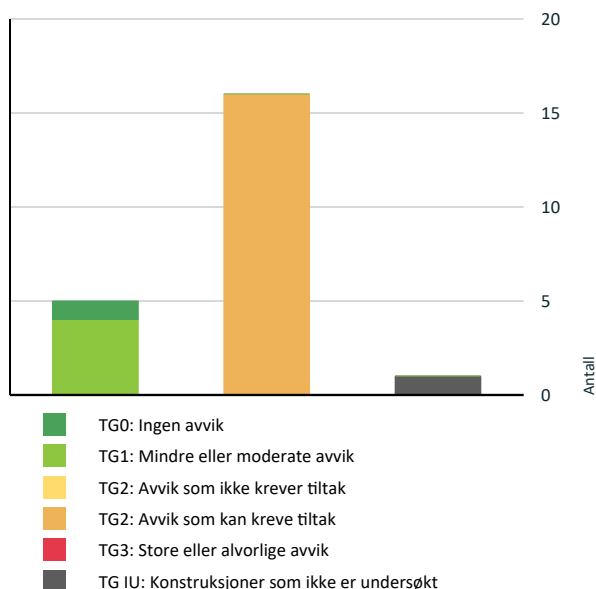
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegningene er speilvendt.

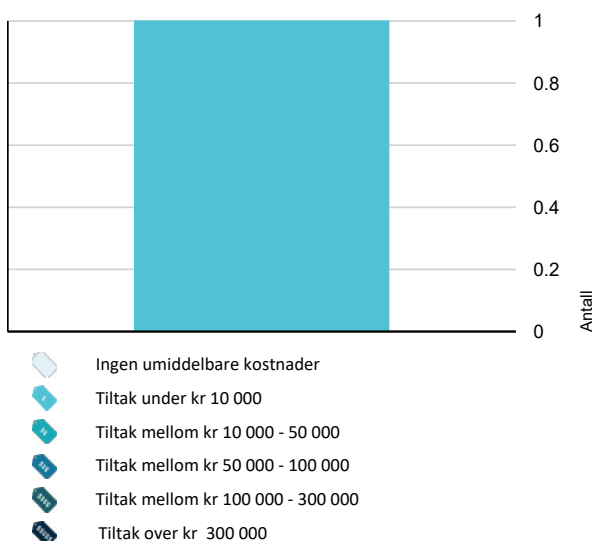
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bod er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og
innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1978

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Malt badet.
2016	Modernisering	Lagt nytt terrassegulv.
2015	Modernisering	Opplyst i tidligere takst: Plateledd vegger, lagt nye gulv og montert nye lister.
2014	Modernisering	Opplyst i tidligere salgsannonse: bad er pusset opp, montert ny kjøkkeninnredning.
2008	Modernisering	Skiftet vinduer og terrassedør.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte skader på foringene til vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Dører

Bygningen har PVC balkongdør (2008) og Brann- og lydklassifisert entrédør (ukjent alder).

Vurdering av avvik:

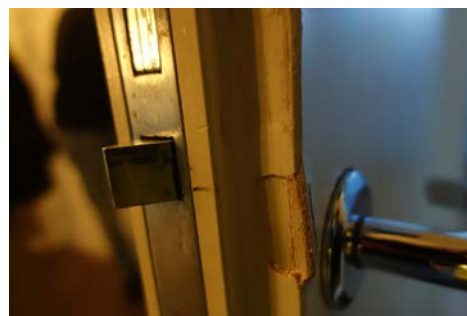
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Det registreres enkelte små skader/bruksmerker på brann/lyd dør. Balkongdør tar noe i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongdekke, det ligger impregnerte terrassebord på gulvet.

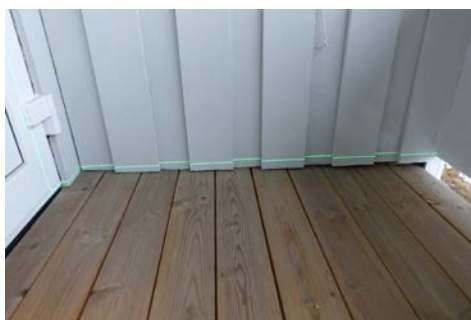
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det registreres noe knirk i gulvene.
Det mangler listverk/fuge mellom gulv og dørterskler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må gjøres for å avdekke grunnen til knirk i gulvet.
Montere lister eller etablere en fuge mellom gulv og dørterskler.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke eller lettbetongelementer.

Vurdering av avvik:

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

Rommene er fullt møblert under befaringen, dette gjør at plasser er utilgjengelige for måling.

Det registreres høydeforskjell på ca 11 mm innenfor 2 meter og totalt ca 16 mm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Dører har enkelte skader/bruksmerker.

Enkelte dører tar i karm.

Det mangler en foring på en døren inn til hovedsoverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.

Dørene fungerer med bruksmerker/skader da dette kun er kosmetisk, tiltak en kan gjøre er å pusse ned rundt skader, sparkle og male. Montere foring som mangler.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

Det står i tidligere salgsannonse at badet er pusset opp i 2014, det er usikkert om belegget er skiftet da.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Baderomsplatene er malt med våtromsmaling i 2022.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte skader i fugen mellom bunnlist og baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere ny fuge der det er skader.



ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rundt sluket er belegget litt bulkete.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet fungerer med at belegget er litt bulkete rundt sluket.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, det er brukt stålstendere i vegg slik at det ikke er mulig å måle fuktighet i trevirke.

Det er søkt etter fuktighet på overflater på selve badet uten at det ble registrert fuktighet.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Hulltagning er utført av undertegnede.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med noe mønster på. Benkeplaten er av laminat.

Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2014

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

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

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, kobber og noe plast.

Stoppekran er plassert på kjøkkenet.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soillrør.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Det registreres at vannet renner noe sakte ut av kummen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Tiltak:

Det bør foretas tiltak for at vannet skulle renne fortere ut av kummen.

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG I Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG II Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er montert i felles gang.
Anlegget er et skjult anlegg.
Undertegnede er ikke fagmann på feltet.
Det foreligger eltilsynsrapport med 2 avvik, eier har opplyst at disse avvikene vil bli rettet før et salg.
Tilstandsgrad vil bli TG1 når disse er rettet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m²/65 m²

Leilighet: Bad, Entré, 2 Bod, 2 Soverom, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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 2 150 000

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

2 100 000

Tillegg for andel fellesformue	+	44 973
Fradrag for andel felles gjeld	-	201 682

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

Leilighet som ligger i et rolig boligområde på Steglet.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og i normal stand iht. alder. Det er blant annet byttet vinduer i 2008, ny kjøkkeninnredning i 2014 og oppgraderinger på badet i 2014.

Det må påregnes enkelte kostnader til vedlikehold/oppgraderinger.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Steinsvingen 2A ,3615 KONGSBERG 65 m² 1978 2 sov	05-10-2023	2 190 000	2 300 000	188 411	2 488 411	38 283
2 Steinsvingen 2E ,3615 KONGSBERG 65 m² 1978 2 sov	09-10-2024	2 200 000	2 250 000	202 824	2 452 824	37 736
3 Steinsvingen 2A ,3615 KONGSBERG 66 m² 1978 2 sov	16-08-2023	2 050 000	2 030 000	188 831	2 218 831	33 619
4 Vestliveien 4A ,3615 KONGSBERG 66 m² 1978 1 sov	07-11-2024	1 950 000	2 000 000	202 824	2 202 824	33 376
5 Steinsvingen 1A ,3615 KONGSBERG 66 m² 1978 2 sov	26-03-2024	1 950 000	1 860 000	204 626	2 064 626	31 282
6 Steinsvingen 1C ,3615 KONGSBERG 65 m² 1978 2 sov	05-03-2024	1 850 000	1 820 000	204 626	2 024 626	31 148
7 Steinsvingen 1A ,3615 KONGSBERG 66 m² 1978 2 sov	29-04-2024	1 700 000	1 700 000	204 420	1 904 420	28 855

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felles utgifter.	Kr.	
Felleskostnader:		
FELLESKOSTNADER: 3 240kr		
RENTER FELLESGJELD: 946kr		
AVDRAG FELLESGJELD: 238kr		63 288
Tilleggsytelser:		
GARASJELEIE: 400kr		
TV / INTERNETT: 450kr		

Årlig vedlikehold. Estimert beløp.	Kr.	2 000
------------------------------------	-----	-------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	65 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Andel felles tomt.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

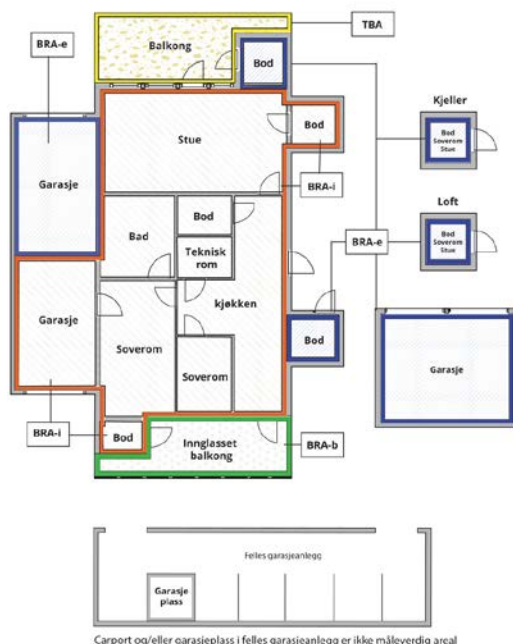
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	65			65	4	2	67
Kjeller		5		5			5
SUM	65	5			4	2	72
SUM BRA	70						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Entré, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken	Bod utenfor boenheten	
Kjeller		Bod utenfor boenheten	

Kommentar

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

ALH er boden utenfor boenheten i samme etasje. Denne har ikke måleverdig areal iht. areal standarden. Arealet er på ca 2 m².

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

Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring.

Det er parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene er speilvendt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	65	0

Kommentar

Leilighet

Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Torbjørn Rua Dokken	Takstingeniør
	Rine Stavern Småland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7382	8		0	31543.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinsvingen 1 E

Hjemmelshaver

Vestlia Borettslag

Kommentar

Felles eiet tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTLIA BORETTSLAG	953748703		Kongsberg Boligbyggelag	Småland Rine Stavern

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
85	100	65 000	44 973 31.12.2023	201 682 06.03.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet som ligger i et rolig boligområde på Steglet.
Kort vei til skoler, barnehage, dagligvare og teknologiparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

For mer informasjon se kommunens hjemmesider.

Om tomten

Skrånende tomt, opparbeidet med beplantning og plenarealer. Asfalterte tilkomstveier.
Tomten er fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

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

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett.
For mer info om dette kontakt selger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1977

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunal info	10.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZL6018>

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.	
1305250054	

Selger 1 navn
Rine Stavern Småland

Gateadresse	
Steinsvingen 1E	

Poststed	Postnr
KONGSBERG	3615

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1305250054

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet er malt med våtromsmaling.

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

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

Nei

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 har hatt el-kontroll i regi av borettslaget. Det ble avdekket feil.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Dokumenter

2410 NEK 405-2 Bolig - Steinsvingen 1 EF H0201.pdf

Document reference: 1305250054

Tilleggs kommentar

Feil ble avdekket etter eI- kontroll. Jeg har lagt ved dokumentasjon på avvikene. Avvikene vil bli utbedret.

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: 1305250054

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rine Småland	cb1f55e27fbc94658c3afde6 f14929acbb190bb4	13.03.2025 09:21:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1305250054

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

Nabolagsprofil

Steinsvingen 1E - Nabolaget Svartås/Steglet - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Steglet	4 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.3 km	
Kongsberg stasjon Baneveien	9 min
Linje F5, R12	
5.1 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 19 min
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

Skoler

Wenersborg skole (1-7 kl.)	21 min
192 elever, 10 klasser	
1.5 km	
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
397 elever, 33 klasser	
3.5 km	
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
218 elever, 16 klasser	
3.5 km	
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
373 elever, 26 klasser	
3.5 km	
Kongsberg vgs - Kongsgårdsmoen	4 min
Kongsberg vgs - Tinius Olsen	7 min
850 elever, 31 klasser	
3.9 km	

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

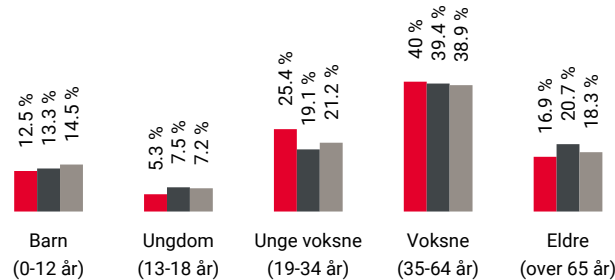
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år)	13 min
51 barn	
0.9 km	
Kragsgate barnehage (1-5 år)	5 min
26 barn	
2.4 km	
Saggrenda barnehage (1-5 år)	5 min
19 barn	
3 km	

Dagligvare

Meny Sandsvæerveien	12 min
Kiwi Moane	4 min
PostNord	2.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



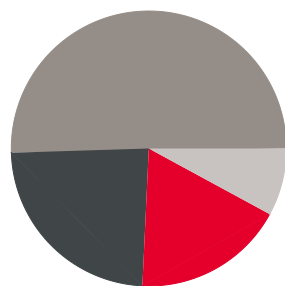
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

⚽ Svartås nærmiljøanlegg, ballbaner	6 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Veungsdalen aktivitetspark	15 min	🚶
Fotball, sandvolleyball	1.2 km	
🚴 EVO Kongsberg	9 min	🚗
🚴 Family Sports Club KMT	9 min	🚗

Boligmasse



18% enebolig
24% rekkehus
51% blokk
8% annet

«Stille og rolig med kort vei til naturen»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

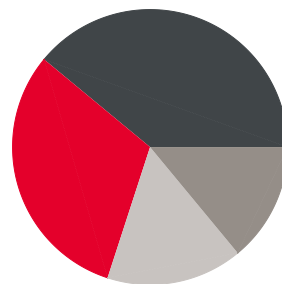
7 min 🚗



Vitusapotek Åsen

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



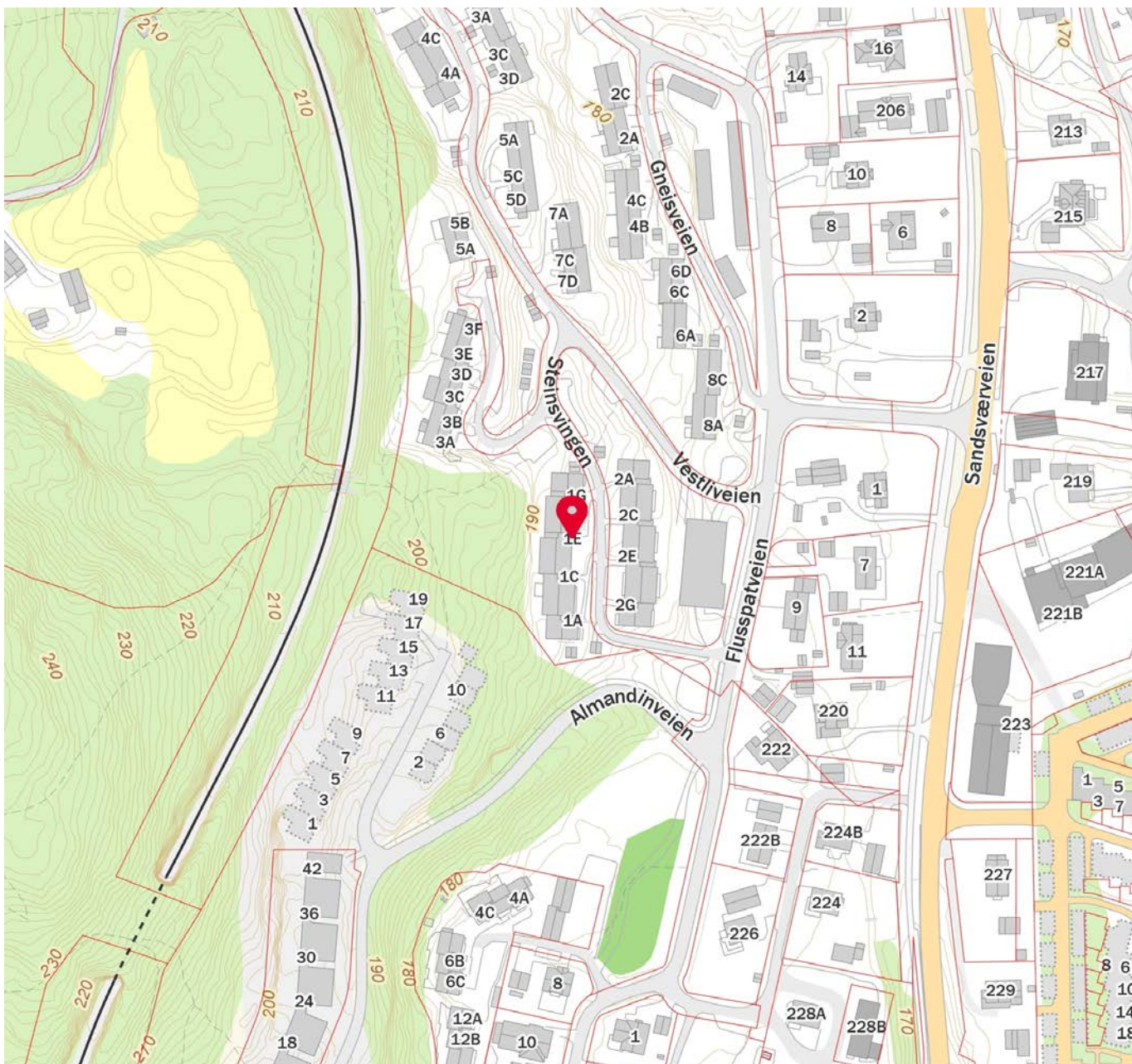
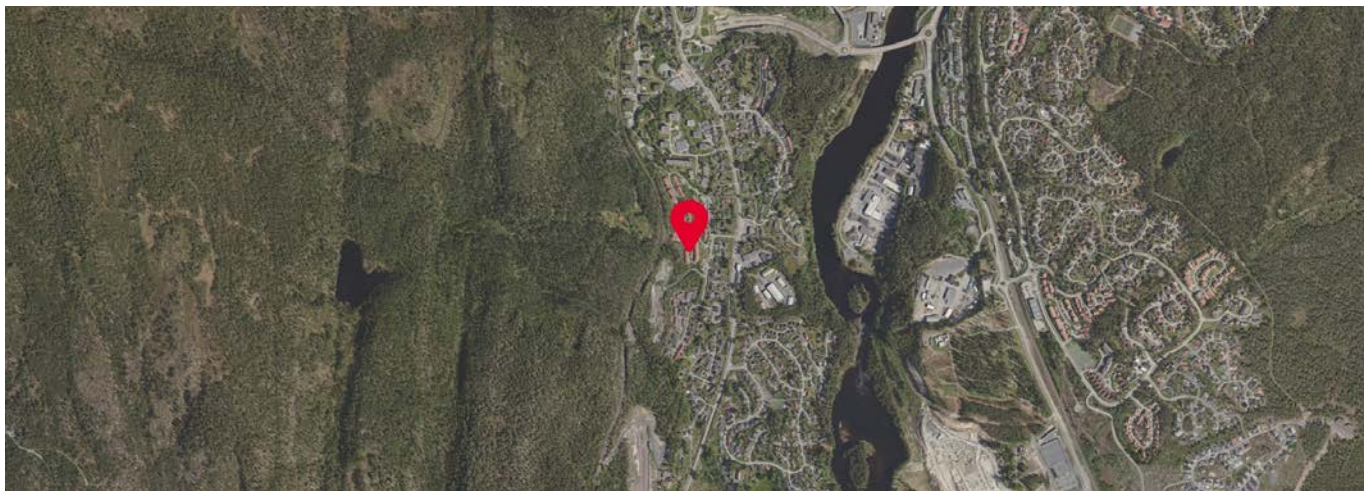
0%

55%

■ Svartås/Steglet
■ Kongsberg
■ Norge

Sivilstand

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 06.03.25 Side 1 av 2

Vestlia II Borettslag	Vår ref.:	24/85	Fødselsdato eier:	28.08.1990
Steinsvingen 1 EF	Type:	BORETTLAG TILKNYTTET		
3615 KONGSBERG	Eiere:	Rine Stavern Småland		
Organisasjonsnr:	953 748 703	Andelsnr:	85	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 274

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	3 240
	RENTER FELLESGJELD	946
	AVDRAG FELLESGJELD	238
Tilleggsytelser:	GARASJELEIE	400
	TV / INTERNETT	450

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	201 682	Gjeld siste årsoppg.: 202 103
Klient ajourf. lån:	12 588 502,72	Klient gj. s. årsoppg.: 12 615 507

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367581917, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.03.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 345

Saldo per 06.03.2025: 12 588 503

Andel av saldo: 201 683

Første termin/første avdrag: 15.12.2023 (siste termin 15.11.2053)

Annuitet, 30 år

V II - refinansiering i forbindelse med nye dører og callinganlegg

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anne Cecilie Fagerholm Selberg

Adresse: Steinsvingen 3 E

Postnr/-sted: 3615 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 95221324

E-post: anne-selberg@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 06.03.2025

Utestående saldo: 10 611,99

Felleskostnader:	10 548	Restanse:	10 611,99
Gebyr:	35	Forskudd:	0
Rente:	28,99	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

Annen formue:	44 973	Gjeld:	204 864	Andre inntekter:	63
		Utgifter:	9 300		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	65 000
Andelsnr:	85	Partialobligasjonsnr:	85

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1978

Gårds/bruksnr: 7382/8

Bygningstype: BLOKK

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 11937

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 06.03.25 Side 2 av 2

Vestlia II Borettslag	Vår ref.:	24/85	Fødselsdato eier:	28.08.1990
Steinsvingen 1 EF	Type:	BORETTLAG TILKNYTTET		
3615 KONGSBERG	Eiere:	Rine Stavern Småland		
Organisasjonsnr: 953 748 703				

8: Bygning/eiendom

Antall leiligheter: 72

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring Polisenr: SP0002552606

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	08.12.1978	Første innflytting:	09.12.1978	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	EL. UTEN PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-ROMS STOR	P-rom	69
Ansienhetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leilig 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Parkering: 48 garasjeplasser i P-hus for alle store (69 kvm.) leiligheter. Det er lagt opp til elbil-lading i garasjen. Det er også satt opp en ladestolpe ute på området til lading for de som ikke har garasje, samt for andelseierne i Vestlia II Brl. De små leilighetene har hver sin faste parkeringsplass ute.

Felleskostnader dekker: Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområder, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon, vaktmestertjenester.

Styret har inngått avtale om KBBL hms som ivaretar plikten for et HMS-system, samt har en vedlikeholdsplan også via KBBL. Borettslaget har avtale med Viken Fiber - Altibox 200.

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

Annen informasjon:

Husordensregler

for Vestlia borettslag

Styrets e-post: vestliabrl@kongsbergbbl.no

Sist revidert: Våren 2023

Vedtatt på styremøte den 21. Mars 2023.

INNHold:

- 1. Generell informasjon**
- 2. Bruk av leilighet**
- 3. Verandaer og vinduer**
- 4. Trapper og oppganger**
- 5. Søppel og resirkulering**
- 6. Fibernet**
- 7. Behandling av fastmontert utstyr**
- 8. Brannsikringsutstyr**
- 9. Bygningsmessige krav**

10. Skader

11. Bruksoverlating

12. Dugnadsplikt

13. Informasjon fra og til styret

14. Utearealer

15. Kjøring og parkering

16. Boder

17. Dyrehold

1. GENERELL INFORMASJON

A/L Vestlia borettslag er en selvstendig juridisk enhet som er underlagt *Lov om borettslag og boligbyggelag*. Borettslaget består av 40 rekkehusleiligheter fordelt på ti rekker (heretter Vestlia I) og 72 blokkleiligheter fordelt på fire blokker (heretter Vestlia II). Med Vestlia borettslag menes begge lag. Begge lag skal være representert i styret.

Kongsberg Boligbyggelag (KBBL) er forretningsfører for Vestlia borettslag, mens styret i borettslaget står for den daglige driften av laget.

Generelt sett er enhver som bor i borettslaget underlagt borettslagets vedtekter, generalforsamlingsvedtak, husordensregler samt regler og informasjon gitt i rundskriv og orienteringer fra styret. Brudd på disse behandles av styret, som har myndighet til å håndheve regelverket og treffe tiltak.

Nedenfor er det lista opp viktige retningslinjer som gjelder alle beboere i Vestlia borettslag. Disse kaller vi husordensregler. Det følger også mange praktiske opplysninger i dette skrivet. Vi minner derfor om at alle beboere er pliktige å gjøre seg kjent med denne informasjonen.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold, og trygge gode naboskap. Det er derfor i alles interesse å kjenne til og overholde disse reglene.

Noen hovedpunkter:

- Beboerne er i fellesskap ansvarlige for at leiligheter og eiendom holdes i forsvarlig stand, og at borettslagets omdømme er best mulig.
- Det er beboerne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet i nærmiljøet. Dette vil heve borettslagets anseelse og skape størst mulig trivsel i bomiljøet.
- Leilighetene, tilknyttede arealer og fellesarealer må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere.
- Andelseierne er ansvarlige for sin husstand samt sine gjesters adferd innenfor borettslagets område.

2. BRUK AV LEILIGHET

Ingen leilighet, veranda, oppgang, bod, uteplass, garasje eller garasjeplass må brukes slik at det sjenerer andre beboere. Det skal være ro i leiligheten og i borettslaget fra klokka 22:00 til 07:00 alle dager.

Andelseierne er ansvarlige for det indre vedlikeholdet av leiligheten. Med indre menes alt innenfor inngangsdøra, og herunder regnes vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler, spylekasser og spyleventiler samt istandsetting og oppstaking av innvendige avløpsledninger eller egen vannlås. Les mer om dette i våre vedtekter, og ta gjerne kontakt med styret ved spørsmål.

Ved innflytting, oppussing, reparasjoner eller lignende i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging og lignende støy, skal naboer varsles før arbeidet gjøres. Arbeidet må skje i mellom klokka 07:00 – 20:00 på hverdager og mellom klokka 10:00 – 18:00 lørdag. Det er god bokultur å utvise mest mulig hensyn til naboene ved denne slags arbeider. Viser til lov om helligdager og helligdagsfred.

Ved festlige sammenkomster er det god bokultur å varsle naboene i god tid i forveien. Dette kan gjerne gjøres ved å legge en lapp i postkassa til de det gjelder, eller henge opp informasjon på oppslagstavla i blokk oppgangen.

Alle beboere bør unngå å forårsake unødvendig mye støy utendørs. I sommerhalvåret må alle utvise rimelighet og forsiktighet ved bruk av TV, radio

og musikkanlegg. Med åpne vinduer og dører er lydisolasjonen mellom leilighetene dårlig, og dette kan raskt bli et irritasjonsmoment.

Lyd setter seg også i betongen mellom både blokk- og rekkehus leilighetene. Vær derfor ekstra hensynsfull mot naboene du har vegg i vegg. De hører kanskje mer enn du tror – hele året.

Alle beboere plikter å kjenne til plasseringen og bruken av leilighetens hovedstoppekran. Denne skal også være merka. Ta kontakt med styret dersom slik merking mangler.

Rensing av alle innvendige sluk og avløpsrør må foretas jevnlig for å forebygge vannskader og lekkasjer. Dette er beboernes ansvar.

Utvendige vannkraner må tømmes og stenges av før vinteren for å unngå frostskafer i rørene. Beboerne i Vestlia I er ansvarlige for at dette gjøres med kraner som er montert på deres husvegger.

Ved grilling på terrasser, verandaer og i hager må det utvises hensyn overfor naboer. Vestlia borettslag tillater kun bruk av gassgrill eller elektrisk grill, samt grilling i bålpanne og oppmurt grill, men ikke bruk av kullgrill. Det er ikke lov å oppbevare propan beholdere inne i leiligheter eller i inne boder.

3. VERANDAER OG VINDUER

Verandaer, terrasser, vinduer og dører inngår som en del av fasaden og kan derfor ikke forandres uten tillatelse fra styret.

Rekkverk på verandaer, vinduskarmer og inngangsparti må ikke benyttes til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær. Skitt vil da falle ned til beboere under eller bli liggende på fellesarealene. Ved tørking, banking og lufting av tøy, matter og lignende må det tas hensyn til andre beboere. Ta med deg tøyet ned på bakkenivå og rydd opp etter deg når du er ferdig.

4. TRAPPER OG OPPGANGER

Alle oppganger skal være frie og åpne på grunn av brannvernforskriftene. Det er derfor ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker, akebrett, søppel, møbler, flytteesker, skohyller, lettantennelig utstyr eller andre gjenstander i trappeoppgangene. Disse står i veien ved utrykning fra nødetatene, og er i tillegg i veien ved nødvendig renhold og inspeksjoner.

Videre gjelder følgende regler:

- Begge inngangsdørene til blokkene skal alltid låses seinest kl. 21:00 alle dager.
- Unødig opphold med leik, bråk og høylydt adferd i trappeoppgangene er ikke tillatt.
- Dørene inn til fellesbodene i oppgangene må holdes låst.
- Det er ikke tillatt å lufte ut leiligheten gjennom å opne inngangsdøra mot trapperommet.

Styret har ansvar for å ansette en renholder som vasker i oppgangene. Ta derfor kontakt med oss dersom du har noen spørsmål angående dette. Det forventes at hver enkelt beboer rydder og tørker opp etter seg selv ved for eksempel søl i oppgangen, og at dere rister deres egen dørmatte jevnlig.

5. SØPPEL OG RESIRKULERING

Avfall skal sorteres etter regler gitt av Kongsberg kommune og kastes i merkede avfallsdunker. I Vestlia I står disse utenfor hver husstand eller bod, og beboerne er her selv ansvarlige for å holde det ryddig og rent. I Vestlia II er det felles søppelskur der alle beboere i fellesskap er ansvarlige for å holde det ryddig og rent.

I Vestlia borettslag har vi følgende innsamlingsordning:

1. Papp og papir, 2. Glass og metall, 3. Matavfall, 4. Plastavfall, 5. Restavfall.

Alle avfallsdunker er merka på lokket. Sjekk nøye at du har rett søppeldunk før du kaster avfallet. Vis hensyn til naboer, natur og miljø gjennom å følge reglene for kildesortering:

- Pappesker skal slås sammen eller rives opp i mindre biter før kasting slik at de opptar minst mulig plass i dunkene. Det er ikke greit å sette eskene ved siden av avfallsdunken.
- Glass og metall skal vaskes før resirkulering for å forhindre ubehagelig lukt.

- Vær nøye med innpakking av matavfall. Ta heller en ekstra pose utenpå enn å risikere at posen revner idet du kaster den. Husk å knyte godt igjen. Matavfall må aldri legges på borettslagets område, verandaer og terrasser inkludert, da det samler rotter og tiltrekker seg fugler som drar matrestene utover. Kast derfor posen umiddelbart.
- Plastavfall samles i merkede sekker og knytes godt igjen når den er full.
- Restavfall samles i plastposer som du knytter godt igjen før kasting.

Dersom du mangler poser til matavfall eller plastavfall, kan du få nye på Servicetorget på Rådhuset.

Borettslaget tar ikke i mot EE-avfall og annet farlig avfall fra andelseiere/beboere.

6. FIBERNETT

Borettslaget har innlagt fibernett med felles avtale for alle beboere til en fast månedlig sum innbakt i felleskostnadene, og det er derfor ikke anledning til å sette opp egne antenner eller parabolanlegg på borettslagets boliger eller eiendom.

Når du selger leiligheten din, ta kontakt med fiber leverandøren for informasjon om retur av den digitale boksen.

7. BEHANDLING AV FASTMONTERT UTSTYR

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettene, slik som bleier, bind, tamponger, matrester og lignende. Kildesorter dette på korrekt måte.

Det er hver enkelt andelseiers ansvar å holde alle rør i sin egen leilighet åpne da dette regnes som indre vedlikehold. Når oppstaking er nødvendig, dekkes dette ikke av borettslaget.

Alle rom i alle leiligheter må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Dette gjelder både ved korte og lange fravær.

I Vestlia II er det forbudt å montere avtrekksvifte i avtrekkskanalene fra bad, stue og kjøkken. Når ventilator byttes, skal det settes inn tilsvarende type uten motor. Dette er fordi vi har trykkstyrte vifter plassert på loftene, som regulerer avtrekket for alle leiligheter. Beboere med elektrisk eller mekanisk vifte er pålagt å skifte ut disse for egen regning. Ta kontakt med styret dersom du ønsker mer informasjon eller trenger hjelp til å finne riktig type vifte.

Beboere i Vestlia II må søke styret dersom de ønsker å gjøre endringer i sikringsskapene som følger leilighetene. Dette er fordi sikringsskapene er plassert i trappeoppgangene og er borettslagets eiendom.

Beboere i Vestlia I har selv ansvaret for sine sikringsskap og for at nødvendige utbedringer gjøres i tide.

8. BRANNSIKRINGSUTSTYR

Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal alltid følge leiligheten. Skadet og utdatert brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.

Brannsløkkingsapparatet skal alltid henge på sin bestemte plass. Det må ikke brukes til annet formål, og må kontrolleres med jevne mellomrom. Røykvarsler skal være montert i leiligheten, minimum én per etasje.

Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Røykvarslere skal testes jevnlig, og batteriet skal byttes minimum en gang per år. Brannsløkkingsapparatet skal sjekkes og snus fire ganger i året, kontrolleres av årlig, besiktiges av autorisert forhandler hvert femte år og leveres på service hvert tiende år. Dette har beboerne selv ansvar for å følge opp og gjennomføre.

9. BYGNINGSMESSIGE KRAV

Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige forandringer i eller med leiligheten uten samtykke fra styret. Med bygningsmessige forandringer menes for eksempel fjerning av vegger, oppsetting av nye vegger, endring av opprinnelig rominndeling samt alt av nye tilbygg, slik som for eksempel terrasser, verandaer, boder og gjerder på utsiden av leiligheten.

Styret krever en skriftlig søknad fra andelseieren forut for byggeprosessen, og skriftlig tillatelse må ha blitt gitt *før* arbeidet begynner.

Arbeidene skal videre gjøres i tråd med styrets retningslinjer. Dersom en skriftlig tillatelse fra styret ikke foreligger, kan styret kreve riving eller tilbakeføring til opprinnelig bygningsmessig utseende for andelseiers regning. Er du i tvil om endringen du ønsker å gjøre er bygningsmessig eller ikke, ta kontakt med styret.

Alminnelig oppussing, herunder for eksempel maling, sparkling, tapetsering, utskiftning av vedovn, kjøkkeninnredning og baderomsinnredning, regnes ikke som en bygningsmessig forandring.

Ved flytting av sluk må styret kontaktes.

Ved legging av nytt gulv, slik som for eksempel parkett, må krav til begrensning av støy i forskrifter ivaretas for å minimere trinnlyd.

Vi presiserer også at når det er nødvendig, må beboeren selv ordne med søking og godkjenning fra offentlig myndighet.

Alt arbeid som gjøres i andelsleilighetene i Vestlia borettslag må utføres fagmessig. Skader som følger av urettmessige eller ufagmessige utførte forandringer er andelseiers ansvar. Styret eller den styret bemyndiger har rett til å inspisere arbeidet og eventuelt komme med pålegg begrunnet i forskrift eller byggebransjens normer.

Ved alt arbeid skal det også medfølge dokumentasjon fra de benyttede fagfolkene der det tydelig fremgår hva som er gjort i leiligheten. Denne dokumentasjonen skal følge boligen og må derfor settes inn i beboerpermen.

Utvendige forandringer (det vil si bygningsmessige forandringer eller fasadeendringer) i blokker og rekkehus skal første gang godkjennes av Generalforsamlingen, og ved behov av kommunen. Deretter kan styret behandle og avgjøre slike søknader fra andelseierne. Utvendige vinduskarmer og dører, terrasser, verandaer, gjerder, boder og garasjer inngår som en del av borettslagets fasade og kan ikke forandres eller skifte maling farge uten styrets samtykke. Beboerne selv er ansvarlige for å bekoste og vedlikeholde allerede eksisterende tilbygg som følger leiligheten, slik som terrasser, verandaer og levegger. Dette regnes derfor ikke som et ytre vedlikehold borettslaget har ansvar for.

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

Indre vedlikehold er beboernes eget ansvar.

10. SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig. Skadene må ellers dekkes av borettslaget.

Skader som andelseier mener er forsikringstilfeller skal umiddelbart meldes til styret. Styret vil da bringe dette videre til KBBL, som sørger for at nødvendig befarung blir gjort og deretter eventuell innrapportering til forsikringsselskapet.

11. BRUKSOVERLATING

All utleie (bruksoverlating) av andelsleiligheter skal søkes skriftlig hos styret. Disse kan godkjennes av styret for inntil tre år av gangen. Brukeren må ikke flytte inn før skriftlig godkjenning fra styret foreligger. Brukeren forplikter seg videre til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet. Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller øvrige beboere måtte påføres gjennom hele utleietiden.

12. DUGNADSPLIKT

I borettslag er det en selvfølge at alle andelseiere deltar i dugnadsarbeid som gjelder bygninger og utomhusanlegg. Dersom andelseieren er forhindret fra å stille, er det naturlig å skaffe stedfortreder. Disse retningslinjene gjelder naturligvis også her i Vestlia borettslag så lenge dugnadsarbeidet ikke settes bort. Det sier seg selv at alle bidrar etter evne.

Styret forbeholder seg retten til å hvert år kunne vurdere om vi skal fakturere beboere som ikke møter opp, eller belønne beboere som stiller opp.

13. INFORMASJON FRA OG TIL STYRET

Meldinger, beskjeder, orienteringer og informasjon fra styret eller den styret bemyndiger, som gis ut til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, gjelder på

samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Beboerne har plikt til å lese igjennom, sette seg inn i og følge den informasjonen som blir gitt.

Henvendelser til styret skal sendes skriftlig per post eller per e-post og undertegnes med fullt navn og adresse. Borettslagets adresse er: Vestlia borettslag, v/KBBL, Chr. Augustsgate 4, 3611 Kongsberg. Felles e-postadresse til styret i Vestlia borettslag er vestliabrl@kongsbergbbl.no Informasjonen vil også bli lagt ut i portalen.

14. UTEAREALER

Alt grøntanlegg med plener og beplantning er felles eiendom, det vil si fellesarealer, dersom dette ikke er spesifikt tildelt de enkelte leiligheter, for eksempel det området som ligger rett foran leilighetene. Vedlikehold av fellesanlegget bekostes av borettslaget. Enhver beboer må bidra til å verne om anlegget og bruke dette med forsiktighet og respekt.

Plener må ikke benyttes når de er sterkt oppbløtte av regnvær eller vårløsning.

Trær skal aldri felles av beboerne selv. Ved ønske om trefelling skal det søkes styret, som vil avgjøre om det blir gjort eller ikke.

Leikeplassen skal benyttes med stor forsiktighet vinterstid.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene på bakken, da dette også tiltrekker seg rotter og mus.

«Egne områder» defineres slik:

Praksis for Vestlia I - områdene rett foran og rett bak leilighetene disponeres, bekostes og vedlikeholdes av beboerne i vedkommende rekkehusleilighet.

Områdene strekker seg fra verandadøra eller inngangsdøra og fram til fellesareal, gangvei, vei eller annen naturlig grense. Annet skal søkes styret.

Praksis for Vestlia II - grøntarealet rett utenfor leiligheten, enten dette er på baksida eller framsida av blokka, fra verandadøra og fram til gangvei, vei, fellesareal eller annen naturlig grense, disponeres, bekostes og vedlikeholdes av beboerne i vedkommende blokkleilighet. Annet skal søkes styret.

Ta kontakt med styret ved tvil om hva som defineres som «ditt» område og hva som er fellesareal.

Alle andelseiere er pliktige til å skjøtte «egne områder» (området rett utenfor leiligheten) så godt som mulig og sørge for jevnlig vedlikehold. Herunder faller arbeidsoppgaver som for eksempel vanning, stell av planter og blomster, lusing, klipping av hekk, beising eller maling av terrasser, verandaer og levegger, annet forefallende arbeid og nødvendige forbedringer når dette trengs. Det er beboerne selv som bekoster og gjennomfører dette vedlikeholdet.

Det er ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, verken med gjerder, hekker, busker eller andre stengsler, uten styrets skriftlige samtykke før slikt arbeid gjøres. Det er heller ikke tillatt å sette opp stengsler som hindrer fri ferdsel bak, foran og mellom blokker og rekkehusrekker.

Barn skal i størst mulig utstrekning få utfolde seg fritt på lekeplasser og grøntanlegg.

15. KJØRING OG PARKERING

Enhver form for bruk av bil på borettslagets område må skje mest mulig forsiktig og hensynsfullt. All kjøring skal skje i gangfart. Vi gjør også oppmerksom på at det er enveiskjøring i store deler av borettslaget, så legg godt merke til skilting. Tuting, rusing av motor og å la motoren gå på tomgang er ikke tillatt. Dette gjelder også i garasjene.

Parkering på veiene, langs veiene og på gangveiene er ikke tillatt på borettslagets område. Vi har smale gater, og slike parkeringer er lite hensynsfulle overfor andre i tillegg til at de er ulovlige ifølge kommunale bestemmelser. De blokkerer også for nødetatene. Ved utrykning vil det kunne komme skade på de parkerte bilene, og i verste fall vil feilparkeringa hindre at hjelp kommer fram i tide.

Vi informerer også om at kommunen patruljerer borettslaget jevnlig og skriver bøter til feilparkerte biler. Styret skriver også klager til beboere som gjentatte ganger parkerer feil.

Bare helt nødvendige stopp i eller langs gatene må forekomme. Eksempler på slike stopp er transport av syke, funksjonshemmede eller ved transport og av- eller pålessing av tyngre ting. I tillegg er kortere opphold på inntil ti minutter for av- og pålessing langs gatene tillatt. Parker da mest mulig hensynsfullt langs veien og flytt bilen med en gang du er ferdig.

Parkering av biler skal kun skje på faste tilviste parkeringsplasser for den enkelte andelseier, enten dette er i garasje, i garasjeanlegg eller utendørs. Det er merka med skilt hvor beboerne skal parkere sine biler. De som har garasje eller garasjeplass henstilles til i størst mulig grad å parkere der. Å parkere på gjesteparkeringsplassene eller på umerkede plasser er ikke lov.

Parkering av campingvogner, bobiler, båter, tilhengere, store varebiler, firmabiler, lastebiler, uregistrerte kjøretøyer og lignende er ikke tillatt noe sted i borettslaget. Kjøretøy som er parkert i strid med husordensreglene vil bli tauet bort for eiers regning.

Beboerne plikter å informere sine gjester om gjeldende parkeringsbestemmelser i borettslaget. Gjester skal parkere på anviste gjesteparkeringsplasser, ikke i eller langs gatene. Alle andelseiere/beboere har fått utlevert gjesteparkeringskort.

Reparasjoner og vask av kjøretøy er forbudt på borettslagets område. Olje-, bensin- og dieselsøl må ikke forekomme, verken på biloppstillingsplassene ute eller inne i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt for barn å leike på biloppstillingsplassene, i garasjene eller i garasjeanlegget.

For alle som parkerer i garasje og garasjeanlegg gjelder også følgende bestemmelser:

- Garasjene og garasjeanlegget skal til enhver tid være låst.

- Du skal tilstrebe å parkere rett og fint på biloppstillingsplassen din. Skeive eller skrå parkeringer skaper problemer for de som parkerer inntil deg.
- Det er ikke tillatt å oppbevare annet enn kjøretøy i garasjelegget. Styret vil om nødvendig fjerne gjenstander som ligger på biloppstillingsplassene for eiers regning.
- Bilutstyr som vinterdekk, sommerdekk, reservedekk, felger, takgrind, jekk m.m. oppbevarer du i din egen bod, ikke i garasjelegget.
- Oppbevaring av brannfarlig materiale i garasjene eller garasjelegget må ikke forekomme.
- Kjøretøyene må flyttes umiddelbart ved beskjed om garasjefeiling eller annet nødvendig vedlikehold som krever fri ferdsel og tomt garasjelegg.
- Det skal brukes tidsur eller koblingsur ved bruk av motor- eller kupévarmer. Ledninger som benyttes skal være i forskriftsmessig stand. Den enkelte beboer må selv skaffe utstyr til oppvarming. En koblingstid på inntil to timer regnes for å være tilstrekkelig.
- Det er tillatt å lade el- eller hybrid biler i garasjelegget, men det må være godkjent lader. Det er ikke lov å bruke stikkontakter.
- Ved utleie av garasje eller biloppstillingsplass i garasjelegget er det du som andelseier som fortsatt står som ansvarlig for denne, da den regnes som en del av andelsleiligheten din. På grunn av mangel på parkeringsplasser er det kun tillatt å leie ut til beboere i borettslaget. Vi praktiserer fastpris, hvilket vi si at det ikke er tillatt for utleier å ta mer for plassen enn det kreves inn i felleskostnadene. For ordens skyld

nevner vi også at det ikke er tillatt å leie ut plassen sin mens en selv opptar en utmerket plass ute.

16. BODER

Borettslaget har en garasje (nr. 1) og en redskapsbod for oppbevaring av tilhenger, nødvendig sesong utstyr, verktøy, redskaper m.m.

I hver blokk oppgang finnes det inngang til to bodrom. I den store fellesboden oppbevares redskaper som tilhører oppgangen, og disse står beboerne fritt til å benytte. Husk å sette redskapene ordentlig på plass etter bruk og bidra til å holde orden. Gi umiddelbart beskjed til styret ved ødelagt utstyr. I tillegg kan boden brukes som sykkelparkering, men private gjenstander utover sykler skal settes i deres egne boder.

Hver blokkbeboer skal totalt disponere to boder dersom den ene ikke er innlemma i leiligheten (gjelder kun de minste leilighetene); ett bodrom med låsbar dør og en matbod med gitterdør. På matboden er du selv ansvarlig for å ha en fungerende lås.

Det er ikke tillatt å sette opp kjøleskap, fryser eller lignende elektriske artikler verken i fellesbodene eller i andelseiers egne boder.

17. DYREHOLD

Det er anledning til å holde hund, katt eller andre små kjæledyr i borettslaget. Stell og pass av dyret eller dyrene må til enhver tid følge norsk lov. Brudd på dette er å betrakte som vesentlig mislighold og kan føre til utkastelse.

Erklæringen må også underskrives av andelseiere som påtar seg å passe husdyr for andre utover kortvarig dagsbesøk.

Vi minner om at dette skrivet skal medfølge i beboerpermen, som igjen alltid skal følge leiligheten da den er å betrakte som borettslagets eiendom. Husk dette ved salg!

Til styret i borettslag

Søknad om dyrehold.

Undertegnede.....adresse.....søker

herved om å holde..... (type dyr).

Begrunnelsen er:

.....
.....

Erklæring.

Jeg erklærer meg innforstått med og forplikter meg til å overholde følgende regler:

- 1 Det forutsettes at jeg som eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hund skal føres i bånd og under forsvarlig tilsyn innenfor borettslagets område.
- 2 Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- 3 Jeg forplikter meg til straks å fjerne eksremitter som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener i bed og lignende. Hundeekskremitter skal alltid fjernes fra borettslagets område.
- 4 Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- 5 Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer av bestemmelser herom som borettslagets styre eller generalforsamling fatter og finner det nødvendig å foreta.
- 6 Denne erklæring betraktes som en del av borettslagets ordensregler og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den
Søkers/andelseiers underskrift

1 Styret gir tillatelse til å holde..... på de underskrevne vilkår.

2 Styret avslår søknaden med slik
begrunnelse:.....

....., den
For borettslaget (styrets leder)

Informasjon til nye andelseiere i Vestlia II.

I Vestliveien 2-4 og Steinsvingen 1-2 er det porttelefon og adgangskontroll fra Step Lock Access. Dette gir muligheter til å besvare oppkall og gi adgang ved hjelp av: Svarapparat, fasttelefon, ordinær mobiltelefon, mobilapp i smarttelefon (iOS/Android), mm.

Det er Låssenteret Kongsberg som administrerer dette på vegne av borettslaget.

Alle nye andelseiere må ta kontakt med Låssenteret så de blir registrert med telefon og e-post adresse. Låssenteret vil gjøre ferdig programmeringen, så navnet til ny andelseier er klar på dørklokken ved overtagelse.

Låssenteret Kongsberg
Skolegata 2, 3611 Kongsberg
Tor Oddvar Nymo
926 45 117

Mvh
Styret i Vestlia Borettslag

Informasjon til nye andelseiere i Vestlia II.

I Vestliveien 2-4 og Steinsvingen 1-2 er det porttelefon og adgangskontroll fra Step Lock Access. Dette gir muligheter til å besvare oppkall og gi adgang ved hjelp av: Svarapparat, fasttelefon, ordinær mobiltelefon, mobilapp i smarttelefon (iOS/Android), mm.

Det er Låssenteret Kongsberg som administrerer dette på vegne av borettslaget.

Alle nye andelseiere må ta kontakt med Låssenteret så de blir registrert med telefon og e-post adresse. Låssenteret vil gjøre ferdig programmeringen, så navnet til ny andelseier er klar på dørklokken ved overtagelse.

Låssenteret Kongsberg
Skolegata 2, 3611 Kongsberg
Tor Oddvar Nymo
926 45 117

Mvh
Styret i Vestlia Borettslag

Bestemmelser til reguleringsplan 489R

Argentitten, Svartås Syd

i Kongsberg kommune

489R Bestemmelsene er vedtatt i kommunestyret

09.12.2020

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Planen skal legge til rette for utbygging av lavblokker og konsentrert småhusbebyggelse med særlig vekt på gode utearealer.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 05.11.2019.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan 164R-7 Svartås syd for felt B4 og B7-1 og -2, vedtatt 28.06.07, samt deler av reguleringsplan 164-0 Svartås syd, vedtatt 19.05.98.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5, 12-6 og 12-7:

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

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS2)
- Lekeplass (o_BLK)

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

- Kjøreveg (o_SKV1, f_SKV2)
- Fortau (o_SF1, o_SF2)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1, o_SVT2, o_SVT3)
- Parkeringsplasser (SPP1, SPP3)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turdrag (o_GTD)
- Naturområde (GN)

Støysone (PBL § 11-8 a)

- Gul sone iht. T-1442

Faresone (PBL § 11-8 b)

- Infrastruktursone – Krav vedrørende infrastruktur H410_1-2

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

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 fortau i Diabasgangen 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.
Ved planlegging av overvannshåndtering vises til Temaplan overvann og dens hovedmål 1-3.
- d) Støy
Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse / bruksendring til støyfølsomme bruksformål innenfor hensynssone for støy H220, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i departementets retningslinjer for støy blir tilfredsstilt.

§ 3.2 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Utearealer
Før det gis ferdigattest for nye boenheter skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen og iht. § 4.7. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår, og senest innen 1. juni.
- b) Infrastruktur-tiltak
Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i BKS1 og/eller BKS2, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
- overvannsanlegg med bl.a. fordrøyningsanlegg (innenfor H410_1) og infiltrasjonsanlegg i henhold til godkjente tekniske planer, samt nødvendig kantstein for overvannshåndtering i Almandinveien og Flusspatveien.
 - Felles kjøreveg SKV2 (Argenttitten)
 - Fortau langs Diabasgangen SF1
 - Felles parkeringsplass SPP1
 - sikringsgjerde langs jernbanen mot boligene i BKS1
 - Småbarnslekeplass innenfor felt BKS1
 - Skilting og nødvendig oppgradering av tursti fra Almandinveien til turstinettet ved Bymarka, ref. § 7.2
 - Lekeplass BLK iht. § 4.1, dvs. min. del av lekeplassen som har aktivitetsinnretning for større barn (eks. klatrenett eller ballbane)
 - I tillegg skal hovedledninger for vann og avløp være opparbeidet og/eller dokumentert at de tilfredsstiller tekniske krav.

Gjennom utbyggingsavtaler som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravene kan kommunen tillate at nye tiltak etableres i området før boligene er ferdig bygd.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Lekeplasser

Boligene innenfor denne reguleringsplanen skal få dekket sine behov for lekeplasser på følgende måte:

- Strøkslekeplass ved Wennersborg skole
 - Nærlekeplass innenfor planområdet, angitt som Lekeplass BLK
 - Småbarnslekeplasser innenfor områder regulert til boligformål i felt BKS1 og BBB.
- Kvalitetskrav er angitt i kommuneplanbestemmelsene.

For lekeplass BLK skal det i tillegg til kravene for nærlekeplass være aktivitetsinnretning for større barn (11-18 år).

Mot fortauet i Diabasgangen skal det etableres terrengvoller på inntil 50 cm for oppdemming av overvann innenfor området, samt for å gi en grønn og definert avskjerming av lekeplassen.

§ 4.2 Støy

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.

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

§ 4.3 Byggehøyder.

Ved bruk av to pulttak, der minst $\frac{3}{4}$ av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.

§ 4.4 Terrenginngrep

Bebyggelse og anlegg skal plasseres langs med terrengkotene, med vekt på å få en god overgang til omkringliggende terreng.

Utenfor byggegrenser tillates det forstøtningsmurer på inntil 2,0 m, for terrassering av uteoppholdsareal og for en god nedtrapping av terrenget. Det tillates også nødvendige terrengmurer mot Almandinveien i SPP1, for terrengtilpasning ved anlegging av parkeringsplassen. Murer over 1 m skal dekkles med vegetasjon.

Murene skal fremgå på utomhusplanen.

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep til-
sås/tilplantes og terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

§ 4.5 Vegetasjon

Innenfor planområdet skal det legges vekt på å opprettholde eksisterende vegetasjon og det skal vises god terrengtilpasning ved anlegg av veier og plassering av bygninger.

Dersom fremmedarter oppdages i anleggsperioden skal tiltak for å hindre spredning iverksettes.

§ 4.6 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

Bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal estetisk tilpasses hverandre med materialvalg, farger og beplantning, men med variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni. Hvert felt skal ha en felles arkitektonisk utforming.

§ 4.7 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner samt nødvendig gjerder i tilknytning til ev. forstøtningsmurer, i eie e.l. i eiendomsgrensene mellom boligeiendommene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 meter.

Sikkerhetsgjerde mot jernbanen skal oppføres iht Bane NORs tekniske regelverk med bl.a. minimumshøyde 1,8 meter. Nøyaktig plassering skal avklares med Bane NOR. Se for øvrig bestemmelsenes § 3,2 b). Dette gjelder også nødvendig støyskjerm mot lekeplass i felt BKS1.

Mot lekeplass, gangsti og grønnstruktur skal eiendomsgrense for boligeiendom tydelig markeres med gjerde, hekk e.l.

§ 4.8 Kabler og ledninger

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

§ 4.9 Avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. 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 frisktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4,0 meter.

§ 4.10 Kulturminner

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.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2)

a) Arealbruk

I områdene BKS1 og BKS2 er det tillatt å oppføre konsentrert småhusbebyggelse (hhv. rekkehus i BKS1 og rekkehus/tomannsboliger i BKS2) med tilhørende anlegg. Det kan etableres inntil 10 boenheter i område BKS1 og 6 boenheter i BKS2.

Innenfor felt BKS1 skal det anlegges småbarnslekeplass for de minste, i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen. Lekeplassen skal være felles for boligene i BKS1 og BKS2.

b) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 35 % BYA inklusive overflateparkering innenfor arealformålet. Bebygd areal for etasje hvor himlingen ligger lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

c) Byggehøyder

Boligene skal utformes med underetasje som tar opp terrengfallet og kan ha gesimshøyde på inntil 6,0 meter og mønehøyde på inntil 9,5 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d) Plassering av bygg

Bebyggelse plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Garasjer, uthus, søppelskur o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4 tredje ledd) kan oppføres inntil 1 m fra tomtengrense /eiendomsgrense og min. 1 m fra kanten av regulert kjøreveg. Ved plassering vinkelrett på vegen skal avstanden være 5 m.

e) Utforming av bebyggelse og anlegg

Felt BKS1:

Rekkehusene skal ha tverrstilte pulttak med takvinkel mellom 15 og 20 grader. Garasje og sportsbod skal integreres i bygningene og plasseres fremtrukket for å danne skjermede inngangssoner. Materialbruk skal hovedsakelig være stående trekledning. Rekkehusene skal utformes slik at de får utgang til private utearealer på begge sider av bygningen.

Felt BKS2:

Rekkehusene/tomannsboligene skal oppføres med pulttak med 9-15 graders vinkel orientert på langs med kotene. Boligene skal utformes slik at de får utgang til private utearealer på begge sider av bygningen. Materialbruk skal hovedsakelig være stående trekledning.

Alle boligene skal ha utendørs sportsboder, plassert i tilknytning til inngangspartiene. Garasje/carport og sportsboder skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

f) Tilgjengelighet

Minst 1/3 av boligene innenfor området skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan / tilgang via heis, og være tilgjengelige, slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 17 kap. 12-2.

g) Terrasser / balkonger

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

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

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

i) Renovasjon

Renovasjon for bebyggelsen i BKS1 og BKS2 skal løses innenfor boligområdet til BKS1. Renovasjon for bebyggelsen i BBB skal løses innenfor SPP2, ev. også ved avkjørsel for boligene som har atkomst fra Almandinveien.

j) Oppfylling

Uteareal i felt BKS2 mot Almandinveien kan fylles opp, hvor maksimal fyllingshøyde er opp til kote +194.

§ 5.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

a) Arealbruk

Boligarealet nord for rekkehusene i Diabasgangen, inngår som del av boligarealet i 164R Svartås Syd og bestemmelsene i 164R gjelder for arealet.

§ 5.3 Lekeplass (BLK)

Lekeplassen skal være offentlig nærlekeplass. Lekeplassen skal utformes iht. kravene i kommuneplanen. Lekeplassen skal ikke opparbeides med kunstgress.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet. Ved opparbeidelsen av samferdselsanleggene kan det foretas justering av formålsgrensene mellom de ulike samferdselsformålene.

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

§ 6.1 Kjøreveg (SKV1 og SKV2)

Områdene SKV1 og SKV2 skal benyttes til kjøreveg med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter kjørebane, inklusive skulder mot fortau eller grøft.

Vegene skal legges så skånsomt i terrenget som mulig. Det skal utføres minimalt med vegskjæringer og fyllinger, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser.

SKV1 (Almandinveien) skal være offentlig kjørevei.

SKV2 (Argentitten) skal være felles kjøreveg for beboerne i BKS1 og BKS2. Det tillates avkjørsler til boliger og parkeringsplass langs med vegen.

§ 6.2 Fortau (SF1 og SF2)

Fortauene SF1 og SF2 skal være offentlige veganlegg, med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter fortau samt skulder mot grøft.

§ 6.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT1, SVT2 og SVT3)

Områdene SVT1-3 skal benyttes til annen veggrunn – teknisk anlegg

b) Arealbruk

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone / grøft skal tilsås med gras inntil 2 meter fra skulderkant. Fyllinger skal revegeteres / tilsås / tilplantes umiddelbart etter at anleggsarbeidet er avsluttet med vegetasjon tilpasset omgivelsene.

c) Vegskjæringer

Vegskjæringer mot byggeområder, friområder og fellesareal, skal sikres med gjerde.

d) Eierform

Eierformen skal være offentlig.

§ 6.4 Parkeringsplasser (SPP1 og SPP3)

Parkeringsplassene skal gis en trygg utforming og SPP1 skal avgrenses med kantstein og omrammes med vegetasjon

SPP1 skal være felles parkeringsareal for boligene i BKS1 og BKS2. SPP1 skal ha min. 8 fellesplasser for boligene i BKS1 og BKS2, samt 2 plasser til de 2 nærmeste boligene i BKS2.

SPP3 skal være felles parkeringsareal for boligene i Diabasgangen og avgrenses med kantstein.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Naturområde (GN1 og GN2)

Disse områdene skal være naturområder uten tilrettelegging. Eksisterende vegetasjon skal beholdes så lenge den ikke medfører fare for omkringliggende områder. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak i området. Områdene GN1 og GN2 skal være privat.

§ 7.2 Turdrag (GTD)

Turdragene skal kunne brukes til rekreasjon og være tilgjengelige for allmennheten. Det skal legges til rette for tursti med forbindelse fra Almandinveien til turløypene i Bymarka. Det er ikke tillatt med parkering, lagring o.l. i turdragene.

Vegetasjonen i områdene skal bevares og kan eventuelt tynnes eller suppleres på en måte som styrker området rekreasjonskvalitet. Trær som kan medføre fare for omkringliggende områder kan fjernes. Området skal skjøttes slik at det over tid vil ha et skogbilde med stor variasjon i høyde, alder og treslag.

Område GTD skal være offentlig.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Støysone - Gul sone H220

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 1,5 m over terreng, og viser hvor det for denne høyden er behov for dokumentasjon / tiltak etter § 4.2.

§ 8.2 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur H410

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for å sikre arealer til lokal håndtering av overvann, som fordrøyningsbasseng og infiltrasjon.

§ 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.

VEDTEKTER

For Vestlia Borettslag - org. nr. 953 748 703

tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.02.1976, sist endret på generalforsamling den 03.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Kongsberg Kommune.

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

(3) Borettslaget skal ha separate lån, forsikringer og regnskap for andelene 1 – 40 som skal ha betegnelsen Vestlia I og for andelene 41 – 112 som skal ha betegnelsen Vestlia II.

1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

1-4 Endring av vedtekter

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

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

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 kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(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.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene 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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel 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.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(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. Boret, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

4-1 Boretten

(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 og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning 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) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølging av bruksoverlatingen dekket av andelseier.

4-3 Parkering

(1) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser og hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem. Dersom det ikke er noen eneretter: Styret skal til enhver tid ha en oppdatert liste over hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem.

(2) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(3) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. Andelseier som har rett til å parkere på felles parkering på borettslagets eiendom, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen.

(4) Krav om ladepunkt etter (3) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

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

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

(9) 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 i Vestlia I Borettslag:

(a) Installasjon av varmpumper skal søkes til styret.

(b) Installasjon av varmepumpe skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert.

(c) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet.

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

(e) 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.

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

(g) Tiltaket eies av andelseier.

(10) Det er ikke tillatt med varmpumper i Vestlia II Borettslag.

(11) Andelseier må ha styrets godkjenning før igangsetting av påbygninger/endringer av utvendig fasade, veranda og lignende. Større tiltak må også søkes kommunen for godkjenning. Påbygninger skal males i samme farge som bygningen.

Vestlia I – Max 15 kvm. Større tiltak må søkes kommunen.

Vestlia II – Skal være lik tilsvarende som er bygget ut. Max 8,3 kvm. Det er kun de som bor på bakkenivå og har en eksisterende verandadør, som kan søke om utbygging av veranda. Før bygging må det sendes nabovarsel.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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 utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles slik:

- Vestlia I – fordeles likt mellom andelseierne
- Vestlia II – fordeles etter areal. Dvs. små to-roms fordeles likt mellom andelseierne og store to-roms fordeles likt mellom sine andelseiere.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling.

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales 20. hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 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 to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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, gjelder det møtelederen stemte for. 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 eller tenkt 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 og vedlikehold, 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. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

(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.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

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 minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. 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) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. 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 disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning

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 over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme 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 kan ikke gi opplysninger til 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 gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Steinsvingen 1E
3615 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre