

aktiv.



Svartåsveien 11, 3615 KONGSBERG

**Pen og praktisk 3-roms beliggende
i 2. etasje med kort avstand til
Teknologiparken, innkjøp og
sentrum**



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 188 205,-
Total ink omk.: Kr 2 448 001,-
Felleskostn.: Kr 4 824,-
Selger: Gunn Lisbeth Bekkevar

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 69/86 kvm
Tomtstr.: 29578.28 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7634, bnr. 4
Andelsnr.: 38
Oppdragsnr.: 1305260037

Bolig med kort vei til det meste, skog og mark, innkjøp, buss, barnehage og Teknologiparken

Velkommen til en 3-roms leilighet i Svartåsveien 11, beliggende i det rolige og veletablerte området Steglet i Kongsberg. Her bor du med kort avstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og offentlig transport. Området byr på flotte turmuligheter og grøntområder, perfekt for både barnefamilier og friluftsentusiaster. Kort avstand til Teknologiparken og Kongsberg sentrum,

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 86 m². Den inneholder entré, stue/kjøkken, bad, to soverom og to boder i kjeller. Boligen har laminatgulv fra 2024, vedovn og en innglasset balkong på 14 m² med utgang fra stue/kjøkken. Kjøkkenet er fra 2003, og badet har elektriske varmekabler.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	67
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA - b: 14 kvm

BRA totalt: 86 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré, stue/kjøkken, bad, bod og 2 soverom

BRA-e: 3 kvm Bod

BRA-b: 14 kvm Innglasset balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

BRA-e utgjør to boder i kjelleren

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Veggarealet mellom BRA-i og BRA-b er lagt til BRA-b. Veggarealet er beregnet.

Arealet er noe skjønnsmessig vurdert på grunn av konstruksjonens utforming.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

29578.28 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal for alle enhetene, og er opparbeidet med asfalt og plen/gress, lekeområder med sittegrupper, samt vegetasjon.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Svartåsveien 11 på Steglet i Kongsberg, et veletablert og rolig boligområde med hovedsakelig blokkbebyggelse. Beliggenheten gir enkel tilgang til daglige tjenester, inkludert dagligvarebutikker, skoler og barnehager, samt offentlig kommunikasjon med bussholdeplass i nærheten.

Området har gode rekreasjonsmuligheter med turstier og grøntområder i umiddelbar nærhet, noe som gjør det attraktivt for barnefamilier og friluftsentusiaster. Beliggenheten på Steglet gir kort avstand til Kongsberg sentrum, med gode forbindelser både med bil og kollektivtransport. Dette gjør det enkelt å pendle til og fra byen, samtidig som man bor i et rolig og naturskjønt område.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

IDEA barnehage Kongsberg (1-5 år)

Venåsløkka barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Wennergskole (1-7 kl.)

Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)

Kongsberg vgs - Tinius Olsen

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Sigbjørn Rua

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 1968, med vegger av betong og mur.

Ytterveggene består av støpte og murte vegger med teglsteinsfasade, samt partier med liggende trepanel. Veggkonstruksjonen er et bindingsverk fra byggeåret med liggende bordkledning.

Taket er en flat konstruksjon tekket med takpapp eller folie.

Bygningen har PVC-vinduer med 3-lags glass fra 2012. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, men av ukjent dato, og balkongdøren er en PVC-dør fra 2012.

Leiligheten har en innglasset balkong utenfor stue og kjøkken, som er oppført i stål med terrassebord av tre.

Etasjeskillerne er utført i støpt betongdekke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Våtrom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke mulig å verifisere om mansjetten under klemringen er korrekt montert, da plasseringen av vaskemaskinen hindrer at dusjkabinettet kan skyves frem for nærmere inspeksjon.

- Våtrom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

Innredningen har begynnende svelling på den ene siden av servantskapet.

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist delaminering på enkelte kjøkkenfronter.

- Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Avtrekket fra kjøkkenet går kun ut på den innglassede balkongen. Dersom glassveggen ikke er oppe, fylles rommet med matos.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Verditakst

Kr 2 250 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja - Firmanavn: Krøderen Elektro AS, 2022

Beskrivelse: Det er anbefalt ikke påkrevde utbedringer i sikringsskap, dette er ikke utført.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja Firmanavn: Borge Bygg og anlegg AS og Grøterud Rørservice AS, 2024

Beskrivelse: Lagt nytt gulv i leiligheten med lyd dempende underlag. Og satt inn Aqualarm.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja - Beskrivelse: Det skal gjennomføres rør fornyelse i borettslaget.

Innhold

BRA-i 69 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad, bod og 2 soverom

BRA-e 3 kvm: Bod

BRA-b 14 kvm: Innglasset balkong

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2003 med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut til den innglassede balkongen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom fra 2003 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte og tilluft tilføres via ventiler i dørbled.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat. Eier opplyser at laminatgulvene er fra 2024, med unntak av boden.

Vegger: Tapet, trepanel og brystningspanel.

Himling: Malt betong.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Rør-i-rør-systemet er fra rundt 2003. Det er montert lekkasjesikring i bod, i rør-i-rør-skap og på kjøkken.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern. Eier opplyser at borettslaget har påbegynt rørfornyning av støpejernsrørene.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via vegg- og vindusventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 1995.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i trappegangen i 2. etasje. Belysningen består av spotter samt tak- og veggmonterte lamper. Det er gjennomført el-kontroll i regi av borettslaget. Eier opplyser at lyset over speilet på badet er frakoblet.
- Radonforhold: Bygningen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Innbo og løsøre

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

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

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Bytta røykvarslere i alle leiligheter.

2024:

- Eier opplyser at laminatgulvene er fra 2024 med 6 mm. Silencio parkettunderlag, med unntak av boden som har eldre gulv av ukjent dato.

2022:

- Det foreligger samsvarserklæring for utbedringer etter el-kontroll fra 2022.

2003:

- Badet er fra 2003.
- Rør-i-rør-systemet er vurdert til å være fra rundt 2003, men årstallet er noe usikkert.
- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

- Styret har vedtatt at det blir gjennomført rørfornyng i alle leilighetene. Dette er planlagt utført fra våren 2026.
- Det er bygget støttemur ved to av søppel skurene og muren ved blokk 11 skal ferdigstilles i vår/sommer.
- Det er satt opp hånd løper i bakken ned fra blokk 18.

2024:

- Ny lekeplass.

2014:

- I 2014 ble verandaene innglasset, utført av Glasmester Simon Hogstad AS.

2012:

- Skifte av vinduer og rehabilitering av teglsten.

2000:

- Tilbygg - Balkonger.

Parkering

Borettslaget har 39 garasjer og 58 motorvarmere/faste parkeringsplasser. Garasjene selges for kr 8 800,-, og tildeles etter boansiennitet i borettslaget. Motorvarmerplassene blir tildelt av styret. Det er lagt opp til elbil-lading på alle motorvarmerplasser og i garasjer, men andelseier må tegne egen leverandøren som borettslaget har avtale med.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If... Skadeforsikring, polisenummer SP0000561294

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedfyring som hovedoppvarmingskilde. Boligen har en vedovn og elektriske varmekabler på badet. Fant ikke informasjon om oppvarming i andre spesifikke rom.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 250 000

Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

188 205 (Andel av fellesgjeld)

2 438 205 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett) 300 (Panteattest kjøper) 545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring) 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt) 18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet) 21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 448 001 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 456 901 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 459 701 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Informasjon om eiendomsskatt

Inkludert i felleskostnader

Formuesverdi primærbolig

Kr 731 320 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 925 279 for år 2024

Tilbud om 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

- Totalbeløp felleskostnader: 4 824 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 642 kr i måneden
- Renter fellesgjeld: 737 kr i måneden
- Avdrag tilleggs lån: 159 kr i måneden
- Avdrag fellesgjeld: 196 kr i måneden
- Renter tilleggs lån: 90 kr i måneden

Felleskostnader dekker renter og avdrag på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring (totalforsikring som også tilbyr bekjempelse av skadedyr), utvendig vedlikehold iflg. vedtekter, strøm fellesområder, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon, vaktmester (inkl. trappevask). Borettslaget har avtale med Telia = Kollektiv TV og bredbånd. - Planlagt økning felleskostnader: Styret har vedtatt at det blir gjennomført rørfornyning i alle leilighetene. Dette er planlagt utført fra våren 2026. Det er i mars tatt opp nytt lån på totalt kr 19 100 000,- som medfører økning av "avdrag fellesgjeld" og "renter fellesgjeld" fra 1.4.2026. - Planlagt økning fellesgjeld: Det er i mars tatt opp nytt lån på totalt kr 19 100 000,- som medfører økning av "avdrag fellesgjeld" og "renter fellesgjeld" fra 1.4.2026. - Denne endring er tatt med i beregningen. Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 824

Andel Fellesgjeld

Kr 188 205

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

05.05.2026

Andel fellesformue

Kr 26 099

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Svartås Borettslag

Organisasjonsnummer

954057844

Andelsnummer

38

Om borettslaget

Svartås Borettslag i Kongsberg kommune består av 112 andelsleiligheter. Selskapet har organisasjonsnummer 954 057 844 og forretningsfører er Kongsberg Boligbyggelag.

Vaktmestertjeneste, inkludert trappevask, er inkludert i felleskostnadene.

Vedtatte saker:

- Det forbys oppskyting av fyrverkeri/raketter i Svartås Borettslag og styret legger dette forbudet inn i husordensreglene.
- TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

Pågående saker:

- Styret har vedtatt at det blir gjennomført rørfornyning i alle leilighetene. Dette er planlagt utført fra våren 2026.
- Det er bygget støttemur ved to av søppel skurene og muren ved blokk 11 skal ferdigstilles i vår/sommer.
- Frem over vil mye av tiden vår gå til rørfornyingen, det vil bli egne møter for hver blokk i forkant av oppstart.
- Det vil bli kjøpt inn nye hagemøbler til de steder som mangler.
- Det vil også bli gjort annet forfallent arbeid rundt om i borettslaget.
- Bytta røykvarslere i alle leiligheter.
- Ny lekeplass.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12127927012, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05-05-2026: 5.40% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 05-05-2026: kr 2241062

Andel av saldo: kr 20009

(siste termin 01-09-2034)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 15161875594, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05-05-2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 358

Saldo per 05-05-2026: kr 19056543

Andel av saldo: kr 168196

(siste termin 01-03-2056)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (10 220 607,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (370 781,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret har vedtatt gjennomføring av rørfornyning i alle leilighetene, planlagt utført fra våren 2026. Det er tatt opp et nytt lån på 19 100 000,- som medfører økning av 'avdrag fellesgjeld' og 'renter fellesgjeld' fra 1.4.2026.

Det er informert om økt eiendomsskatt.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Muren ved blokk 11 skal ferdigstilles i vår/sommer.

Det vil bli kjøpt inn nye hagemøbler til de steder som mangler.

Det vil også bli gjort annet forfallent arbeid rundt om i borettslaget.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Ønsker beboerne å gå til anskaffelse av husdyr, må tillatelse innhentes fra styret.

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

beboere. Alle klager henvendes skriftlig til styret. Det er båndtvang for hunder på

borettslagets område. (Reff: Forskrift om hundehold, Kongsberg kommune §3.3) All

avføring etter hunder skal UMIDDELBART fjernes. Hunder skal alltid være ledsaget av

ansvarlig person utendørs.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Svartås borettslag vil kalle inn beboerne til dugnad på fellesareal når dette er

nødvendig.

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7634, bruksnummer 4 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 38 i Svartås Borettslag med orgnr. 954057844

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

19.08.1922 - Dokumentnr: 1922/902216-1/26 - Bestemmelse om vannrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 7378 BNR: 1

Overført fra: Gnr:7637 Bnr:1

Med flere bestemmelser

12.10.1966 - Dokumentnr: 1966/2361-1/26 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Gnr:7636 Bnr:2

Vegvesenets betingelser vedtatt

29.10.1966 - Dokumentnr: 1966/2530-1/26 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Gnr:7636 Bnr:2

Bestemmelse om gjerde

04.11.1966 - Dokumentnr: 1966/2586-1/26 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Gnr:7635 Bnr:2

Bestemmelse om gjerde

13.09.1967 - Dokumentnr: 1967/2113-2/26 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Rettighetshaver: Kongsberg komm. elverk

Bestemmelser om el.ledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

04.05.1971 - Dokumentnr: 1971/1412-1/26 - Obligasjon
Beløp: NOK 2 418 500
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7525168

10.09.1993 - Dokumentnr: 1993/5258-1/26 - Prioritetsbestemmelse
VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/1689-1

01.03.1995 - Dokumentnr: 1995/878-1/26 - Prioritetsbestemmelse
VEKET FOR: OBLIGASJON 1995/910-1

13.06.2000 - Dokumentnr: 2000/2746-1/26 - Prioritetsbestemmelse
VEKET FOR: OBLIGASJON 2000/2745-1

13.06.2000 - Dokumentnr: 2000/2746-2/26 - Prioritetsbestemmelse
Prioritet veket for fremtidige pengeheftelser

18.06.2012 - Dokumentnr: 2012/479323-1/200 - Prioritetsbestemmelse
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2012/438614-1

20.05.2014 - Dokumentnr: 2014/405763-1/200 - Prioritetsbestemmelse
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2014/405669-1

17.02.2006 - Dokumentnr: 2006/1093-2/26 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om overdragelse av del av d.ed.
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser

05.06.2012 - Dokumentnr: 2012/438614-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 17 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

02.05.2025 - Dokumentnr: 2025/483573-1/200 - Transport
FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

20.05.2014 - Dokumentnr: 2014/405669-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 10 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

02.05.2025 - Dokumentnr: 2025/483426-1/200 - Transport

FRA: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

TIL: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

TIL: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

02.10.2018 - Dokumentnr: 2018/1346352-1/200 - Bestemmelse om vann/kloakk

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 7623 BNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 7623 BNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 7623 BNR: 3

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

10.03.2026 - Dokumentnr: 2026/275346-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 19 100 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

ELEKTRONISK INNSENDT

26.10.2018 - Dokumentnr: 2018/1464340-1/200 - Pantedokument

BELØP: NOK 1 900 000

PANTHAVER : SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

ENDRING VED FUSJON

2024/2029537-1/200

01.10.2024 14:49

FRA: SPAREBANK 1 SØRØST NORGE

ORG.NR: 944 521 836

TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

ELEKTRONISK INNSENDT

Vei, vann og avløp

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsvæerveien (plan-ID 3303 043R7), som regulerer eiendommen til boliger. Eiendommen berøres også av reguleringsplan E134 Damåsen - Saggrenda, administrative endringer av delstrekning B (plan-ID 3303 372R22) og reguleringsplan Svartåsveien 17 - boliger (plan-ID 3303 496R).. 12.01.1989

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2022-2030, med ikrafttredelse 22.06.2022. Et delareal på 29578.28 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende. Planen avsetter også delarealer til blant annet Fjernvei, Ras- og skredfare og hensynssoner for støy.

Eiendommen er berørt av hensynssoner for støy (gul og rød sone iht. T-1442), ras- og skredfare, og andre sikringssoner i henhold til gjeldende planer.

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.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,-, markedspakke kr 14 900,- og visninger kr 1 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17 455,-. Utleggene omfatter informasjon, foto, sikring.

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.05.2026



Svartåsveien 11 (2. etg.)

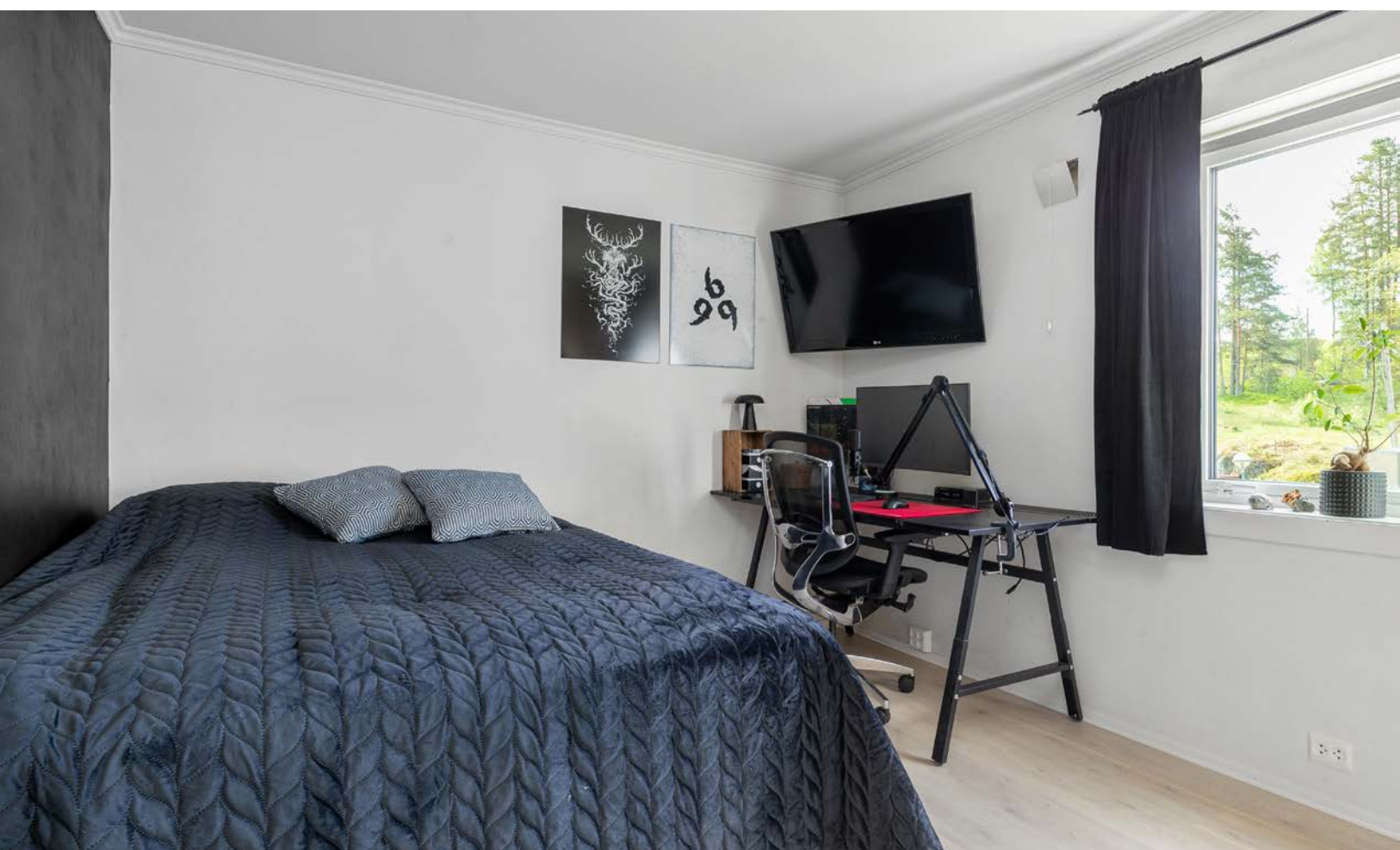


Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.




























Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Svartåsveien 11 H0202, 3615 KONGSBERG
-  KONGSBERG kommune
-  # gnr. 7634, bnr. 4
-  # Andelsnummer 38

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 20863-1257

Eiendomsverdi ref nr: BT1390

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje i et boligbygg fra 1968, og har generelt normal standard ut fra alder og byggeår. Badet er fra 2003, og kjøkkenet har profilerte fronter med laminat benkeplate. Innvendig har boligen laminatgulv fra 2024, malte overflater, tapet og trepanel. Leiligheten har innglasset balkong, vedovn og to boder i kjeller.

Det er registrert enkelte avvik knyttet til blant annet eldre membranløsning på badet, delaminering på enkelte kjøkkenfronter og eldre vann- og avløpsrør. Det er også registrert forhold ved det elektriske anlegget, som manglende samsvarserklæring for ekstra stikkontakt på soverom.

Borettslaget har påbegynt rørfornyning av støpejernsrørene.

Bygningen har støpt betongdekke som etasjeskiller og vegger av betong/mur. Ytterveggene består av støpte/murte vegger med teglsteinsfasade, med partier av liggende trepanel. Utvendig tak består av en flat takkonstruksjon teknet med takpapp eller folie.

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

Se teknisk beskrivelse for mer informasjon om konstruksjonene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG [Gå til side](#)

Veggen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vurderingen er begrenset til yttervegg på balkongen. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør samt PVC-balkongdør. PVC-døren er stemplet med 2012 i glasset. Brann- og lydklassifisert entrédør er av ukjent dato.

Leiligheten har en innglasset balkong utenfor stue/kjøkken, oppført i stål med terrassebord av tre.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og brystningspanel. Innvendige tak har malt betong. Eier opplyser at laminatgulvene er fra 2024 med 6 mm. Silencio parkettunderlag, med unntak av boden som har eldre gulv av ukjent dato. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til fra ca 10 mm pr. meter.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 22 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft tilføres via ventiler i dørbled.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Det er foretatt besiktigelse i rørskap. Rør-i-rør-systemet er vurdert til å være fra rundt 2003, men årstallet er noe usikkert. Det er montert lekkasjesikring i bod og i rør-i-rør-skap, samt under vask/oppvaskmaskin på kjøkken, sammenkoblet med boden.

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Eier opplyser at borettslaget har påbegynt rørfornyning av støpejernsrørene.

Boligen har naturlig ventilasjon via vegg- og vindusventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskapet er plassert i trappegangen i 2. etasje. Belysningen består av spotter samt tak- og veggmonterte lamper.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Bygningen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

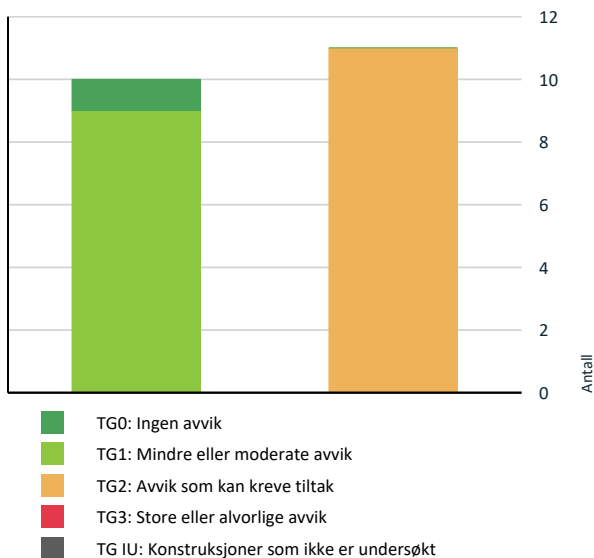
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Leiligheten var møblert under befaringen, dette medfører at ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1968	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Anvendelse Boligformål	
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vurderingen er begrenset til yttervegg på balkongen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp.

Dette kan skape ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Eventuelle utbedringer må avklares med styret i sameiet/borettslaget før tiltak iverksettes

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør samt PVC-balkongdør. PVC-døren er stemplet med 2012 i glasset. Brann- og lydklassifisert entrédør er av ukjent dato.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har en innglasset balkong utenfor stue/kjøkken, oppført i stål med terrassebord av tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planverk er økt risiko for uforutsette utbedringsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets vedlikeholdsbehov, noe som blant annet kan påvirke sameiets/borettslagets felleskostnader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og brystningspanel. Innvendige tak har malt betong.

Eier opplyser at laminatgulvene er fra 2024 med 6 mm. Silencio parkettunderlag, med unntak av boden som har eldre gulv av ukjent dato.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

1 ETASJE

Vindfang:

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

Soverom:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Stue/kjøkken:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 15 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom:

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Konsekvensen er økt risiko for slitasje, knirk, utfordringer med møblering og innredning, samt oppsprekking av gulvskjøter.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til fra ca 10 mm pr. meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 22 mm.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke mulig å verifisere om mansjetten under klemringen er korrekt montert, da plasseringen av vaskemaskinen hindrer at dusjkabinettet kan skyves frem for nærmere inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- 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 konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Basert på usikker løsning rundt klemring, samt alder på membran/tettesjikt, anbefales det å bruke tett dusjkabinett slik det gjøres i dag for å redusere fuktbelastningen inntil tettesjiktet en gang skal skiftes.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom det oppstår lekkasje i sluk- eller membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig.



Bildet viser sluket ved vaskemaskin.



Bildet viser sluket under dusjkabinettet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Innredningen har begynnende svelling på den ene siden av servantskapet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Lokal utbedring må utføres.



Bildet viser svelling på servantskapet.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilluft tilføres via ventiler i dørbland.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist delaminering på enkelte kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre eller bytte ut kjøkkenfronter med delaminering for å hindre videre forringelse og sikre funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene forverres og føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.



Bildet viser kjøkkenfronter med delaminering.



Bildet viser kjøkkenfronter med delaminering.

[ETASJE > STUE/KJØKKEN](#)

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket fra kjøkkenet går kun ut på den innglassede balkongen. Dersom glassveggen ikke er oppe, fylles rommet med matos.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekket bør føres direkte ut til friluft for å unngå opphopning av matos på den innglassede balkongen. Dersom dette ikke utbedres, vil det være risiko for dårlig inneluft, luktproblemer og mulig skade på bygningsdeler grunnet fukt og fettavleiringer.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter vedrørende mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Det er foretatt besiktigelse i rørskap.

Rør-i-rør-systemet er vurdert til å være fra rundt 2003, men årstallet er noe usikkert.

Det er montert lekkasjesikring i bod og i rør-i-rør-skap, samt under vask/oppvaskmaskin på kjøkken, sammenkoblet med boden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

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

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Eier opplyser at borettslaget har påbegynt rørfornyng av støpejernsrørene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eier opplyser at borettslaget har påbegynt rørfornyng av støpejernsrørene.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via vegg- og vindusventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkken.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales fast elektrisk tilkobling av varmtvannstanken. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringskapet er plassert i trappegangen i 2. etasje.
Belysningen består av spotter samt tak- og veggmonterte lamper.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1968
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger samsvarserklæring for utbedringer etter el-kontroll fra 2022.

Det foreligger sluttkontroll og risikovurdering for opplegg av ny kurs til komfyr/stekeovn, kontroll av varmekabel og regulator på bad, samt kontroll av kurser til bad og kjøkken, men det er ikke fremvist samsvarserklæring for arbeidet.

Det foreligger ikke samsvarserklæring for ekstra stikkontakt på soverom.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført el-kontroll av boligen i regi av borettslaget, og det foreligger samsvarserklæring for utbedring av avvik etter kontrollen. Eier opplyser at lyset over speilet på badet er frakoblet, da spottene mangler deksel.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

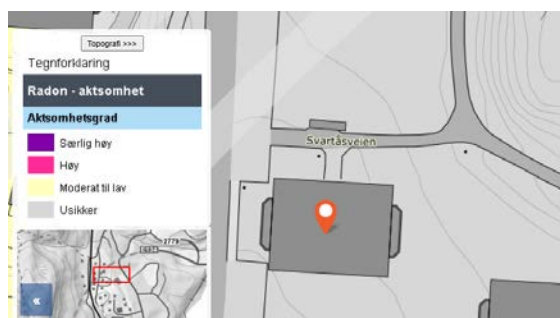
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser.

Manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helseisisiko for brukere av bygget.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

86 m²/69 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 600 000

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		2 400 000
Tillegg for andel fellesformue	+	26 099
Frdrag for andel felles gjeld	-	188 205
Konklusjon markedsverdi		2 250 000

Markedsvurdering

Leilighet med 2 soverom, fin utsikt og kort avstand til kollektivtransport, barnehage, skole og dagligvarebutikk.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Granittveien 11 ,3615 KONGSBERG 69 m ² 1971 2 sov	12-08-2025	2 150 000	2 200 000	324 137	2 524 137	36 582
2 Svartåsveien 15 ,3615 KONGSBERG 69 m ² 1968 2 sov	16-10-2025	2 380 000	2 350 000	109 668	2 459 668	35 647
3 Granittveien 11 ,3615 KONGSBERG 70 m ² 1971 2 sov	26-08-2025	1 950 000	2 150 000	323 633	2 473 633	35 338
4 Svartåsveien 9 ,3615 KONGSBERG 69 m ² 1968 2 sov	05-03-2026	2 350 000	2 300 000	107 185	2 407 185	34 887
5 Svartåsveien 13 ,3615 KONGSBERG 68 m ² 1968 2 sov	02-06-2025	2 250 000	2 150 000	110 861	2 260 861	33 248
6 Svartåsveien 9 ,3615 KONGSBERG 80 m ² 1968 3 sov	10-03-2026	2 250 000	2 360 000	111 581	2 471 581	30 895
7 Svartåsveien 26 ,3615 KONGSBERG 80 m ² 1968 3 sov	17-11-2025	2 350 000	2 350 000	113 315	2 463 315	30 791
8 Svartåsveien 15 ,3615 KONGSBERG 65 m ² 1968 2 sov	13-08-2025	1 900 000	1 725 000	110 462	1 835 462	26 601

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	61 488
-----------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	61 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 230 000
--	-----	---	-----------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 300 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 600 000
--	------------	------------------

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

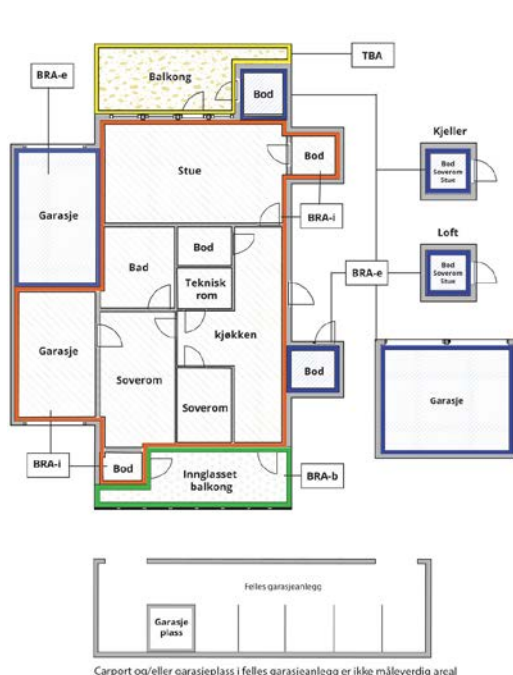
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	69	3	14	86	
SUM	69	3	14		
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad, bod	Bod	Innglasset balkong

Kommentar

Veggarealet mellom BRA-i og BRA-b er lagt til BRA-b. Veggarealet er beregnet. Arealet er noe skjønsmessig vurdert på grunn av konstruksjonens utforming.

BRA-e utgjør to boder i kjelleren.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

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

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

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

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

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Eiers rettighet til bod eller rom i fellesareal kan endres av borettslaget/sameiet vedtektene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Lagt nytt gulv i leiligheten med lyd dempende underlag. Montert vannstoppsystem.

Det er montert gummipakninger på fordelerskapet slik at skapet er tett.

Det er også montert sentralenhet, følerkabel og lekkasjesensor langs rørføringer og koblinger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Gunn Lisbeth Bekkevar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7634	4		0	29577.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svartåsveien 11

Hjemmelshaver

Svartås Borettslag

Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/SVARTÅS BORETTSLAG	954057844	H0202	Kongsberg Bolibyggelag	Bekkevar Gunn Lisbeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
38	100	20 500	26 099 31.12.2024	188 205 31.12.2025

Kommentar

Opplysninger er mottatt av forretningsfører.

Årsregnskap

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

Kommentar

Regnskapet er ikke nærmere vurdert.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Svartåsveien 11 på Steglet i Kongsberg, et veletablert og rolig boligområde med hovedsakelig blokkbebyggelse. Boligen er en del av Svartås Borettslag, som ble etablert i 1969 og består av syv fire-etasjes blokker med til sammen 112 leiligheter. Beliggenheten gir enkel tilgang til daglige tjenester, inkludert dagligvarebutikker, skoler og barnehager, samt offentlig kommunikasjon med bussholdeplass i nærheten. Området har gode rekreasjonsmuligheter med turstier og grøntområder i umiddelbar nærhet, noe som gjør det attraktivt for barnefamilier og friluftsentusiaster. Beliggenheten på Steglet gir kort avstand til Kongsberg sentrum, med gode forbindelser både med bil og kollektivtransport. Dette gjør det enkelt å pendle til og fra byen, samtidig som man bor i et rolig og naturskjønt område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan
Id: KPLAN2020
Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030
Formål: Boligbebyggelse
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Hensynsonenavn: H220
KpStøy: 220 - Gul sone T-1442

Reguleringsplaner
Id: 3303 043R7
Navn: Svartås Endring av planen unntatt krysset m Sandsværveien (12.1.1989)
Plantype Mindre reguleringsendring
Formål: 110 - Boliger

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon

Om tomten

Tomten er fellesareal for alle enhetene, og er opparbeidet med asfalt og plen/gress, samt noe vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	09.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.05.1966		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.10.1968		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Gunn Lisbeth Bekkevar

Boligen

Svartåsveien 11

3615 KONGSBERG

3303-7634/4/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Krøderen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er anbefalt ikke påkrevde utbedringer i sikringsskap, dette er ikke utført.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Borge Bygg og anlegg AS og Grøterud Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt gulv i leiligheten med lyd dempende underlag. Og satt inn Aqualarm.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det skal gjennomføres rør fornyelse i borettslaget.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjørt: 05.05.26 Side 1 av 3

Svartås Borettslag	Vår ref.: 14/38	Fødselsdato eier: 01.08.1968
Svartåsveien 11	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
3615 KONGSBERG	Eiere: Gunn Lisbeth Bekkevar	
Organisasjonsnr: 954 057 844	Andelsnr: 38	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 5 124

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	3 642
	RENTER FELLESGJELD	737
	AVDRAG TILLEGGSLÅN	159
	AVDRAG FELLESGJELD	196
	RENTER TILLEGGSLÅN	90
Tilleggsytelser:	GARASJELEIE	300

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	188 205	Gjeld siste årsoppg.: 107 577
Klient ajourf. lån:	21 297 605,04	Klient gj. s. årsoppg.: 12 181 924

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12127927012, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 05.05.2026: 2 241 062

Andel av saldo: 20 009

Første termin/første avdrag: 01.10.2014 (siste termin 01.09.2034)

Annuitet 20 års nedbetalingstid

Lån til innglassing av balkonger

Lånenummer: 15161875594, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 358

Saldo per 05.05.2026: 19 056 543

Andel av saldo: 168 196

Første termin/første avdrag: 01.04.2026 (siste termin 01.03.2056)

Annuitet, 30 år

Refinansiering og rørfornyning

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Mette Christine Krogh Ødegaard

Adresse: SVARTÅSVEIEN 15

Postnr/-sted: 3615 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 45264922

E-post: svartasborettslag@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 05.05.2026

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	26 099	Gjeld:	112 374	Andre inntekter:	72
		Utgifter:	6 758		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjørt: 05.05.26 Side 2 av 3

Svartås Borettslag	Vår ref.: 14/38	Fødselsdato eier: 01.08.1968
Svartåsveien 11	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
3615 KONGSBERG	Eiere: Gunn Lisbeth Bekkevar	
Organisasjonsnr: 954 057 844		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 500
Andelsnr:	38	Partialobligasjonsnr:	38

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1968		
Gårds/bruksnr:	7634/4		
Bygningstype:	BLOKK		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	29605

Antall leiligheter: 112

9: Forsikring

Forsikret i:	If... Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000561294
--------------	-----------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	12.07.1968	Første innflytting:	13.07.1968	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	EL. MED PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasje/MV utlyses internt ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-ROMS - ØVRIGE E	P-rom	71
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leiligi				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjørt: 05.05.26 Side 3 av 3

Svartås Borettslag	Vår ref.: 14/38	Fødselsdato eier: 01.08.1968
Svartåsveien 11	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
3615 KONGSBERG	Eiere: Gunn Lisbeth Bekkevar	
Organisasjonsnr: 954 057 844		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Felleskostnader dekker: Renter og avdrag på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring (totalforsikring som også tilbyr bekjempelse av skadedyr), utvendig vedlikehold iflg. vedtekter, strøm fellesområder, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon, vaktmester (inkl. trappevask). Styret har også avtale om KBBL hms.

Borettslaget har avtale med Telia = Kollektiv TV og bredbånd.

PARKERING: Borettslaget har 39 garasjer og 58 motorvarmere/aste parkeringsplasser. Garasjene selges for kr 8 800,-, og tildeles etter boansiennitet i borettslaget. Motorvarmerplassene blir tildelt av styret. Det er lagt opp til elbil-lading på alle motorvarmerplasser og i garasjer, men andelseier må tegne egen leverandøren som borettslaget har avtale med.

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.

I 2014 ble verandaene innglasset, utført av Glasmester Simon Hogstad AS. Til dette prosjektet ble det tatt opp et eget lån på kr 4 500 000,-.

Styret har vedtatt at det blir gjennomført rørfornyng i alle leilighetene. Dette er planlagt utført fra våren 2026. Det er i mars tatt opp nytt lån på totalt kr 19 100 000,- som medfører økning av "avdrag fellesgjeld" og "renter fellesgjeld" fra 1.4.2026. Lån nr. 1212.37.85922 er refinansiert.

Styretelefon: 404 57 492.

Annen informasjon:

Nabolagsprofil

Svartåsveien 11 - Nabolaget Svartås/Steglet - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Gudes gate	4 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.3 km	
Kongsberg stasjon	10 min
Linje F5, R12, R13	
4 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 17 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Skoler

Wenersborg skole (1-7 kl.)	10 min
196 elever, 9 klasser	
0.9 km	
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
387 elever, 32 klasser	
2.7 km	
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
206 elever, 17 klasser	
3.5 km	
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
359 elever, 27 klasser	
3.3 km	
Kongsberg vgs - Tinius Olsen	7 min
850 elever, 31 klasser	
3.2 km	
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	8 min

Ladepunkt for el-bil

Bygg 125 - Kongsberg Teknologipark	12 min
Bygg 150 - Kongsberg Teknologipark	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

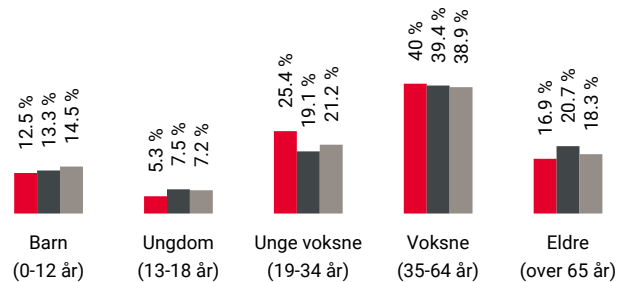
Bra 72/100



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 (1-5 år)	2 min
51 barn	
0.2 km	
Venåsløkka barnehage (1-5 år)	19 min
40 barn	
1.6 km	
Kragsgate barnehage (1-6 år)	19 min
27 barn	
1.6 km	


Dagligvare


Meny Sandsværveien	2 min
Kiwi Hasbergsveien	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 84/100

Sport

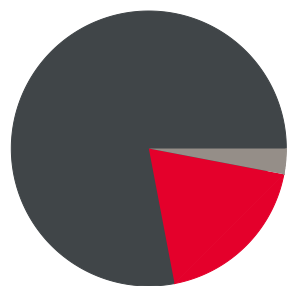
 Svartås nærmiljøanlegg, ballbaner 3 min 
Ballspill 0.3 km

 Wenersborg skole 11 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1 km

 EVO Kongsberg 8 min 

 Sense trening og helse 9 min 

Boligmasse



■ 19% enebolig
■ 78% blokk
■ 3% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

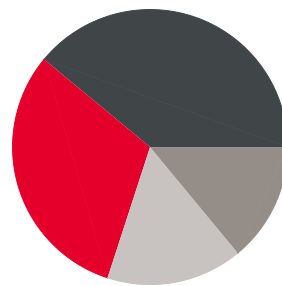


Varer/Tjenester

 Stortorvet Senter 7 min 

 Apotek 1 Mynten 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



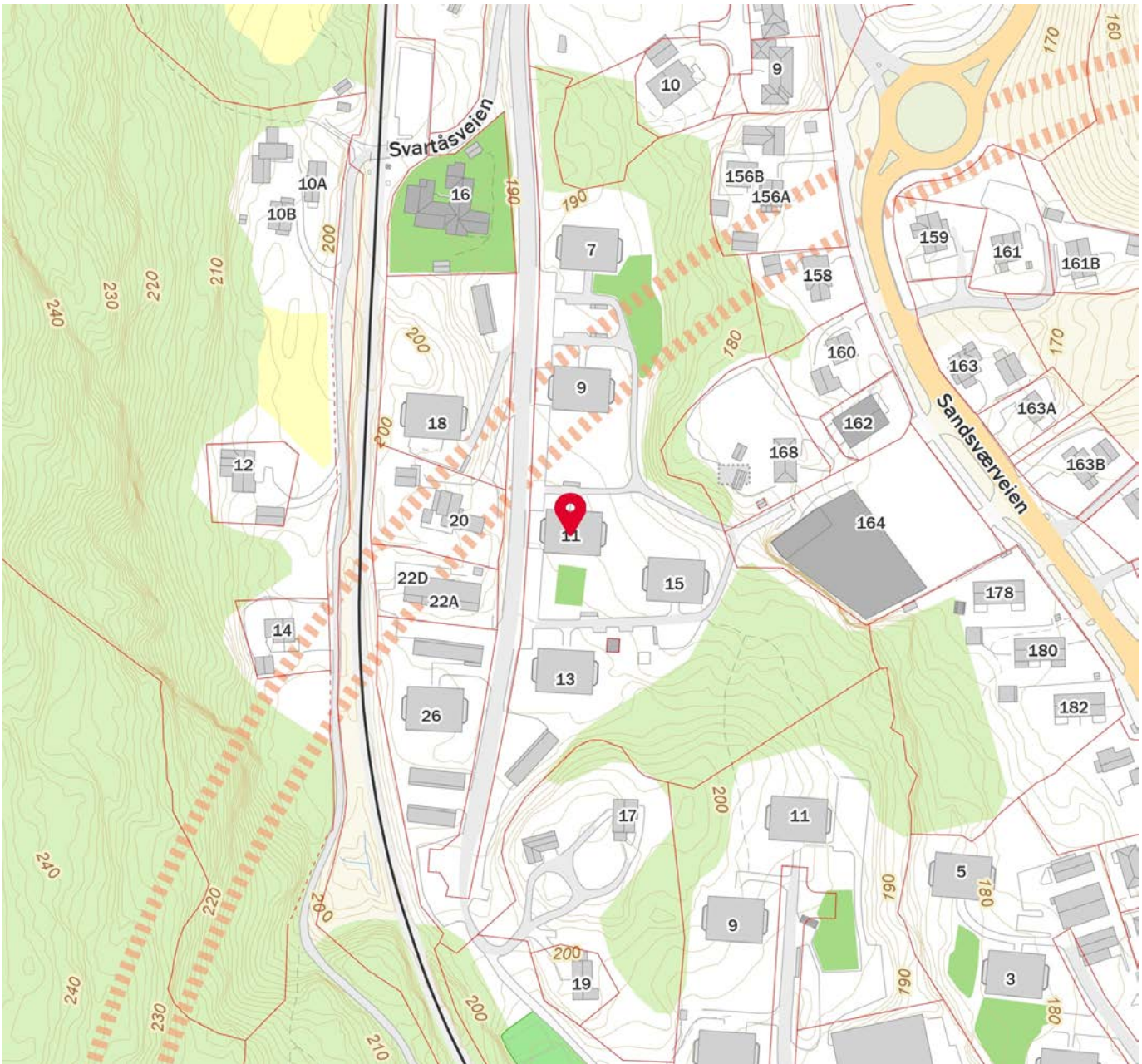
0%

55%

■ Svartås/Steglet
■ Kongsberg
■ Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Bestemmelser til detaljreguleringsplan 341R Sandsvæerveien 164 - Dagligvare

Kongsberg
kommune

341R Vedtatt av kommunestyret

10.09.2014

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Planen skal legges til rette for reetablering av **dagligvareforretning**.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart, vedtatt 10.09.2014.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan **043R-7, Svartås** vedtatt 12.01.1989, **099R Sandsværsveien –Stensruspsgate** vedtatt 09.02.1978, **372R E 134 Damåsen-Saggrenda**, vedtatt 09.05.2012 og reguleringsplan **397R Gang- og sykkelvei**, vedtatt 15.05.2013.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

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

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

- Forretning
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

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

- Kjørveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – teknisk anlegg

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3):

- Friområde

§ 3 HENSYNSSONER

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jfr. plan- og bygningslovens (PBL) §§12-6 og 11-8:

a) Sikringssone (PBL § 11-8 a):

- Frisikt

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

- a) Eksisterende bygg: 2 måneder etter at nytt forretningsbygg er tatt i bruk skal gammelt forretningsbygg være revet og rivningsmasser være fjernet fra området.

- b) Utomhusarealer: 4 måneder etter at nytt forretningsbygg er tatt i bruk skal utearealene være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet i godkjent utomhusplan. Samtidig skal offentlig gang- og sykkelvei langs Sandsvørsveien (GS1) være opparbeidet.

Ferdigattest kan gis når uteomhus areal og GS1 er ferdig opparbeidet og tatt i bruk.

§ 4.2 **Søknad om tillatelse til tiltak.**

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i kommunal vedtekt til PBL §69 nr. 3.

§ 4.3 **Kabler og ledninger**

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

§ 4.4 **Utforming av bygninger og anlegg**

Nybygg skal tilpasses områdets karakter, men bør gis et moderne uttrykk. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med området. Det er viktig at bygget får en slik utforming at eksisterende fjellskjæring i sørvest dempes mest mulig.

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

§ 4.5 **Tilgjengelighet**

Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen av nybygget.

§ 4.6 **Avkjørsler**

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

§ 5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

§ 5.1 **Forretning**

a) Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre bebyggelse med dagligvareforretning med tilhørende funksjoner som kontor og lager.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 80 % inklusiv overflateparkering. Bygning eller bygningsdel som ligger helt under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

c) Byggehøyder

Mot Sandsvørsveien (nordøst) kan ny bebyggelse ha gesimshøyde på inntil 9,5 m og mønehøyde på inntil 13,0 m, begge deler i forhold til ferdig opparbeidet bakkenivå. Mot GS2 (nordvest) kan ny bebyggelse ha gesimshøyde på inntil 8 m og mønehøyde på inntil 11,0 m, begge deler i forhold til ferdig anlagt vei. Mot sørvest kan ny bebyggelse ha gesimshøyde på inntil 8 m og mønehøyde på inntil 11,0 m, begge deler i forhold til nytt terreng. Mot sørøst kan

ny bebyggelse ha gesimshøyde på inntil 8 m og mønehøyde på inntil 11,0 m, begge deler i forhold til nytt terreng.

d) Arker og takoppløft

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

e) Plassering av bygg

Ny bebyggelse skal plasseres inn mot eksisterende skjæring mot sørvest.

f) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal ha høy kvalitet med en god estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Fasadene skal utformes slik at de gir et positivt tilskudd til miljøet i området.

Mot Sandsværsveien skal fasadene åpne seg mot parkeringsplassen og vinduene til virksomheten i 1.etasje være åpne for innsyn. Virksomheten i 1.etasje mot parkeringsplassen skal ha kundeinnganger fra parkeringsplassen.

Teknisk installasjon (2,5 meter bred, 10 meter lang, 2 meter høy) kan plasseres lengst inne på takflaten slik at den er til minst mulig sjenanse for omgivelsene.

Containere og annet anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn som en del av bygningene.

g) Parkering / varelevering

Bilparkering skal etableres på bakkenivå. I tillegg til parkering i samsvar med kommunal vedtekt skal det være nødvendig plass til på- og avlesning for eiendommens bruk.

§ 5.2 **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)**

For området avsatt til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 043R-7 Svartås, vedtatt 12.01.1989 gjelde.

§ 6 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikformålene. Veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

§ 6.1 **Kjøreveger**

Området skal benyttes til offentlig kjøreveg.

§ 6.2 **Annen veggrunn – teknisk anlegg**

Det skal etableres fysisk skille mellom GS1 og parkering på eiendommen gnr. 7379 bnr. 12. Dette gjøres med egnet gjerde eller annen fysisk hindring. Det skal etableres fysisk skille mellom GS1 og eiendommen gnr. 7379 bnr. 4 i form av grønn rabatt eller tilsvarende slik som vist på plankart. Annen veggrunn skal ha samme eierforhold som vegene de ligger langs.

§ 6.3 **Gang- og sykkelveger (GS1, GS2)**

a) Arealbruk og tilgjengelighet GS1

Gang- og sykkelvegen skal opparbeides med fast dekke. GS1 er offentlig og opparbeides med fast dekke etter at ny forretning er tatt i bruk.

b) Arealbruk og tilgjengelighet GS2

GS2 er eksisterende gangsti og skal ha dagens stigningsforhold. GS2 er privat, men skal være allment tilgjengelig for gang- og sykkeltrafikk. Det etableres vegsperre (bom, alternativt sluse) som hindrer privatbiltrafikk på GS2. Sperren plasseres som vist på reguleringskartet. Sperren skal åpnes for nødvendig drift og vedlikehold. GS2 skal krysses som vist på plankart for å gi kjørbar atkomst fra Sandsværsveien til eiendommene, gbnr. 7379/1,2 og 13, gbnr. 7379/3 og deler av gbnr. 7634/4.

§ 7 **GRØNNSTRUKTUR**

§ 7.1 **Friområde**

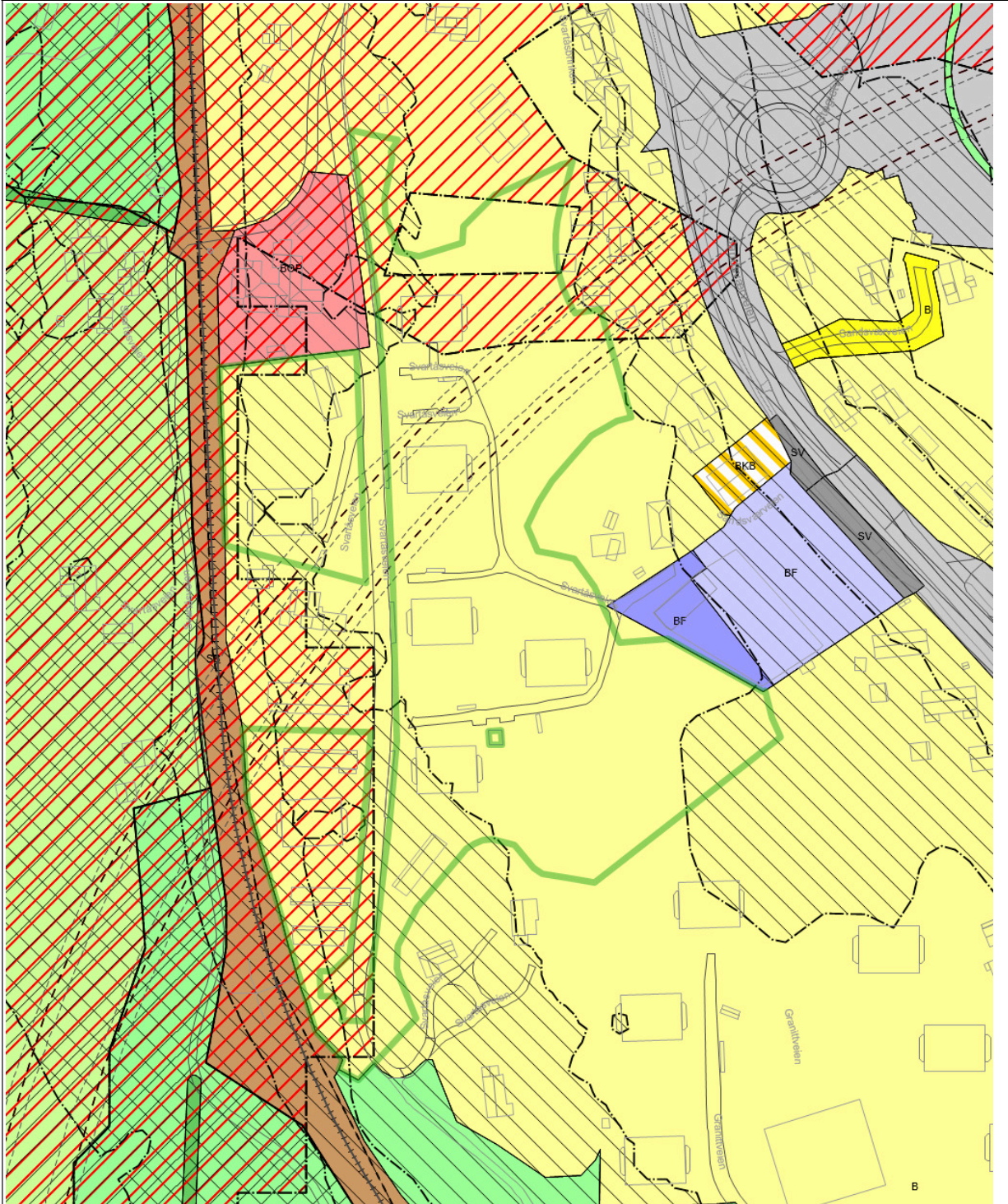
Friområdet skal kunne brukes til lek og rekreasjon og være felles for beboerne på eiendommen, gbnr. 7379/1 og 5 (Steglet borettslag).

§ 8 **HENSYNSSONER**

















































§ 8.1 **Sikringssoner - frisikt**

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

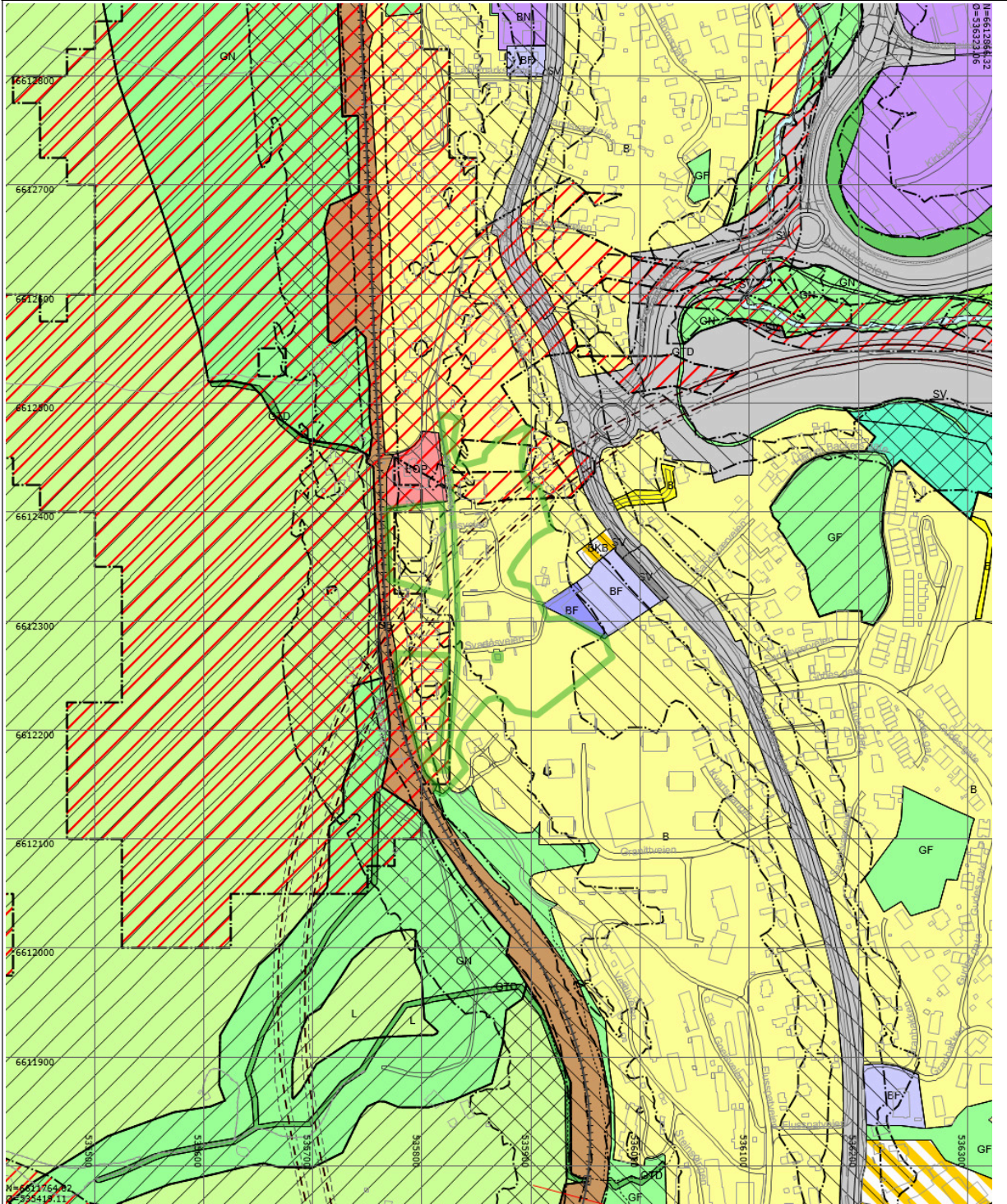
 Kongsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:2000	
	Eiendom:	Gnr: 7634	Bnr: 4	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Svartåsveien 11 3615 KONGSBERG, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Jernbane
 Udefinert bygning	 Godkjente byggetiltak	 Bygning
 Kanal og grøft	 Elv og bekk	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Tunell	 KULTURMINNELINJE
 KpBestemmelseGrense	 KpBestemmelseOmråde	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Fjernveg - Tunnel - Nåværende	 Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Jernbane - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for faresoner	 Grense for støysoner	 Hensyn friluftsliv
 Bevaring kulturmiljø	 Ras- og skredfare	 Rød sone iht T-1442
 Gul sone iht T-1442	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Forretninger - Nåværende
 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Forretninger - Fremtidig
 Kombinert bebyggelse og anlegg	 Veg - Nåværende	 Bane - Nåværende
 Veg - Fremtidig	 Naturområde - Nåværende	 Turdrag - Nåværende
 Friområde - Nåværende	 Turdrag - Fremtidig	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
Europaveg gatenavn_	Fylkesveg gatenavn_	Kommunalveg gatenavn_
Privatveg gatenavn_		

 Kongsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 7634	Bnr: 4	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Svartåsveien 11 3615 KONGSBERG, m.fl.				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030				



Tegnforklaring

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

Vedtekter

for Svartås Borettslag org nr 954 057 844.

Tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.04.1971, sist endret den 11.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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.

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Tildeling av garasje - parkeringsplass

- (1) Borettslagets garasjer tildeles andelseiere etter ansiennitet i borettslaget, av KBBL.
 - (2) Parkeringsplass tildeles fortløpende av styret i Svartås Borettslag. Andelseier, eller leietaker ved bruksoverlating, må selv disponere et registrert kjøretøy. Parkeringsplass tildeles ikke andelseiere som ønsker plass kun til gjesteparkering.
 - (3) Andelseier som er tildelt garasjeplass eller parkeringsplass betaler til borettslaget en avgift fastsatt av styret.
 - (4) Gjeldende innskudd gjøres opp mellom partene hos forretningsfører.
 - (5) Dersom ingen interessenter melder seg for kjøp av ledig garasje, kjøper borettslaget denne for så å selge den videre når det blir aktuelt.
 - (6) Kostnader forbundet med overdragelse og disposisjonsrett betales av andelseier som tildeles plass.
 - (7) Ved manglende betaling mister andelshaver retten til å disponere plassen.
 - (8) Styret kan flytte om på tildelte parkeringsplasser ved særskilte behov. (F.eks. mtp. Bevegelseshemmede.)
 - (9) Andelseier som er tildelt garasje eller parkeringsplass skal overdra bruksretten av disse etter gjeldende vedtekter, når andelen i borettslaget:
 - selges
 - overdras
 - (10) Garasje/parkeringsplass skal ikke stå ubenyttet i mer enn 6 uker uten særskilt grunn.
 - (11) Garasje/parkeringsplass kan ikke benyttes som lagringsplass for uregistrerte kjøretøy eller andre større eiendeler.
 - (12) Det er ikke tillatt med fremleie av garasje eller parkeringsplass.
 - (13) Det er mulig å disponere kun én garasje/parkeringsplass. Ved erverving av garasje/parkeringsplass, vil eventuell eksisterende garasje/parkeringsplass frafalle.
- Dersom det er mange ledige parkeringsplasser kan styret tildele andelseiere som allerede har parkering, en ekstra parkeringsplass. De som da står oppført med to parkeringsplasser eller garasje og parkeringsplass vil miste plass nr 2 dersom andelseiere uten parkering søker om plass.
- (14) De som disponerer garasje/parkeringsplass skal benytte denne, og ikke parkere andre steder på borettslagets eiendom.
 - (15) Motorvarmeranlegget skal ikke belastes mer enn ved normal bruk. (Eksempel på normal bruk er: motorvarmer/kupøvarmer)
 - (16) Ledning fra motorvarmer skal ikke ligge/henge løst når bilen ikke er tilstede.
 - (17) Andelseier må selv påse at snø er fjernet fra garasjetak og parkeringsplass.
 - (18) Feilparkering på borettslagets eiendom medfører borttauing for eiers regning og risiko.
 - (19) Ved montering av elektrisk portåpner, eller hvis det er montert fra før av, er det leietaker av garasje som er ansvarlig for denne.

(20) El-bil lading:

Borettslaget har avtale med Aneo Mobility og det er de som eier anlegget. Andelseier er selv ansvarlig for å kontakte leverandøren borettslaget har avtale med for å bestille/koble opp ladestasjon og tegne abonnement. Det er også andelseiers ansvar å kontakte leverandør dersom feil eller problemer oppstår med ladestasjonen. Ladekabel skal ikke henge på ladestasjonen når den ikke er i bruk.

(21) Ved brudd på disse vedtektene, eller ved annen misbruk av garasje/parkeringsplass, kan styret si opp bruksavtalen.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Svartåsveien 11
3615 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen

Oppdragsnummer:

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

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 viderefordlet 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