

aktiv.



Sophus Lies vei 27, 3612 KONGSBERG

**Flott rekkehus med attraktiv og
sentral beliggenhet - Svært gode
sol og utsiktsforhold!**



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.

TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 120 442,-
Omkostn.: Kr 9 302,-
Total ink omk.: Kr 3 029 744,-
Felleskostn.: Kr 4 500,-
Selger: Lotte Gulbrandsen
Kristoffer Drolshammer

Saasen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 109/109 kvm
Tomtstr.: 4350.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 8387, bnr. 16
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1305250049

Velkommen til Sophus Lies vei 27

Boligen ligger fint til på Kongsbergs østside, med gode solforhold og en nydelig utsikt mot Kongsberg skisenter. Risteigen er et meget attraktivt boområde i Kongsberg med rolig og barnevennlige omgivelser og kort vei inn til sentrum. Det er gangavstand til alle sentrums fasiliteter og med sykkel tar man seg dit i løpet av få minutter. Boligen har to fine uteplasser med veranda både i 1. og 2. etasje. Det er og tilgang til felles hage.

Verdt å nevne:

- Mulighet for 3 soverom
- Eget vaskerom i kjeller
- Gode lagringsmuligheter i kjeller
- Biloppstillingsplass utenfor boligen og mulighet for tildeling av garasje
- Bad fra 2012
- Kjøkken oppgradert i 2007, modernisert i senere år

Meld deg på til en hyggelig vising!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	48
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	77
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 33 m²

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

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 18 m²

1. etasje

BRA-i: 52 m²

2. etasje

BRA-i: 39 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m²

2. etasje

14 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er lagt ca. 20 m² gulv på loftet for lagringsmuligheter. Det er lagt ca. 23 m² terrassegulv av tre under verandaen for lagringsmuligheter. I tillegg er det tilgjengelige lagringsmuligheter i fellesarealet i kjelleren.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4350.1 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet fellestomt.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til på Kongsbergs østside, med gode solforhold og en nydelig utsikt mot Kongsberg skisenter. Risteigen er et meget attraktivt boområde i Kongsberg med rolig og barnevennlige omgivelser og kort vei inn til sentrum. Det er gangavstand til alle sentrums fasiliteter og med sykkel tar man seg dit i løpet av få minutter. Fra Drammensveien er det bussforbindelser både til sentrum og til TIMEkspressens destinasjoner. Joker dagligvareforretning ligger plassert like i nærheten langs Gamle Drammensvei. Boligen har to fine uteplasser med veranda både i 1. og 2. etasje. Det er og tilgang til felles hage.

Adkomst

Følg Drammensveien ut av Kongsberg sentrum retning Drammen. Etter ca 700 meter, regnet fra rundkjøringen ved sykehuset, ta til høyre inn avkjøring til Gamle Drammens vei. Ta deretter andre avgjøring til venstre, inn Sophus Lies vei og følg denne til du får boligen på høyre hånd. Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisning og boligen vil være merket med salgsplakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leiligheter, rekkehus og eneboliger.

Bygningssakkyndig

Bjørn Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Din Takst & Eiendom AS:

Boligen er fra 1957 med normal standard i henhold til alder og byggetidspunkt. Den har støpt såle, trebjelkelag i etasjeskillene, bindingsverk i yttervegger og fasade med stående trepanel. Taktekingen er av betongtakstein.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Balkonger > Det er påvist råte i enkelte rekkverksbord. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Utvendige trapper > Trappen mangler rekkverk på en side. Konstruksjonene har skjevheter.
- Innvendig trapp til kjeller > Det mangler håndløper på to sider.
- Elektrisk anlegg > Siden det er utført arbeid av en ikke-godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet, og det verken er fremvist eller funnet dokumentasjon på at avvik i henhold til kontrollrapporten er utbedret, anbefales en gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Radon > Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted > Ildfast stein har sprekker. Det er målt mindre enn 30 cm fra vedovn til laminatgulv.
- Innvendig trapper > Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav.
- Innvendige dører > Enkelte dører må justeres.
- Overflater bad > Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist spekk i veggflis ved toalettet.
- Gulv bad > Det er lokalt fall i dusjsonen. Gulvet er tilnærmet flat ellers. Risiko for fuktskader i tilstøtende rom dersom vannet ikke ledes korrekt til sluk. Det er påvist sprekker i fliser.
- Ventilasjon bad > Det er registrert liten spalten mellom dørbled og terskel.
- Vannledninger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Etasjeskille/gulv mot grunn > Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist noen indikasjoner på fukt og saltutslag i kjellermur. Fuktinntrengning i murverket, trolig som følge av kapillærsug fra grunnen eller rester av eldre fuktproblematikk før drenering ble forbedret.
- Fuktsikring og drenering > Mangel på topplister kan føre til redusert effekt av grunnmursplasten.
- Grunnmur og fundamenter > Det er påvist en spekk i grunnmuren i boden ved vinduet.
- Terrengforhold > Kjellervinduet er plassert omtrent i bakkenivå, hvor terrenget heller noe inn mot grunnmuren.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 2 900 000

Innhold

1. etasje: gang, kjøkken, stue/spisestue og adkomst til terrasse
 2. etasje: gang, bad, 2(3) soverom og adkomst til balkong.
- Kjeller: gang, bod og bod/vaskerom. Adkomst til fellesareal med god lagringsplass.

Standard

Boligen holder en generelt fin standard og fremstår godt vedlikeholdt. Overflater i moderne fargevalg som består av gulv i laminat og betong, veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Kjøkken og gang er opplyst å være pusset opp i 2007 og kjøkkeninnredningen har blitt modernisert i nyere tid av forrige eier med foliering av frontene. Badet er pusset opp i 2012 og har flislagte vegger og gulv med varmekabler i gulvet. Badet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Vaskerommet i kjelleren ble etablert i 2007, ifølge tidligere salgsoppgave. Gulvet er støpt, mens veggene har en kombinasjon av malt mur og trepanel. Himlingen består av trepanel. Rommet er utstyrt med en veggmontert vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er også plassert her. Rommet er tegnet inn som "bod" på byggetegningene og oppfyller ikke kravene til et våtrom. Det er kommentert i egenerklæringsskjema at vindu i fellesareal i kjeller er knust, men dette har nylig blitt fikset av borettslaget.

Det er per i dag 2 soverom i 2. etasje. Det er opprinnelig tegnet inn 3 soverom hvor to av rommene er slått sammen. Ved behov eller ønske kan det enkelt tilbakeføres til 3 soverom.

Innbo og løsøre

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

Medfølger: Integrerte hvitevarer på kjøkken.

Medfølger ikke: Vaskemaskin og taklampe i stua (over spisebord).

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Viken Fiber.

TV-pakke er inkludert i felleskostnadene og internett betales i tillegg. Nåværende eier har hatt den rimeligste pakken fra Altibox til kr. 349,- mnd. Dette har fungert veldig bra.

Parkering

Det er 7 garasjer i borettslaget. Disse tildeles av styret når det blir en ledig. Se nærmere informasjon om bruk av garasjene i vedlagte husordensregler.

Øvrig parkering skjer på biloppstillingsplass utenfor inngangspartiet til boligen.

Solforhold

Boligen ligger vestvendt med svært gode sol- og utsiktsforhold.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000561290

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 662 908

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 651 633

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnadene er fordelt slik:

RENTER FELLESGJELD: 596,-

FELLESKOSTNADER: 3 667,-

AVDRAG FELLESGJELD: 237,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 500

Andel Fellesgjeld

Kr 120 442

Fellesgjeld pr. dato

24.02.2025

Andel fellesformue

Kr 50 100

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Borettslaget

Borettslagsnavn

Militært Borettslag

Organisasjonsnummer

853413682

Andelsnummer

6

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95387018949, Handelsbanken, Kongsberg

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24.02.2025: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 257

Saldo per 24.02.2025: 1 927 079

Andel av saldo: 120 442

Første termin/første avdrag: 15.08.2016 (siste termin 15.07.2046)

Annuitet, 30 års nedbetalingstid

Refinansiering ifm nye garasjer, beising og nye dører

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke forbud mot å holde kjæledyr i vårt borettslag. De som har kjæledyr må ha slik omsorg for disse at det ikke er til urimelig sjenanse for øvrige beboere. For nærmere informasjon om dyrehold se vedlagte husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8387, bruksnummer 16 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 6 i Militært Borettslag med orgnr. 853413682

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Det foreligger ingen tinglyste rettigheter eller heftelser som følger andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for opprinnelig bygg datert 1. november 1957 og ferdigattest for tilbygg datert 16. mai 1980.

Byggetegninger er mottatt fra kommunen og kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område og kommuneplanens bestemmelser vil være gjeldende.

Kommuneplan:

Objekttype: Kommuneplan arealformål

KpArealformål: 1110 - Boligbebyggelse

Arealstatus: Nåværende

Omerådenavn: B

Planid: KPLAN2020

Plankart og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler eller på kommunens hjemmesider.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 900 000 (Prisantydning)

120 442 (Andel av fellesgjeld)

3 020 442 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 302 (Omkostninger totalt)

17 202 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 002 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 029 744 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 037 644 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 040 444 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 302

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

Harald Elveseter
Eiendomsmegler
harald.elveseter@aktiv.no
Tlf: 975 54 903

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

Salgsoppgavedato

08.04.2025

Bilder



































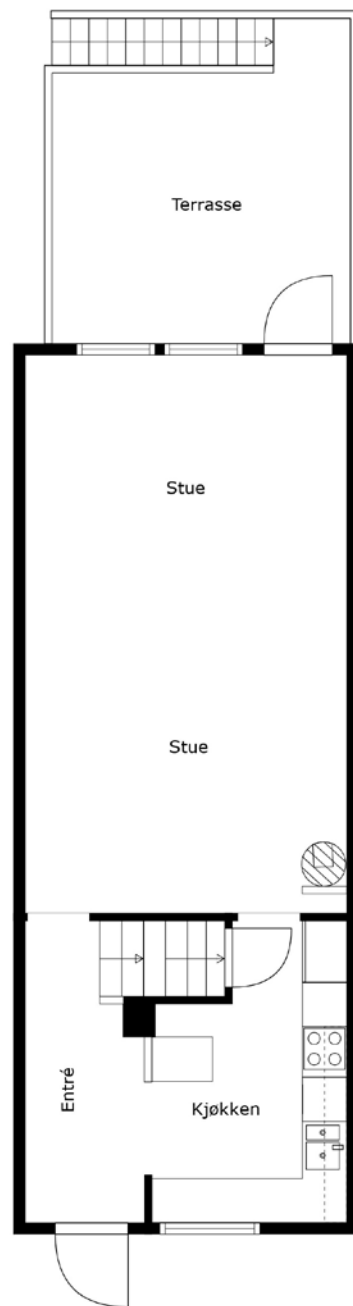






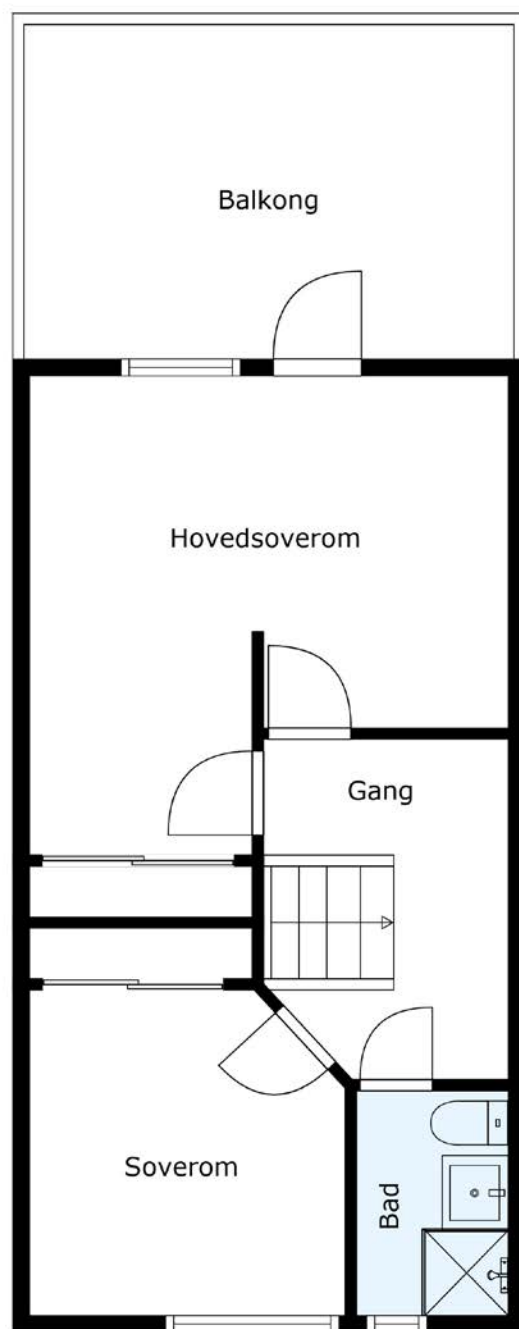






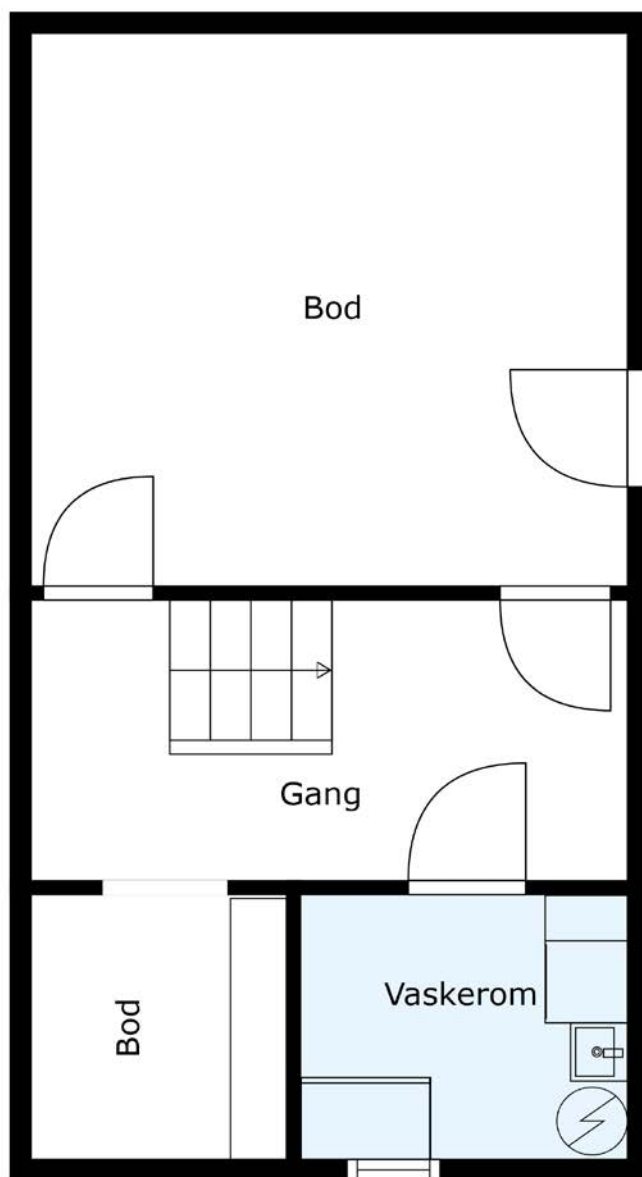
Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning 1. etasje



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning 2. etasje



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning kjeller









Vedlegg

Nabolagsprofil

Sophus Lies vei 27 - Nabolaget Kapermoen/Skinnarberga - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Kjærlighetsstien Linje VY1, 115, 406	6 min 0.4 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	19 min 1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 19 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Skoler

Madsebakken skole (1-7 kl.) 323 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Raumyr skole (1-7 kl.) 394 elever, 20 klasser	25 min 1.9 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	17 min 1.3 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	26 min 1.9 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	21 min 1.6 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	23 min

Ladepunkt for el-bil

Stortorvet Senter, Kongsberg	16 min
Sølvknuten Næring AS	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

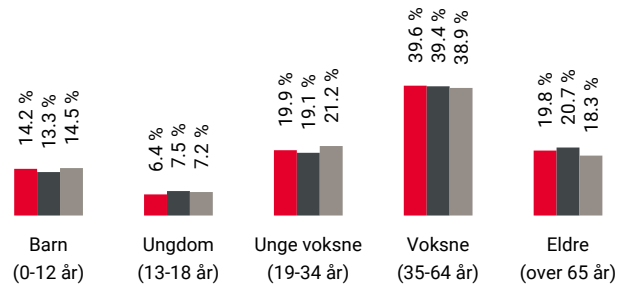
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kapermoen/Skinnarberga	1 604	812
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Risteigen barnehage (1-5 år) 35 barn	8 min 0.6 km
Madsebakken barnehage (1-5 år) 67 barn	15 min 1.2 km
Hovdeplassen barnehage (0-5 år) 65 barn	17 min 1.2 km

Dagligvare

Joker Risteigen	3 min
PostNord, søndagsåpent	0.3 km
Kiwi Sølvparken	16 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 2025

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Gateparkering**
Lett 88/100

Sport

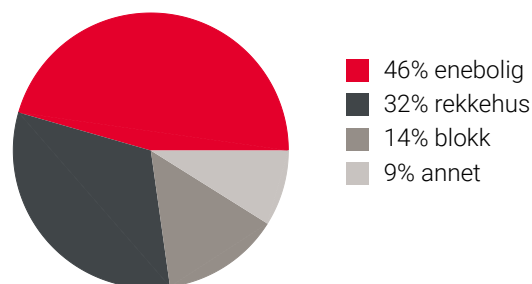
 Madsebakken skole 11 min 
Ballspill, fotball 0.8 km

 Tislegård ungdomsskole 16 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1.2 km

 EVO Kongsberg 23 min 

 Sense trening og helse 24 min 

Boligmasse



«Etablert boligområde, veldig sentralt, stille og rolig, nærbutikk, kort vei til buss»

Sitat fra en lokalkjent

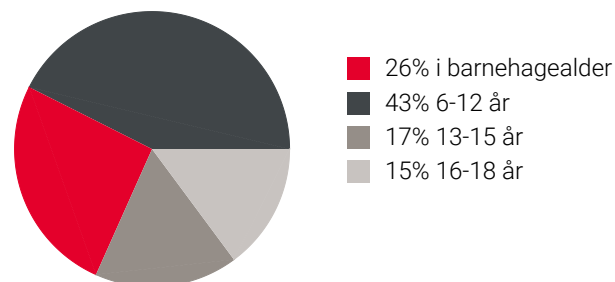


Varer/Tjenester

 Stortorvet Senter 18 min 

 Apotek 1 Stortorvet Kongsberg 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

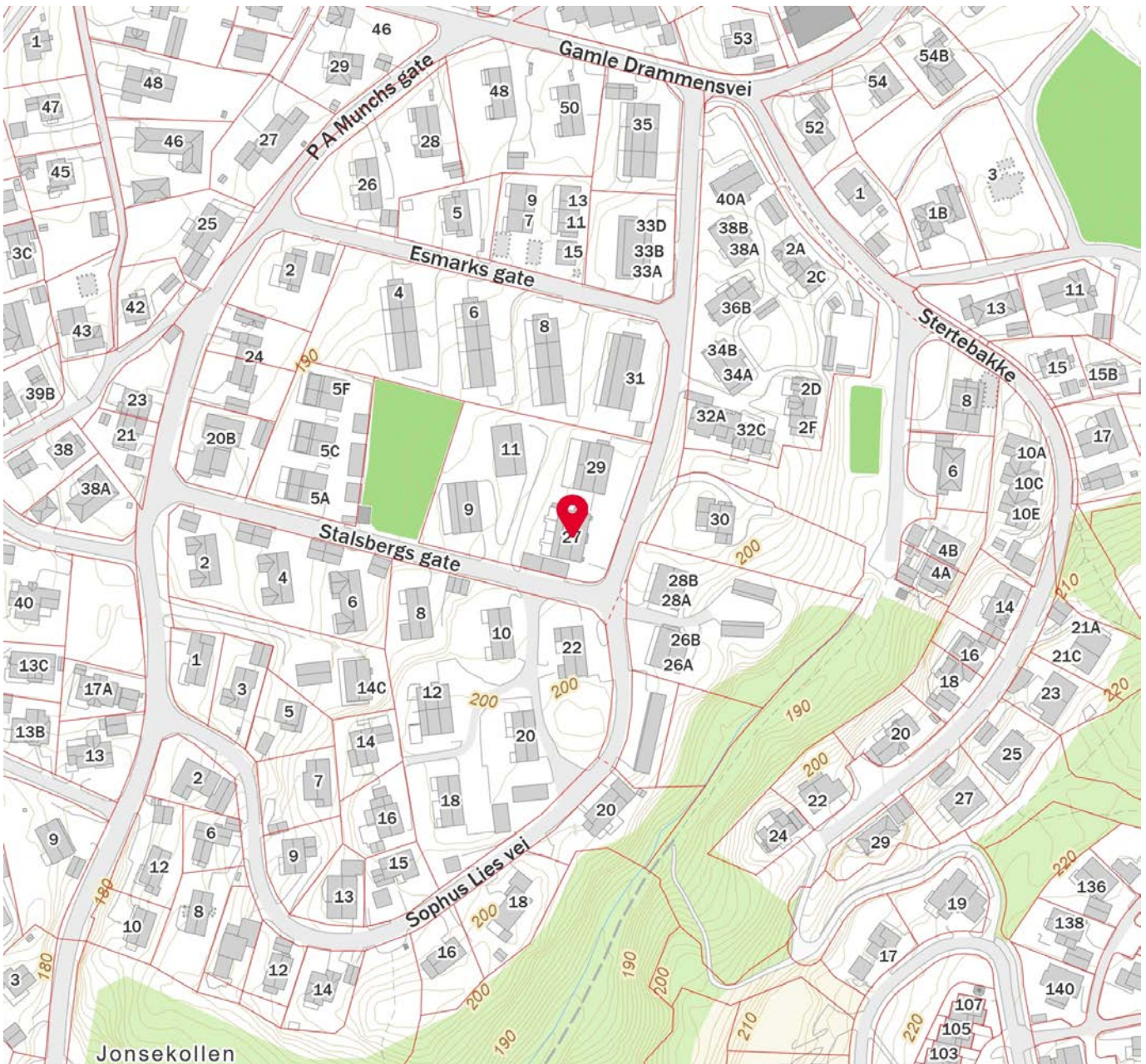
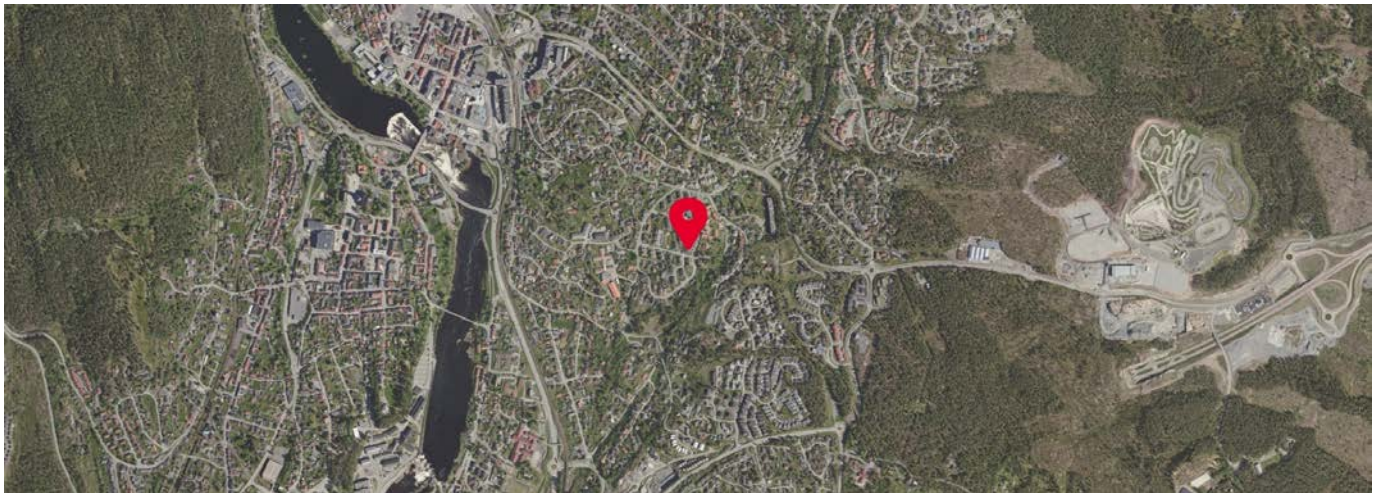


0% 46%

 Kapermoen/Skinnaergera
 Kongsberg
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Sophus Lies vei 27, 3612 KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 8387, bnr. 16

 Andelsnummer 6

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 20863-1094

Referansenummer: EI8877

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen

Vår ref:



**Din Takst &
Eiendom AS**



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

Norsk takst

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



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

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

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

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@dintakstogeiendom.no

901 84 215



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1957 med normal standard i henhold til alder og byggetidspunkt.

Den har støpt såle, trebjelkelag i etasjeskillene, bindingsverk i yttervegger og fasade med stående trepanel.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Det er registrert råteskader i rekkverk på verandaer, manglende rekkverk på enkelte trapper og mindre skjevheter i gulv.

Innvendig har boligen en malt tretrapp, hvor åpninger i rekkverket og lav høyde ikke oppfyller dagens forskriftskrav. Kjellertrappen mangler rekkverk og håndløper.

Oppvarming skjer med vedovn og strøm.

Det er felles vaskerom i kjelleren, samt muligheter for lagring. Borettslaget har garasjeplasser som fordeles etter ansiennitet. Ifølge vedtektene (sist endret 18.03.2019) har andelseiere som disponerer en plass i felles garasjeanlegg, normalt vedlikeholdsplikt for denne.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

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

Rekkehus - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Verandadøren i 2 etg er av eldre dato.

Verandaen utenfor stuen i 1. etasje ble oppført i 2014 ifølge tidligere salgsoppgave, og har bjelkelag og gulv av impregnert tre.

Adkomst via trapp i impregnert tre til terreng.

Rekkverk og levegger er utført i tre.

Verandaen utenfor soverommet i 2. etasje har bjelkelag av tre, tekket med papp. Pusset opp i 2020 ifølge tidligere salgsoppgave.

Det er lagt tilfarere og gulv i impregnert tre.

Rekkverk og levegger er utført i tre.

Trapp fra veranda til terreng/hage oppført i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Enkelte sprekker/riss i himlingen.

Boligen har mursteinspipe med keramisk innsats og vedovn.

Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør

hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsskyvedører og malte fyllingsdører, samt enkel boddør.

Vaskerom:

Vaskerommet i kjelleren ble etablert i 2007, ifølge tidligere salgsoppgave.

Gulvet er støpt, mens veggene har en kombinasjon av malt mur og trepanel.

Himlingen består av trepanel.

Rommet er utstyrt med en veggmontert vaskeum og opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsberederen er også plassert her.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Veggene har fliser. Taket har panel.

Flislagt gulv med varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er et hakk i servanten.

Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og stekeovn.

Enkelte bruksmerker på innredningen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det anbefales fast elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken. Dette var ikke et krav da berederen ble installert.

Sikringsskapet er plassert i skapet i gangen.

Fornyet og oppgradert i 2005-2007 ifølge tidligere salgsoppgave. Ifølge eier er det varmekabler i entre, kjøkken og på badet. (ikke funksjonstestet)

Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

Et brannslukningsapparat er plassert i 2 etg.

Beskrivelse av eiendommen

En røykvarsler i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 2007.

Bygningen har betonggrunnmur.

Tomten har lett skrånende terreng, bestående av opparbeidet plen og pukk/shingel

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	109 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	109 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Det gjort om fra 3 til 2 soverom i 2 etasje.

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

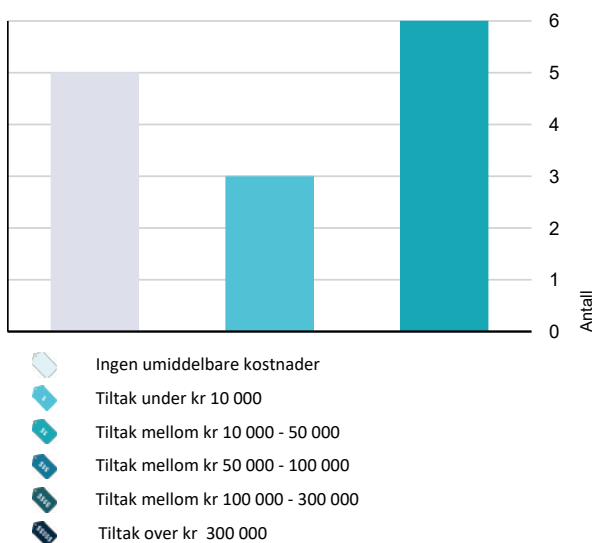
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Leiligheten var møblert under befaringen, dette medfører at ikke alle overflatene var tilgjengelig for inspeksjon.

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapp kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Andre etasjer > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1957

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.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave: Veranda i 2 etg er pusset opp i 2020
1997	Tilbygg	Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave: Stue er utvidet/påbygget i 1997-2000.
2007	Modernisering	Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave: Gang og kjøkken er renovert i 2007
	Modernisering	Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave: "Vaskerom" er etablert i kjeller under kjøkkenet Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave.
2017	Modernisering	Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave: Skiftet ytterdør og verandadør 1 etg.
2013	Modernisering	Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave: Ny veranda i 1 etg
2007	Modernisering	Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave: El-anlegget er oppgradert i 2007 og 2012.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Verandadøren i 2 etg er av eldre dato.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen utenfor stuen i 1. etasje ble oppført i 2014 ifølge tidligere salgsoppgave, og har bjelkelag og gulv av impregnert tre.
Adkomst via trapp i impregnert tre til terreng.
Rekkverk og leegger er utført i tre.

Verandaen utenfor soverommet i 2. etasje har bjelkelag av tre, teknet med papp. Pusset opp i 2020 ifølge tidligere salgsoppgave.
Det er lagt tilfarere og gulv i impregnert tre.
Rekkverk og leegger er utført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist råte i enkelte rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskader på enkelte rekkverksbord, noe som kan påvirke sikkerheten og levetiden til konstruksjonen dersom det ikke gjøres noe med.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser råte i rekkverk.

Utvendige trapper

Trapp fra veranda til terreng/hage oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Trappen mangler rekkverk på en side.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde av utvendig trapp.



Bildet viser at trappen har noen skjevheter.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Enkelte sprekker/riss i himlingen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betonggulv i kjelleren.

1 etg:
Målt høydeforskjell på ca. 5 mm på gulv i stuen over en lengde på ca. 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 19 mm på gulvet gjennom hele rommet.

2 etasje:
Målt høydeforskjell på ca. 16 mm på soverom mot badet over en lengde på ca. 2 m
Målt høydeforskjell på ca. 23 mm på soverom mot badet gjennom hele rommet.

Målt høydeforskjell på ca. 7 mm på stort soverom over en lengde på ca. 2 m
Målt høydeforskjell på ca. 16 mm på stort soverom gjennom hele rommet.

Kjeller:
Målt høydeforskjell på ca. 3 mm på kontoret over en lengde på ca. 2 m
Målt høydeforskjell på ca. 19 mm på kontoret gjennom hele rommet.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt. Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt. Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

Ved eventuelt legging av nytt gulv, må produktet som skal benyttes være egnet for underlaget det skal legges på.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et området med moderat til lav 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.

Tilstandsrapport



! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med keramisk innsats og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Det er målt mindre enn 30 cm fra vedovn til laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.

Øke avstanden mellom vedovn og gulv til minst 30 cm



Bilde av vedovn.



Bilde av sprekk i ildfast stein.



Bildet viser at avstanden mellom vedovn og laminatgulv er mindre enn 30 cm

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Det er påvist noen indikasjoner på fukt og saltutslag i kjellermur. Fuktinntrengning i murverket, trolig som følge av kapillærsug fra grunnen eller rester av eldre fuktproblematikk før drenering ble forbedret.

Konsekvens/tiltak

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

Siden dette er et borettslag, faller vedlikeholdsansvaret for grunnmur og utvendig drenering normalt inn under borettslagets vedlikeholdsplikt. Beboere bør melde fra til styret dersom fuktproblemet forverres eller utvikler seg til synlige skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bildet viser saltutslag på kjellermuren, noe som indikerer fuktinntrengning i konstruksjonen.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde av tapp til 2 etg.



Bilde av åpninger i rekkverk på den ene siden.



Bilde av høyde på rekkverk.

TG 3 Innvendige trapp kjeller

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

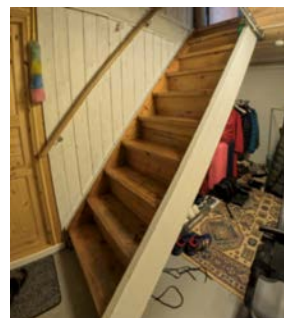
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på to sider.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde av trapp til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsskyvedører og malte fyllingsdører, samt enkel boddør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dersom tiltak ikke utføres, kan døren bli vanskelig å åpne og lukke, føre til økt slitasje på dør og karm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Vaskerom:

Vaskerommet i kjelleren ble etablert i 2007, ifølge tidligere salgsoppgave.

Gulvet er støpt, mens veggene har en kombinasjon av malt mur og trepanel.

Himlingen består av trepanel.

Rommet er utstyrt med en veggmontert vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsberederen er også plassert her.

VÅTROM

ANDRE ETASJER > BAD

Generell

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

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist sprekk i veggflis ved toalettet.

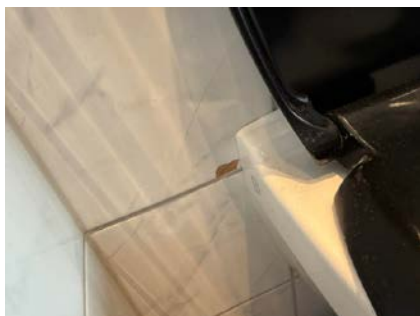
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å lukke avviket må den skadede flisen skiftes.

Vinduet er innenfor våtsonen, men er skjermet av dusjdøren, og er ikke preget av fuktbelastning slik det fremstår i dag. Ikke behov for utbedringstiltak. Dersom bruken endrer seg kan vinduet bli utsatt for fuktpåkjenning, og det bør vurderes om materialene må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser en sprekk i veggflisen ved toalettet, noe som kan indikere feil ved montering.

ANDRE ETASJER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er lokalt fall i dusjsonen. Gulvet er tilnærmet flat ellers. Risiko for fuktskader i tilstøtende rom dersom vannet ikke ledes korrekt til sluk.

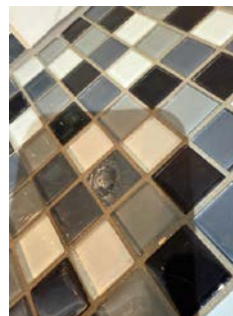
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet er fortsatt funksjonelt til tross for avviket, men forsiktighet bør utvises ved bruk.

Dersom det samler seg mye vann ved dørterskelen, er det risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen hvis tettingen ikke er tilstrekkelig. For å redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende rom kan det vurderes å installere en forhøyet terskel ved døren inntil fallforholdene er utbedret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



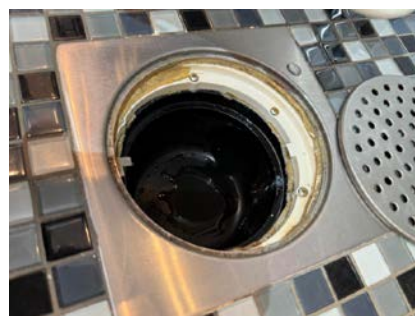
Bilde av skade på gulvflis

ANDRE ETASJER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ANDRE ETASJER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er et hakk i servanten.

ANDRE ETASJER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det er registrert liten spalten mellom dørblad og terskel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bedre tilluft bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

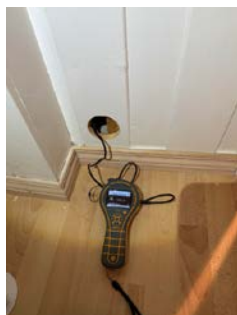


Bildet viser luftespalte mellom dørblad og terskel.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og stekeovn. Enkelte bruksmerker på innredningen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Vannledninger - kobber

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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.



Bilde av avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det anbefales fast elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken. Dette var ikke et krav da berederen ble installert.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i skapet i gangen.

Fornytt og oppgradert i 2005-2007 ifølge tidligere salgsoppgave. Ifølge eier er det varmekabler i entre, kjøkken og på badet. (ikke funksjonstestet)

Boligen har en kombinasjon av spotter i taket, samt vegg/takmontert belysning.

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.
2007 Fornytt og oppgradert i 2005-2007 ifølge tidligere salgsoppgave.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier har selv koblet fastmontert taklampe i 2 etasje.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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?
Ja Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon. Brannforebyggende EI-kontroll NEK 405-2 gjennomført av Forenede Montører AS 21.03.2023. Det er ikke fremvis, eller funnet dokumentasjons på at avvikene er rettet.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Siden det er utført arbeid av en ikke-godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet, og det verken er fremvist eller funnet dokumentasjon på at avvik i henhold til kontrollrapporten er utbedret, anbefales en gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av lampe i taket

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Et brannslukningsapparat er plassert i 2 etg.
En røykvarsler i hver etasje.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2007.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplasten mangler topplist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangel på topplist kan føre til redusert effekt av grunnmursplasten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bildet viser grunnmursplast uten topplist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist en sprekk i grunnmuren i boden ved vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekken vurderes som stabil og krever ikke umiddelbar utbedring, men bør overvåkes.

Siden dette er en del av borettslaget, er det normalt styret som har vedlikeholdsansvar for bærende konstruksjoner.

Beboere bør melde fra til styret dersom det observeres videre utvikling av sprekken, slik at borettslaget kan vurdere eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bildet viser en sprekk i grunnmuren i boden ved vinduet.

TG 2 Terrenghforhold

Tomten har lett skrånende terreng, bestående av opparbeidet plen og pukk/shingel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Kjellervinduet er plassert omtrent i bakkenivå, hvor terrenget heller noe inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Økt risiko for vannansamling ved vinduet, som kan føre til fuktinntrenging ved/i kjellervinduet.

Siden dette er en del av et borettslag, ligger vedlikeholdsansvaret for grunnmuren og utvendig drenering normalt hos borettslaget.

Eventuelle tiltak for å bedre dreneringen eller justere terrenget bør derfor avklares med borettslagets styre før videre oppfølging.

Beboere bør melde fra dersom det observeres økt vannansamling eller tegn til fuktproblemer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bildet viser et kjellervindu plassert nær bakkenivå, hvor terrenget heller inn mot grunnmuren.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

109 m²/109 m²

Rekkehus: 3 Gang, Stue, Kjøkken, 2 Bod, Bad, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 050 000

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

2 950 000

Tillegg for andel fellesformue	+	50 100
Fradrag for andel felles gjeld	-	120 442

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Rekkehus i borettslag i med 2 soverom, fin utsikt og gode solforhold.

Oppvarming i form av ved og strøm.

Boligen har gjennomgått noe vedlikehold og oppgraderinger siden byggeår.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stalsbergs gate 12 ,3612 KONGSBERG 109 m² 1959 3 sov	09-03-2025	2 900 000	3 360 000	262 337	3 622 337	33 232
2 Stalsbergs gate 12 ,3612 KONGSBERG 93 m² 1961 2 sov	03-09-2023	2 700 000	2 760 000	202 549	2 962 549	31 855
3 Sophus Lies vei 31 ,3612 KONGSBERG 90 m² 1957 3 sov	25-11-2021	2 500 000	2 770 000	45 689	2 815 689	31 285
4 Sophus Lies vei 31 ,3612 KONGSBERG 90 m² 1957 3 sov	26-09-2022	2 600 000	2 650 000	44 306	2 694 306	29 937
5 Sophus Lies vei 35 ,3612 KONGSBERG 100 m² 1955 3 sov	22-06-2023	2 500 000	2 680 000	183 311	2 863 311	28 633
6 Sophus Lies vei 33B ,3612 KONGSBERG 91 m² 1955 2 sov	08-02-2024	2 650 000	2 550 000		2 550 000	28 022
7 Sophus Lies vei 29 ,3612 KONGSBERG 102 m² 1957 2 sov	23-05-2024	2 500 000	2 580 000	122 687	2 702 687	26 497

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, m.m. Kr. 54 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 54 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 200 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 800 000

Sum teknisk verdi - Rekkehus Kr. 2 400 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 400 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 650 000

Beregnet tomteverdi Kr. 650 000

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 050 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	52			52	19
Kjeller	18			18	
Andre etasjer	39			39	14
SUM	109				33
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Stue, Kjøkken		
Kjeller	Bod, Bod 2, Gang		
Andre etasjer	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Det er lagt ca. 20 m² gulv på loftet for lagringsmuligheter.
Det er lagt ca. 23 m² terrassegulv av tre under verandaen for lagringsmuligheter.
I tillegg er det tilgjengelige lagringsmuligheter i fellesarealet 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 gjeldene regler, noe som kan gi avvik.
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.
Det gjort om fra 3 til 2 soverom i 2 etasje.
Plassering av innvendige vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	90	19

Kommentar

Rekkehus

Bod, gang og vaskerom er vurdert som S-rom.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

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

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik. Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Kristoffer Drolshammer Saasen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8387	16		0	4350.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sophus Lies vei 27

Hjemmelshaver

Militært Borettslag

Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap /MILITÆRT BORETTSLAG	Org.nr. 853413682	Leil. nr.	Forretningsfører Kongsberg Boligbyggelag	Eier av adkomstdokumenter Saasen Kristoffer Drolshammer, Gulbrandsen Lotte
---	-----------------------------	------------------	---	---

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer 6	Pålydende 100	Opprinnelig innskudd 7 400	Andel fellesformue 50 100 31.12.2022	Andel fellesgjeld 120 442 24.02.2025
--------------------------	-------------------------	--------------------------------------	---	---

Kommentar

Opplysninger er mottatt av forretningsfører.

Årsregnskap

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

Kommentar

Årsregnskapet er ikke nærmere vurdert.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde, med nærhet til dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Eiendommen har kort avstand til Kongsberg sentrum, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud. Det er også gode turmuligheter og rekreasjonsområder i nærområdet. Offentlig transport i området inkluderer bussforbindelser til Kongsberg sentrum, og Kongsberg togstasjon gir videre forbindelser til Oslo og andre byer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1963

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0000561290	Fullverdi		
Kommentar Borettslagets bygningsforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.11.1957		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.07.1956		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EI8877>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305250049	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristoffer Drolshammer Saasen	Lotte Gulbrandsen
Gateadresse	
Sophus Lies vei 27	
Poststed	Postnr
KONGSBERG	3612
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1305250049

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En skadet veggflis bak toalett. Sprukket flis i dusj.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Total rehabilitering av bad utført 2012. Riving samt noe montering som egeninnsats.

Arbeid utført av

Opplysninger fra forrige eiers egenerklæring: Notodden Flis og Mur - Membran/avretting/Flislegging. Rørsenteret Kongsberg/Bademiljø - Rør/vann. Olaf Helge Ask AS - El. Arbeid

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Opplysninger fra forrige eiers egenerklæring: Nytt sluk og membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Opplysninger fra forrige eiers egenerklæring: Vann innsig i kjeller ca. 2007. Det ble da gravet og lagt ny drenering.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Opplysninger fra forrige eiers egenerklæring: «Skadet panelbord fasade 2. etasje over kjøkken.» Dette er nå rettet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i stein i bakre vegg inne i vedovn..

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i vegg rett fram når man kommer opp trapp til andre etasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Opplysninger fra forrige eiers egenerklæring: Johnsrud El - Skiftet innmat i sikringsskap, nytt el anlegg 1 etg og 2 etg samt kjeller. Olaf Helge Ask AS. Lagt opp nytt el på bad 2012. Egeninnsats: Montert taklampe på gjesterom som egeninnsats.

Arbeid utført av

Johnsrud El installasjon. Olaf Helge Ask AS.

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

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Brannforebyggende Elkontroll NEK 405-2 utført av Forenede montører AS i 2023.

Filer

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Opplysninger fra forrige eiers egenerklæring: Bygget ny terrasse 1 etasje 2013.

 Arbeid utført av

Vidar Johnsen

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

Knust vindu i felleskjeller. Vinduet er midlertidig tettet. Borettslaget er ansvarlig for å rette opp. Varmluftfunksjon på stekeovn fungerer ikke. Stekeovn lager tidvis summelyd under bruk.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1305250049

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Saasen	8b15a62252d4459469d0f2 932682328695f65625	31.03.2025 17:13:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lotte Gulbrandsen	0ff703fee31a8b185165ee2b 6648645d66c6f87f	03.04.2025 08:10:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1305250049

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 24.02.25 Side 1 av 2

Militært Borettslag	Vår ref.:	10/6	Fødselsdato eier:	16.09.1997
Sophus Lies Vei 27	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET	Fødselsdato medeier:	30.11.1994
3612 KONGSBERG	Eiere:	Lotte Gulbrandsen, Kristoffer Drolshammer Saasen		
Organisasjonsnr:	853 413 682	Andelsnr:	6	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 500

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER FELLESgjELD	596
	FELLESKOSTNADER	3 667
	AVDRAG FELLESgjELD	237

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	120 442	Gjeld siste årsoppg.: 120 882
Klient ajourf. lån:	1 927 079	Klient gj. s. årsoppg.: 1 934 122

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95387018949, Handelsbanken, Kongsberg

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24.02.2025: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 257

Saldo per 24.02.2025: 1 927 079

Andel av saldo: 120 442

Første termin/første avdrag: 15.08.2016 (siste termin 15.07.2046)

Annuitet, 30 års nedbetalingstid

Refinansiering ifm nye garasjer, beising og nye dører

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tore Stene

Adresse: Stalsbergsgate 9

Postnr/-sted: 3612 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 93057458

E-post: militaertbtl@kongsbergbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.02.2025

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

6: Ligning - 2022

Annen formue:	50 100	Gjeld:	126 594	Andre inntekter:	83
		Utgifter:	3 604		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	7 400
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1957

Gårds/bruksnr: 8387/16

Bygningstype: REKKEHUS

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 4354

Antall leiligheter: 16

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 24.02.25 Side 2 av 2

Militært Borettslag	Vår ref.:	10/6	Fødselsdato eier:	16.09.1997
Sophus Lies Vei 27	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET	Fødselsdato medeier:	30.11.1994
3612 KONGSBERG	Eiere:	Lotte Gulbrandsen, Kristoffer Drolshammer Saasen		
Organisasjonsnr: 853 413 682				

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring Polisenr: SP0000561290

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.06.1957	Første innflytting:	01.07.1957	SSBnr:	H0103
Etasje:		Oppvarmingstype:	EL. MED PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasjer tildeles av styret ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-ROMS, REKKEHUS	P-rom	89
Ansienhetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leilig 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

PARKERING: Det er 7 garasjer i borettslaget. Disse tildeles av styret.

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

Borettslaget har avtale med Viken Fiber.

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

Annen informasjon:

Husordensregler

Millitært Borettslag Kongsberg

Org. Nr: 853413682

Rev.	Endring	Dato	Ansvarlig	Godkjent	
A	I	24.04.2006			
B	II	18.02.2016	Mil. Br/ Styret	JS/BG/BA/VAS /HP/BEL	

INNHALDSOVERSIKT

1. Informasjon om Borettslaget	3
2. Alminnelige Ordensregler	4
3. Kildesortering Avfall	4
4. Sanitæranlegg	4
5. Arealdisposisjon	4
5.1 Parkering	5
5.2 Faste installasjoner	5
6. Brøyting/ Strøing	5
7. Bruk av Garasjer	5
7.1 Motorvarmer/Kupe`varmer/lader	5
8. Yttre vedlikehold	6
9. Indre vedlikehold	6
9.1 Kjeller/Fellesrom	6
10. Dyr i Borettslag/Dyrehold	6
11. Kabel TV	7
12. Forsikring	7
13. Regler om RO	7
14. Dugnad	7
15. Kontaktinformasjon	8
15.1 Faktura adresse	8
15.2 Kontakt Informasjon	8

1. INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Militært borettslag er en selvstendig juridisk enhet som er underlagt Lov om borettslag og boligbyggelag.

Borettslaget består av 16 (seksten) leiligheter fordelt på 8 (åtte) rekkehusleiligheter og 8 (åtte) leiligheter fordelt på 2 (to) firemannsboliger. Henholdsvis Sophus Lies vei 27 og 29 og Stalsbergs gate 9 og 11.

Kongsberg Boligbyggelag er forretningsfører for Militært borettslag men det er styret i borettslaget som står for den daglige driften av laget.

I dette vedlegget er det listet opp viktige retningslinjer (husordensregler) for beboere i borettslaget samt noen praktiske opplysninger.

Husk at vi bor i et bofelleskap med de fordeler og eventuelle ulemper dette medfører. Hovedregelen må være at det skal tas hensyn til naboen. For å få dette fellesskapet til å fungere må vi alle vise hensyn og følge de retningslinjer som foreligger.

Retningslinjene (husordensregler) er vedtatt av styret den 18.02.2016. Endringer av disse kan gjøres av styret eller generalforsamling.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Borettslavere skal I fellesskap holde veier og hageanlegg i orden. Verne om plener og beplantning

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

3. KILDESORTERING AVFALL

Avfall skal sorteres etter de til enhver tid gjeldende regler gitt fra kommunen og kastes i de merkede avfallskontainere. Hver av borettslagets 4 (fire) enheter har separate sett avfallskontainere og skal benytte disse som er tildelt sitt husnummer. Kildesortering og komprimering av avfall er viktig for å holde felleskostnader nede

4. SANITÆRANLEGG

Bruk aldri vann unødig. Dette for å holde felleskostnader nede da borettslaget har felles vannmåler. Alle rom må være tilstrekkelig oppvarmet slik at vann ikke fryser i rør og ledninger. Skade på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming o.l. er borettslaver ansvarlig for

Uvedkommende ting så som bleier, bind eller lignende må ikke kastes i klosett. Det må kun brukes klosettpapir. Alle innredninger og utstyr ellers må behandles forsiktig.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Bruk vannkran på en slik måte at sus i ledningene unngås

Utekran: Der utekran er montert må det sørges for at denne blir steng og drenert i de perioder hvor det kan være fare for frost. Stoppe kran kan være plassert i «privat» del av kjeller og er således ikke tilgjengelig til enhver tid. I disse tilfeller må det avklares med beboer i denne enheten slik at kran kan stenges i god tid.

Fett og eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker og sluk. Enhver borettslaver er ansvarlig for å holde sluk og rør i forskriftsmessig stand slik at det unngås tilstoppelse. Staking/åpning av vasker og sluk besørjes av borettslaver.

5. AREALDISPOSISJON

Alle ute areal er i utgangspunktet som fellesareal å betrakte. Borettslaget består av 16 boenheter fordelt på 2(to) firemannsboliger, nr. 9 og 11 og 2 (to) rekkehus, nr. 27 og 29. Disse har nødvendigvis forskjellig adkomst til uteareal og bruk av disse. For rekkehus nr. 27 og 29 gjelder lik benyttelse av uteareal. Det er ingen utvidet disposisjonsrett for uteareal tiltenkt endeenhetene. Hver enhet kan disponere den delen som er i rett vinkel sett ut ifra terrasse med grense til vei/adkomst for nr. 11

For enheter i 1 etg. I nr. 9 og 11 gjelder samme som over. Enheter i 2 etg kan benytte arealet på nord og sørside av bygningen. Utearealet og dens bruk ut over dette avtales internt.

Om noen ønsker å disponere noe av fellesarealet på en spesiell måte, må uttalelse innhentes fra de andre beboere i huset det gjelder og de berørte naboenheter. Søknad sendes styret i borettslaget som avgjør saken videre.

Felles arealer er til fellesskapets benyttelse og skal således kunne benyttes av alle beboere og er ikke enhets definert. Omgjøring og utnyttelse/tillegning av felles arealet til eget formål er ikke tillatt. Styret vil kunne kreve slike inngrep omgjort uten ulempe og kostnad for borettslaget.

Styret står for organisering av vedlikehold av felles ute område utover normalt vedlikehold.

5.1 Parkering.

Parkeringsarealet i borettslaget er noe begrenset og det er i utgangspunktet beregnet 1 (en) parkeringsplass til hver enhet. Parkering skal og bør være i nærhet til egen boenhet, og ikke til sjenanse og hinder for nabo. (ref 2 firemanns boliger og 2 rekkehus). Alle enheter har egen innkjøring og gårdsplass og skal således benytte disse. Parkering og utnyttelse av arealet normalt tilknyttet nabo eiendom/hus er ikke tillatt med mindre det foreligger enighet om dette. Parkering og oppbevaring av ikke boende kjøretøy er ikke tillatt. Normal besøksparkering er selvfølgelig tillatt så langt kapasiteten tilsier dette og uten hinder for andre beboere.

5.2 Faste installasjoner.

Felles uteareal skal ikke benyttes til tynge og eller faste installasjoner, som f.eks. trampoliner etc

Oppsetting av trampoliner skal søkes styret og det er opp til styret og bestemme om og hvor disse kan plasseres.

Installasjon av varmepumper med utvendig aggregat må søkes styret. Styret vil avgjøre om og hvor disse kan monteres.

Andre faste og eller større installasjoner må avtales/søkes styret for godkjenning

6. BRØYTING/ STRØING

Borettslaget har ansvar for brøyting og strøing av borettslagets fellesområder (les innkjøring og gårdsplass). Eksterne aktører blir leid inn for formålet. Derimot må den enkelte beboer selv sørge for måking i sin umiddelbare nærhet (inngang, trapper etc.) og bidra i fellesområder når og hvor dette er påkrevet. Måking foran søplestativer, postkasser og innkjøring må utføres av beboere i tillegg til ekstern aktør. Dette for å forhindre nedkjørte kanter som igjen vanskelig gjør tilgang. De beboere som har fått tildelt garasje plass må besørge måking foran disse selv.

7. BRUK AV GARASJER

Parkeringsarealet i borettslaget er noe begrenset og de som har fått tildelt garasje plass må benytte disse. Det være seg sommer som vinter. Garasjeporter skal til enhver tid holdes lukket og låst. Garasjer blir tildelt av styret. De garasjer som er tildelt men ikke blir brukt vil bli trukket tilbake og videreformidlet av styret.

7.1 Motorvarmer/Kupe`varmer/lader.

Det skal i garasje brukes tidsur/koblings ur i forbindelse av bruk av elektrisk motorvarmer. Disse bør ikke være i bruk mer enn nødvendig. En koblingstid på inntil 2 timer anses å være tilstrekkelig for oppvarmingsformål.

Det er viktig at ledninger som benyttes er i forskriftsmessig stand. Skader som oppstår ved bruk av ikke godkjent utstyr må stå for brukers regning. Kun godkjent el installasjon skal benyttes. Utstyr til oppvarming anskaffes av beboer som bruker garasjen.

Når det gjelder lader for El-bil må dette dekkes av hver enkelt. Borettslaget bekoster ikke slik utrustning. Det må søkes borettslaget ved styret i tilfeller hvor slik lader er ønsket montert. Dette gjelder i garasje og ved boenhet. Strøm som blir brukt til lading skal i utgangspunktet dekkes av bruker.

8. YTTRE VEDLIKEHOLD

Utgifter til ytre vedlikehold dekkes inn av husleie. Det betyr at det er borettslaget gjennom styret som har det overordnede ansvar for å få gjennomført ytre vedlikehold. Vedlikeholdsarbeid utføres på dugnad eller av den enkelte beboer, eller ved innleid hjelp avhengig av kostnad og omfang.

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

Dersom beboere ønsker å utføre arbeid som f.eks. utbygging av terrasser, gjerde eller annet som medfører fasadeendring eller medfører ekstra arealutnyttelse av fellesarealet, **skal søknad sendes styret i forkant**. Arbeid kan ikke igangsettes før det foreligger skriftlig bekreftelse fra styret. Slikt arbeid skal som hovedregel dekkes av den enkelte beboer. Vedlikehold av slike påbygninger skal som hovedregel dekkes av den enkelte beboer.

Vinduer og ytterdører er i utgangspunktet ytre vedlikehold men er underlagt beboers vedlikehold. Hengsler, låser, skinner, ventiler, glass og lignende er for indre vedlikehold å regne. Den enkelte beboer må derfor selv påse at skinner og hengsler på vinduer og dører renses og smøres regelmessig.

9. INDRE VEDLIKEHOLD

Det avsettes ikke midler til indre vedlikehold av hver enkelt leilighet. Grense mellom hva som menes med indre og ytre vedlikehold reguleres av vedtektene pkt.5.

9.1 Kjeller/Fellesrom

Alle bygninger har fellesrom som kan benyttes. Det anbefales at det avtales internt i hver enhet om bruken av disse. I nr. 9 og 11 er det fellesrom/areal på loft og i kjeller. For nr. 27 og 29 gjelder kun fellesrom i kjeller. Rekkehus har kjellerboder med direkte adkomst fra kjøkken i egen leilighet mens firemannsboliger har avdelte boder i kjeller med adkomst fra felles trappegang.

9.1.1 Vaskerom

Hver bygningsenhet har et felles vaskerom. Dette skal benyttes til vask/tørk av tøy. Annen benyttelse er ikke definert. Om disse vaskerom ønskes benyttet til annet formål enn vask/tørk må dette foreslås styret skriftlig. Det må være enighet om bruksendring i enheten det søkes avvik fra.

Vaskerom skal ikke benyttes til lager og oppbevaring.

Vedlikehold av vaskerom. Vaskerom skal holdes i orden og rengjøres/vedlikeholdes på lik linje som leiligheter for øvrig. Dette må gjøres på dugnad/rundgang i hver enkelt bygningsenhet.

10. DYR I BORETTSLAG/DYREHOLD

Det er velkjent at kjæledyr, spesielt hunder og katter kan bli til sjanse for naboer. I Norge har det vært vanlig å regulere adgangen til dyrehold i borettslag.

Det er ikke forbud mot å holde kjæledyr i vårt borettslag. De som har kjæledyr må ha slik omsorg for disse at det ikke er til urimelig sjanse for øvrige beboere. De som sjeneres av andres kjæledyr oppfordres til å ta dette opp med eier direkte. Samtidig vil vi oppfordre eiere av kjæledyr til å utvise hensyn. Det krever litt ekstra å holde kjæledyr når vi bor så tett som vi gjør. Siktemålet må være å finne løsninger som kan redusere plagene og bevare et godt naboforhold.

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

Kjæledyr som står ute i bånd skal ikke stå ute alene uten at eier er tilstede. Dette av særlig hensyn til barn i borettslaget og støy for naboer. Dette er i hovedsak gjeldende hunder.

11. KABEL TV

Borettslaget er for tiden tilknyttet EB/Altiboks fiber. Borettslaget har tegnet en fellesavtale med EB for levering av TV programpakke, grunnpakke. Kanaler og tjenester utover grunnpakke avtales for hver enkelt og betales av bruker.

Egne antenner eller parabolanlegg er ikke tillatt oppsatt på borettslagets boliger eller eiendom.

12. FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er skadeforsikret, IF Skadeforsikring.

Fremgangsmåte ved skade som kommer inn under begrepet forsikring:

1. Skaden meldes uten ugrunnet opphold til styret
2. Styret sørger sammen med Kongsberg Boligbyggelag (KBBL) for befaring/bedømmelse av skaden
3. KBBL ordner med takstmann, skriver skademelding og kan være behjelpelig med råd
4. KBBL ordner med sluttoppgjør med forsikringsselskap
5. NB! Ved brudd på vannledning må den enkelte borettsshaver foreta de nødvendige tiltak for å dempe skadeomfang. Stenge hoved kran (gjør deg kjent med hvor denne er) Bestille rørlegger for øyeblikkelig hjelp. Husk å oppgi navn, adresse og tlf nummer

I de tilfeller hvor andelseier ikke omgående har varslet styret om oppstått skade i egen bolig eller i tilfeller hvor beboer er å laste for oppstått skade må andelseier dekke borettslagets egenandel ved skadeoppgjør mot forsikringsselskap. I tilfeller hvor borettslagets forsikring brukes til å dekke skade i andelseiers enhet belastes egenandel andelseier.

Alle borettslagets leiligheter/boliger må ha røyk/brannvarslere og slukkingsapparat. Dette utstyret skal følge leiligheten og er beboers ansvar å kontrollere. Utrusting må være i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter.

Den enkelte beboer må selv sørge for å ha egen innboforsikring.

13. REGLER OM RO

Mellom kl. 23:00 og kl. 06:00 må det vises særlig hensyn overfor naboer ved å unngå støy i boligen. Se til at barn ikke leker eller støyer i trappegang og at dører til entreer trapperom lukkes uten støy. Sang eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt mellom 23:00 og 08:00 dersom dette er til sjanse for naboer. Musikk undervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra de øvrige borettsshavere i samme hus.

Radio, musikkanlegg og TV må nyttes hensynfullt.

Styret i borettslaget oppfordrer til å vise hensyn ved støyende arbeid, motorredskap på søndager og helligdager

14. DUGNAD

Som et ledd i å holde felleskostnader nede er det ønskelig at så mye som mulig blir utført ved hjelp av dugnad og egeninnsats. Borettslagets styre skal være med å koordinere dette arbeidet

Dugnader er en fin anledning til å bli bedre kjent med naboen og ofte et fint sosialt tiltak

15. KONTAKTINFORMASJON

15.1 Faktura adresse

Militært Borettslag c/o Fakturamottak Post Boks 4165 8608 MO I RANA

15.2 Kontakt Informasjon

Org.nr: 853413682

Militært Borettslag V/KBBL Postboks 32 3602 KONGSBERG

Adr. Chr. Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

Telefon 32 73 19 30

Org.nr: 853413682

Militært Borettslag- Sophus Lies vei & Stalsbergs Gate

Vedtekter

for Militært borettslag org nr 853 413 682.

Tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.03.1965, sist endret den 18.03.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Privat oppsatte lekeapparater og/eller andre innretninger på borettslagets eiendom er andelseieres ansvar. Skade på eller som følge av bruk av slike apparater/innretninger er andelseieres ansvar. Oppsetting av private innretninger må forhåndsgodkjennes av styret.

(6) 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, dører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, sluk 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, sluk og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige og utvendig dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

(9) 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.

(10) Andelseier som disponerer plass i felles garasjeanlegg har normalt vedlikeholdsplikt for denne enheten.

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, vil borettslaget kunne kreve dette dekket av 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 og dører i felles arealer, herunder nødvendig utskifting av ytterdører til bolig med felles adkomst, som for nr. 9 og 11, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk i felles arealer, 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 unødige ulemper 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 en gang 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sophus Lies vei 27
3612 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre