



aktiv.

Dyrgravveien 17C, 3617 KONGSBERG

**Hvorfor leie når du kan eie! -
Meget pen bolig - Perfekt for
student eller pendler - Buss og
butikk i umiddelbar nærhet**



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 66 319,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 1 225 881,-
Felleskostn.: Kr 2 819,-
Selger: Jostein Gunnerud

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 32/32 kvm
Tomtstr.: 7606 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 7717, bnr. 193
Andelsnr.: 23
Oppdragsnr.: 1305250112

Flott leilighet med kort avstand til det meste - Oppgradert i 2020

Eiendommen holder en god standard, borettslaget har oppgradert og fornyet bygget de siste årene.

Boligen holder en meget god standard og fremstår som lys og moderne.

Bad, kjøkken, el- og rørlegg samt overflater ellers er oppgradert i 2020

Her kan du flytte rett inn!

Området rundt er attraktivt med gode turmuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	55
Andre vedlegg	58
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 32 m²

BRA totalt: 32 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 32 m² Entré, bad, stue/kjøkken, alkove

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA utgjør terrassen utenfor leiligheten. Eier opplyser at skapet i felles inngangsparti disponeres av leiligheten.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

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

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

Opprinnelig er det tegnet inn en bod der sovealkoven er i dag. Endring fra sekundærrom til primærrom krever normalt søknad om bruksendring. Forholdet bør derfor avklares med kommunene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7606 m²

Tomtebeskrivelse

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

Leiligheten har opparbeidet platting foran boligen

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skavanger, Lindbojordet inntil skogkanten, med flotte turmuligheter rett utenfor døren. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til skole, dagligvarebutikk, treningssenter og idrettsparken. Leiligheten ligger ca. 3 km fra Kongsberg sentrum, med trygg gang- og sykkelvei hele veien.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets- og rekkehusbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Din Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Terrasse i tilknytning til leiligheten utenfor inngangspartiet, oppført i tre.

Verditakst

Kr 1 200 000

Innhold

Etasje med: Entré, bad, stue/kjøkken og sovealkove
Terrasse i tilknytning til inngangsparti.

Standard

Eiendommen holder en god standard, er jevnlig vedlikeholdt.
Boligen ble renoverert i 2020 med nytt bad, nytt kjøkken, oppgradert el- og røropplegg samt nye overflater, dører og vinduer.

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

Forhold som har fått TG2:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger -> Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Andre utvendige forhold -> Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Radon -> Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Vannledninger -> Det er påvist manglende tettepropper i rørgjennomføringen i rørskapet.
- Overflater gulv, bad -> Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Ventilasjon, bad -> Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Boligen ble renoveret i forbindelse med en forsikringsskade.

Følgende arbeid ble utført:

- > Nytt bad
- > Nytt kjøkken
- > Nytt el- og røropplegg
- > Nye overflater, dører og vinduer

Modernisert/Påkostet år

2020

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har inngått kollektiv avtale med Viken Fiber. Tv-pakke Altibox Basis Stor, 5/5 Fiberbredbånd og PVR-tjeneste.

Parkering

13 garasjeplasser i rekke totalt.

10 garasjeplasser følger rekkehusleilighetene. De 3 andre lyses ut internt og tildeles av styret. Hybelleil. prioriteres først - ut fra boansiennitet.

Parkeringsplasser utvendig

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000561307

Radonmåling

Boligen ligger i et området med moderat til lav aktsomhet for radon.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 225 017

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 900 067

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 819

Andel Fellesgjeld

Kr 66 319

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.09.2025

Andel fellesformue

Kr 40 527

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skavanger Borettslag

Organisasjonsnummer

964430861

Andelsnummer

23

Lånebetingelser fellesgjeld

12124535237, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.03.2025: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 212

Saldo per 20.03.2025: 3 636 313

Andel av saldo: 67 451

Første termin/første avdrag: 26.11.2012 (siste termin 26.10.2042)

Annuitet 30 år

Rehabilitering og drenering

Sikringsordning fellesgjeld

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 andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Regnskapet viser et overskudd for 2024 på 192 138,-

Budsjett for 2025 viser et underskudd på kr 144 674,-

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad 2 ganger i året.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7717, bruksnummer 193 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 23 i Skavanger Borettslag med orgnr. 964430861

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/7717/193:

17.04.1978 - Dokumentnr: 1781 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:7717 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 509896 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0604 Gnr:7717 Bnr:193

01.01.2024 - Dokumentnr: 425999 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3006 Gnr:7717 Bnr:193

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Dyrgravveien 17C datert 08.05.1979.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.05.1979.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Formål: Boligbebyggelse

Plantype: Kommuneplanens arealdel

fysisk utforming av anlegg

Fare: Ras- og skredfare

Hensynsonenavn: H310

Reguleringsplaner

3303 047R Lindbojordet (16.8.1976) - Boliger

3303 047R Lindbojordet (16.8.1976) - Felles avkjørsel

3303 047R Lindbojordet (16.8.1976) - Kjørevei

3303 204R Idrettsparken - Blekajordet (9.10.1996)

3303 515R Skavanger skole (15.1.2020) - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 150 000 (Prisantydning)

66 319 (Andel av fellesgjeld)

1 216 319 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

1 225 881 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 233 781 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 236 581 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 1 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 675,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, sikring, fotograf og opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

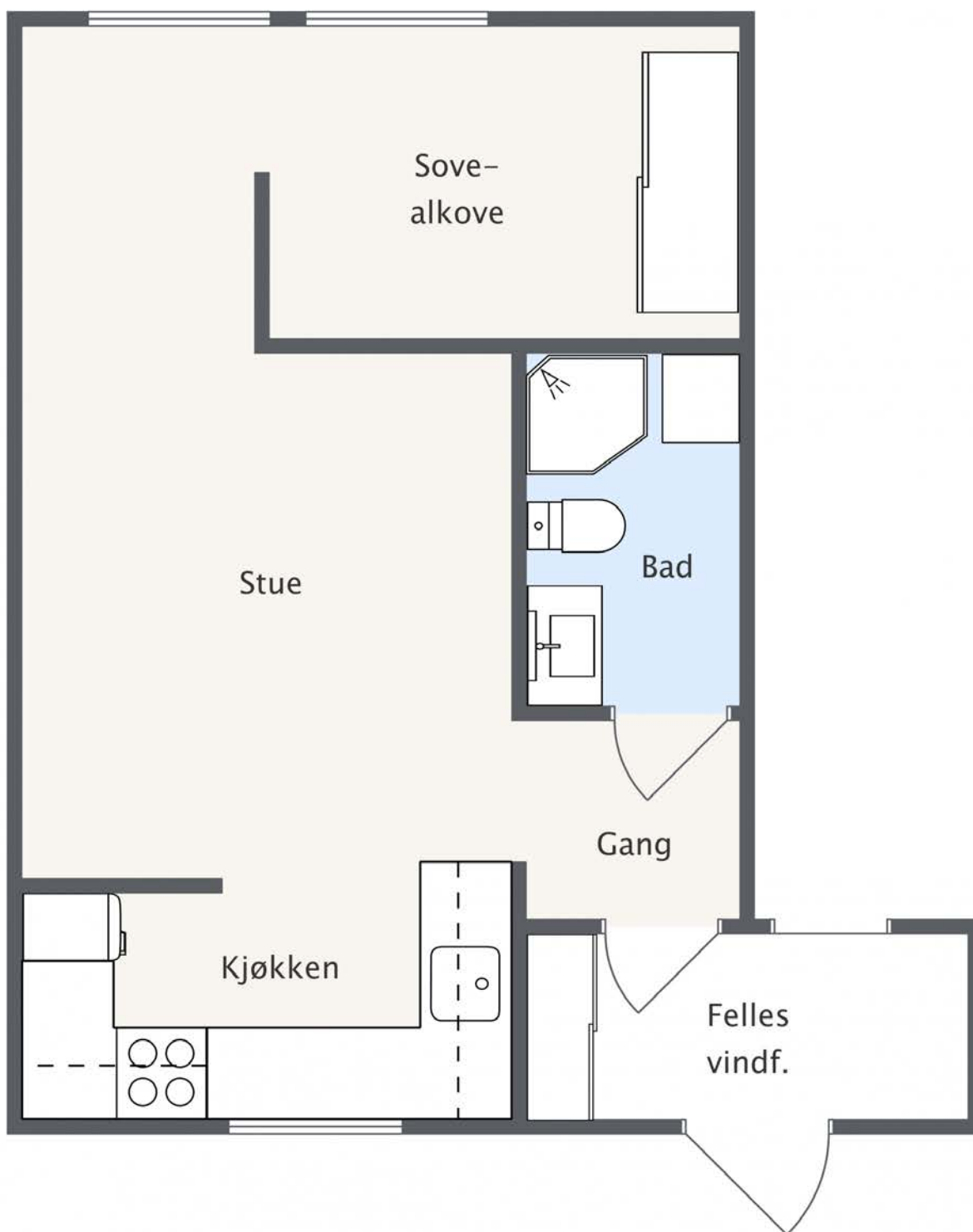
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177
Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

Salgsoppgavedato

25.09.2025



Dyrgravveien 17C







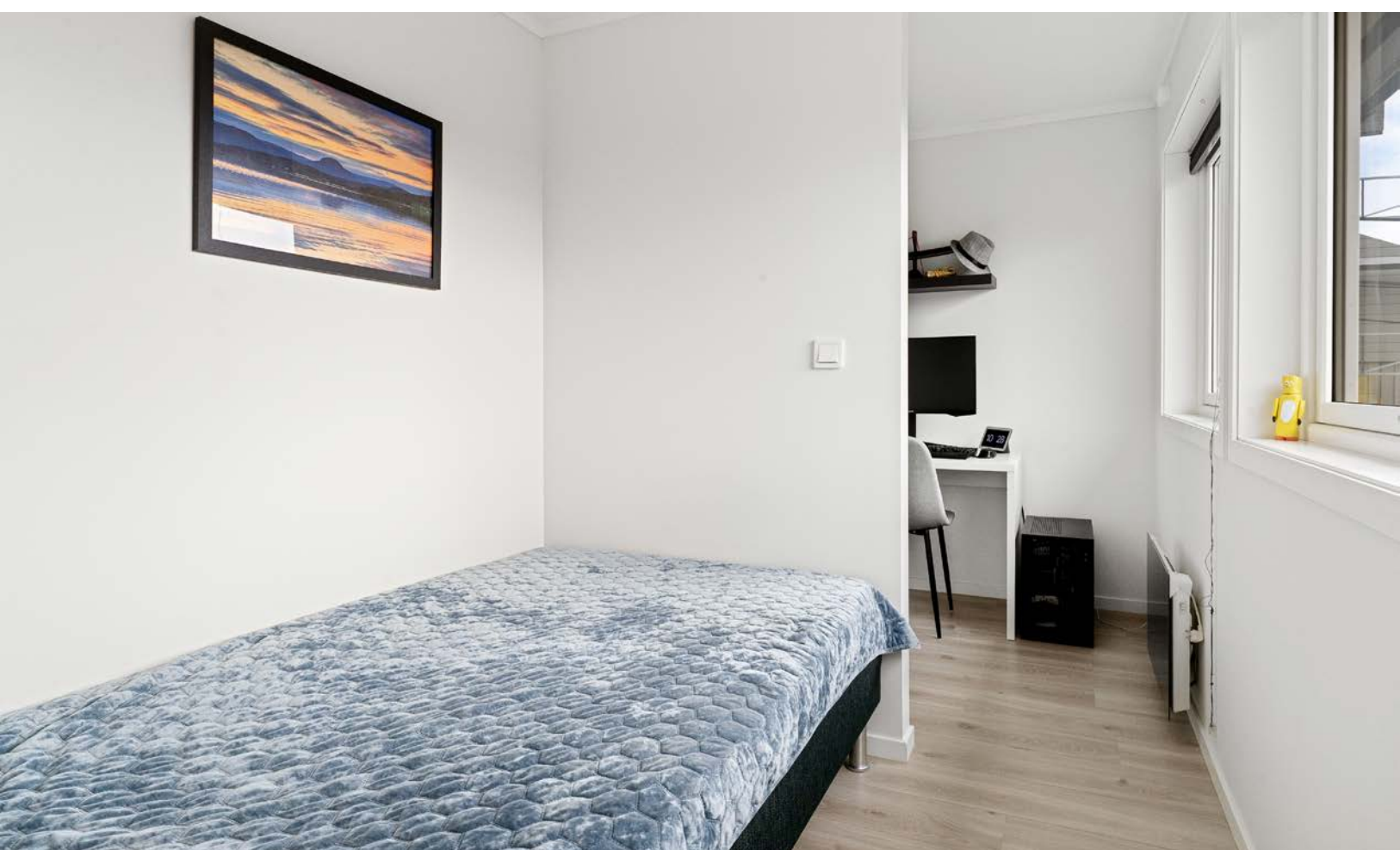














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Dyrgravveien 17 C, 3617 KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 7717, bnr. 193

 Andelsnummer 23

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 20863-1161

Referansenummer: XP7111

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen

Vår ref: Jostein Gunnerud



**Din Takst &
Eiendom AS**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@dintakstogeiendom.no

901 84 215



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Leiligheten, oppført i 1979, fremstår med normal standard basert på alder og konstruksjon og er jevnlig vedlikeholdt. I 2020 ble det utført en omfattende renovering med nytt bad og kjøkken, oppgradert el- og røropplegg samt nye overflater, dører og vinduer. Innvendig er det laminatgulv, malte plater på vegger og i tak, samt glatte dører.

Badet har baderomsplater, vinylbelegg, plastsluk og dusjkabinett, men det er påvist mindre fallavvik på gulvet og usikkerhet rundt oppkant ved døråpning. Tekniske installasjoner består av rør-i-rør system, plastavløp og varmtvannsbereider plassert i kjøkkenskapet. I rørskapet mangler det tettepropper i rørgjennomføringer. Sikringsskapet står i felles inngangsparti. Boligen varmes opp med panelovner og har vegg/takmontert belysning.

Eier opplyser at leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets vedlikeholdsplikt er ikke vurdert, med mindre det fremkommer av rapporten. Bygninger fra denne tidsperioden kan ha konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, og dimensjonering.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

Rekkehus - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Terrasse i tilknytning til leiligheten utenfor inngangspartiet, oppført i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilerings.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i alkove. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av

laminat.
Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
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 plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via ventil i vegg og naturlig avtrekk fra bad, samt avtrekk fra kjøkken.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenskapet.
Sikringsskapet er plassert i felles inngangsparti.
Boligen har oppvarming i form av strøm/ panelovner.
Boligen har en kombinasjon av vegg- og takmontert belysning.
Et brannslukningsapparat er plassert i gangen.
En røykvarsler er montert i taket i stuen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	32 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	32 m ²
Totalpris	1 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Opprinnelig er det tegnet inn en bod der sovealkoven er i dag. Endring fra sekundærrom til primærrom krever normalt søknad om bruksendring. Forholdet bør derfor avklares med kommunene.

Det er ikke mottatt eller innhentet tegninger på eiendommen. Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er derfor ikke kontrollert.

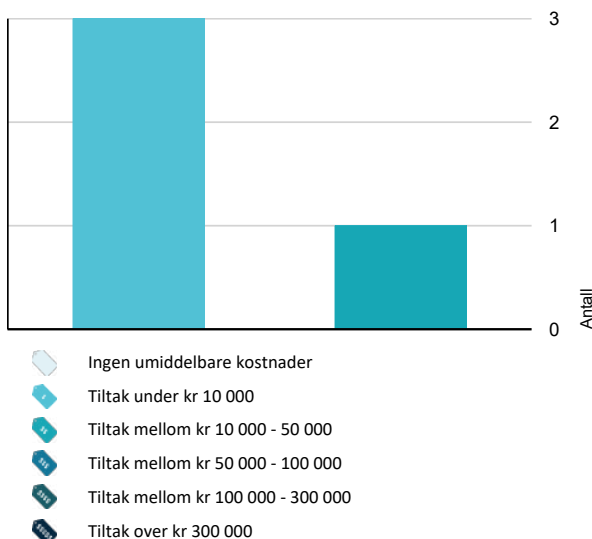
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

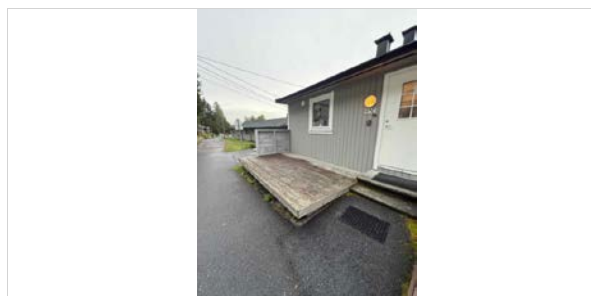
Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Renovering av leilighet i forbindelse med en forsikringsskade. Dette omfattet nytt bad og kjøkken, nytt el- og røropplegg, samt nye overflater, dører og vinduer.
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tilknytning til leiligheten utenfor inngangspartiet, oppført i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Terrassen bør overflatebehandles for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere forvitring og skader på treverket. Eventuelle tiltak må avklares med styret før gjennomføring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser terrassen utenfor leiligheten.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Entré/stue/kjøkken:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 12 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Alkove:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 14 mm på gulvet gjennom hele rommet.

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

TO 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.

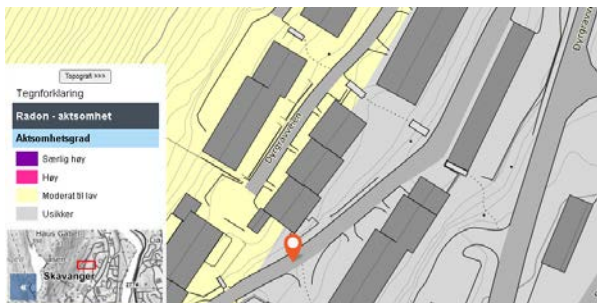
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivåene i boligen er innenfor anbefalte grenser.
Manglende måling og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helseisiko dersom radonnivåene viser seg å være for høye.



TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på grunn av usikkerhet knyttet til oppkant på belegg ved døråpningen. Manglende eller utilstrekkelig oppkant kan medføre økt risiko for fuktskader dersom vann trenger ut av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er målt mindre fall enn 1:100 ved døråpningen, og det er usikkerhet knyttet til oppkant på belegg i dette området. Dersom forbruksvann eller lekkasjevann kommer til døråpningen, kan det være risiko for at vann renner ut til tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales ytterligere undersøkelse vedrørende oppkanten, og eventuelt å etablere tilstrekkelig oppkant for å redusere risikoen for vannskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser listen og dørkarmen på innsiden av badet, hvor det er usikkerhet knyttet til oppkantens utførelse.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist manglende tettepropper i rørgjennomføringen i rørskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket bør nye tettepropper monteres i rørgjennomføringen i rørskapet.

Manglende tettepropper gir økt risiko for vann- og fuktskader ved en eventuell lekkasje, da vann kan trenge ut av skapet og skade omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bildet viser manglende tettepropp i rørgjennomføringer i rørskapet.

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via ventil i vegg og naturlig avtrekk fra bad, samt avtrekk fra kjøkken.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenskapet.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i fells inngangsparti.
Boligen har oppvarming i form av strøm/ panelovner.
Boligen har en kombinasjon av vegg- og takmontert belysning.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020 El-anlegg i forbindelse med renovering av leilighet.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring i forbindelse med renovering av leilighet.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



Bildet viser sikringsskapet for leiligheten og naboileiligheten.

TO 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 gangen.
En røykvarsler er montert i taket i stuen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

32 m²/32 m²

Rekkehus: Entré, Bad, Stue/kjøkken, Alkove

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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 1 650 000

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

1 250 000

Tillegg for andel fellesformue	+	40 527
Fradrag for andel felles gjeld	-	67 805

Konklusjon markedsverdi

1 200 000

Markedsvurdering

Leilighet med kort avstand til skole, barnehage og kollektivtransport.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bjørneveien 22A ,3617 KONGSBERG 31 m ² 1967 1 sov	07-08-2025	1 090 000	1 070 000	257 760	1 327 760	42 831
2 Dyrgravveien 22B ,3617 KONGSBERG 31 m ² 1973 0 sov	11-09-2025	1 200 000	1 150 000	121 077	1 271 077	41 002
3 Bjørneveien 22A ,3617 KONGSBERG 31 m ² 1967 1 sov	11-12-2024	990 000	1 000 000	259 791	1 259 791	40 638
4 Dyrgravveien 20B ,3617 KONGSBERG 31 m ² 1974 1 sov	11-12-2023	1 090 000	1 050 000	136 918	1 186 918	38 288
5 Dyrgravveien 9C ,3617 KONGSBERG 32 m ² 1979 1 sov	07-04-2024	1 100 000	1 125 000	69 573	1 194 573	37 330
6 Dyrgravveien 9E ,3617 KONGSBERG 28 m ² 1979 0 sov	20-11-2023	900 000	890 000	70 427	960 427	34 301
7 Dyrgravveien 9D ,3617 KONGSBERG 29 m ² 1979 0 sov	13-07-2025	1 050 000	1 000 000	67 450	1 067 450	33 358
8 Dyrgravveien 20A ,3617 KONGSBERG 39 m ² 1973 1 sov	10-11-2024	990 000	990 000	144 550	1 134 550	29 091

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområdet m.m	Kr.	33 828
Vedlikehold (estimert)	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	1 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 400 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

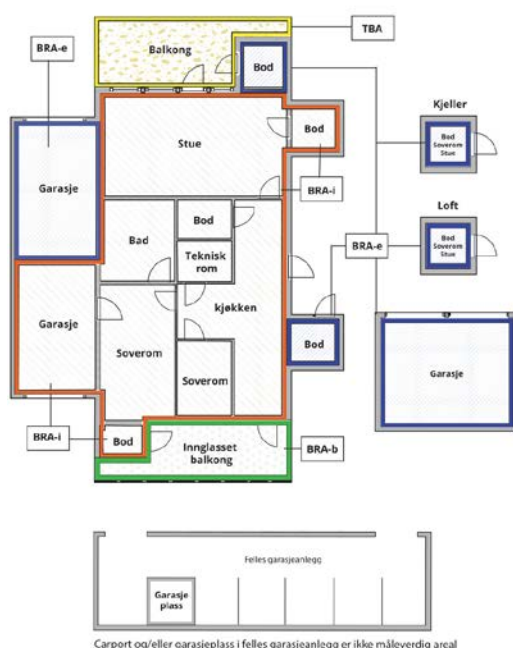
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	32			32	10
SUM	32				10
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, alkove		

Kommentar

TBA utgjør terrassen utenfor leiligheten.

Eier opplyser at skapet i felles inngangsparti disponeres av leiligheten.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig er det tegnet inn en bod der sovealkoven er i dag.

Endring fra sekundærrum til primærrum krever normalt søknad om bruksendring. Forholdet bør derfor avklares med kommunene.

Det er ikke mottatt eller innhentet tegninger på eiendommen.

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arbeid i forbindelse med renovering av leiligheten. Utført i 2020 i følge tidligere salgsoppgave.

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	32	0

Kommentar

Rekkehus

Rommene i leiligheten er vurdert som P-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.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Jostein Gunnerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7717	193		0	7599.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dyrgravveien 17 C

Hjemmelshaver

Skavanger Borettslag

Kommentar

Tomten er felles for alle enhetene på eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKAVANGER BORETTSLAG	964430861		Kongsberg Boligbyggelag	Gunnerud Jostein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
23	100	30 000	40 527 31.12.2024	67 805 31.12.2024

Årsregnskap

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

Kommentar

Regnskapet er ikke nærmere vurdert.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 1 etasje som ligger i et etablert området på Lindbojordet.
Det er kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk og turområder.
Nærhet til offentlig kommunikasjon, sykkel/gangveg til Kongsberg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan
Id: KPLAN2020
Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030
Formål: Boligbebyggelse
Plantype: Kommuneplanens arealdel
fysisk utforming av anlegg
Fare: Ras- og skredfare
Hensynsonenavn: H310

Reguleringsplaner

3303 047R Lindbojordet (16.8.1976)	Boliger
3303 047R Lindbojordet (16.8.1976)	Felles avkjørsel
3303 047R Lindbojordet (16.8.1976)	Kjørevei
3303 204R Idrettsparken -	Blekajordet (9.10.1996)
3303 515R Skavanger skole (15.1.2020)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Ifølge informasjon av mottatt av forretningsførere er det 13 garasjeplasser i rekke totalt. 10 garasjeplasser følger rekkehusleilighetene.
De 3 andre lyses ut internt og tildeles av styret. Hybelleil. prioriteres først - ut fra boansiennitet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1992	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0000561307			
Kommentar Borettslagets bygningsforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.05.1979		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.05.1977		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.09.2025		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	18.05.2022		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XP7111>

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.	
1305250112	

Selger 1 navn
Jostein Gunnerud

Gateadresse	
Dyrgravveien 17C	

Poststed	Postnr
KONGSBERG	3617

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1305250112

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

Initialer selger: JG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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

Document reference: 1305250112

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1305250112

Tilleggskommentar

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: 1305250112

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jostein Gunnerud	85d40f0a3f11fd76446538 d08b0de15eafda71f5	16.09.2025 11:27:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1305250112

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

Nabolagsprofil

Dyrgravveien 17C - Nabolaget Dyrgrav/Lindbojordet - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Lindbojordet Linje 401	4 min 0.4 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	9 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 21 min
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

Skoler

Skavanger skole (1-7 kl.) 198 elever, 14 klasser	3 min 0.3 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	4 min 2.1 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	8 min 3.7 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	6 min 2.8 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	6 min

«Koselig å bo her med mange supre naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Bra 74/100



Opplevd trygghet

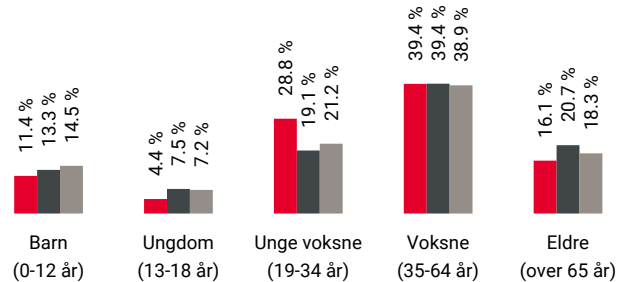
Veldig trygt 74/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 74 barn	11 min 0.9 km
Sølvstuppen barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 2.8 km
Venåsløkka barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 3 km

Dagligvare

Kiwi Kongsberg PostNord	9 min 0.8 km
Kiwi Hasbergsveien	5 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 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



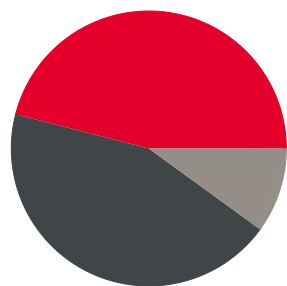
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Skavanger skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽ Kongsberg Idrettspark	4 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett, tennis	0.3 km	
🚴 Family Sports Club KMT	7 min	🚶
🚴 EVO Kongsberg	7 min	🚗

Boligmasse



46% enebolig
44% blokk
10% annet

Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

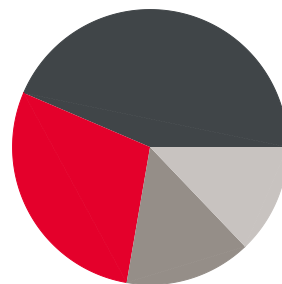
6 min 🚗



Apotek 1 Mynten

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



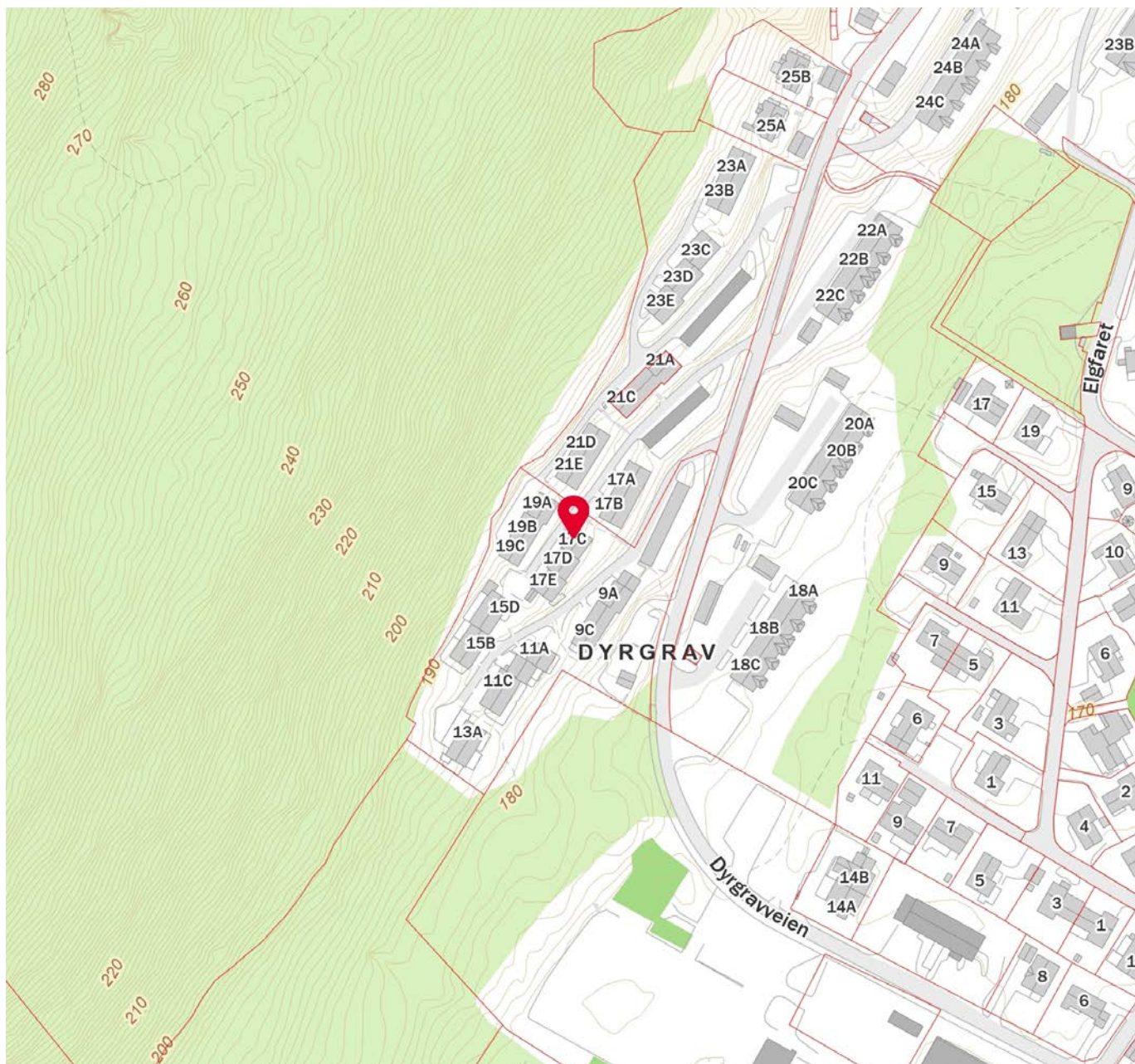
0%

65%

Dyrgrav/Lindbojordet
Kongsberg
Norge

Sivilstand

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 01.09.25 Side 1 av 2

Skavanger Borettslag	Vår ref.:	28/23	Fødselsdato eier:	23.08.2000
Dyrgravveien 17 C	Type:	BORETTSLAG FRITTSTÅENDE		
3617 KONGSBERG	Eiere:	Jostein Gunnerud		
Organisasjonsnr:	964 430 861	Andelsnr:	23	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 819

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER FELLESJELD	329
	FELLESKOSTNADER	2 305
	AVDRAG FELLESJELD	185

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	66 319	Gjeld siste årsoppg.	67 805
Klient ajourf. lån:	3 575 318,57	Klient gj. s. årsoppg.	3 655 192

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12124535237, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.09.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 206

Saldo per 01.09.2025: 3 575 319

Andel av saldo: 66 319

Første termin/første avdrag: 26.11.2012 (siste termin 26.10.2042)

Annuitet 30 år

Rehabilitering og drenering

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lene Torpengen Vangby

Adresse: Dyrgravvn. 13 A

Postnr/-sted: 3617 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 99472841

E-post: skavangerborettslag@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 01.09.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	40 527	Gjeld:	67 805	Andre inntekter:	818
		Utgifter:	4 066		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	30 000
Andelsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	23

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1979

Gårds/bruksnr: 7717/193

Bygningstype: LAV-BLOKK

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 7606

Antall leiligheter: 46

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utført: 01.09.25 Side 2 av 2

Skavanger Borettslag	Vår ref.:	28/23	Fødselsdato eier:	23.08.2000
Dyrgravveien 17 C	Type:	BORETTSLAG FRITTSTÅENDE		
3617 KONGSBERG	Eiere:	Jostein Gunnerud		
Organisasjonsnr: 964 430 861				

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring Polisenr: SP0000561307

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	20.04.1979	Første innflytting:	21.04.1979	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	EL. UTEN PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	HYBLER 29 m2	P-rom	29
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leilig				

Fasiliteter:

PARKERING: 13 garasjeplasser i rekke totalt. 10 garasjeplasser følger rekkehusleilighetene. De 3 andre lyses ut internt og tildeles av styret. Hybelleil. prioriteres først - ut fra boansiennitet.

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.

Kabel-TV/Internett: Borettslaget har inngått kollektiv avtale med Viken Fiber. Tv-pakke Altibox Basis Stor, 5/5 Fiberbredbånd og PVR-tjeneste.

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:

HUSORDENSREGLEMENT

Plikter, rettigheter og generell informasjon for andelseiere og beboere i Skavanger borettslag.

Godkjent av generalforsamlingen den 06.05.98

INNHOLDSFORTEGNELSE

INNLEDNING

PLIKTER, RETTIGHETER OG GENERELL INFORMASJON

1	Besøkende	2
2	Framleie	2
3	Skader/hærverk	3
4	Støy	3
5	Brannvern	4
6	Husdyr	4
7	Kildesortering	5
8	Kabel-TV	5
9	Utvendig vedlikehold	5
10	Vindusvask	6
11	Uteareal	6
12	Grøntareal	6
13	Dugnad	6
14	Fellesbelysning	7
15	Sykkelparkering	7
16	Postkasser	7
17	Postkasser - merking	8
18	Ringeklokker	8
19	Ringeklokker - merking	8
20	Klestørking/lufting	8
21	Fuglemating	8
22	Stiger/gardintrapper	9
23	Snørydding	9
24	Sandstrøing	9
25	Diverse gjenstander	9
26	Aking	10
27	Elektrisk strøm/sikringer	10
28	Hovedstoppekran	10
29	Klosett/sluk	10
30	Dører/vinduer	10
31	Fellesgang	11
32	Den enkelte leilighet	11
33	Låser	11
34	Tap av nøkler	12
35	Kopiering av nøkler	12

36	Nøkler ved salg	12
37	Utstyr som skal følge den enkelte leilighet	13
38	Motorisert ferdsel	13
39	Motoriserte kjøretøy - parkering	13
40	Fellesgarasje	14
41	Kjøretøy - uregistrerte	14
42	Campingvogner, biltilhengere o.l.	14
43	Forsikring	15
44	Fasadeendring, terasser, gjerder, vedlikehold o.l.	15
45	Forståelse av Husordensreglene	15
46	Klager	16
47	Brudd på Husordensreglene	16

OVERSIKTSKART

INNLEDNING

Velkommen som andelseier og beboer i Skavanger borettslag.

Dette skrivet er ment å skulle være en innføring for nye andelseiere og beboere i Skavanger borettslag.

Skrivet inneholder husordensregler og noe generell informasjon.

Som beboer har man ikke bare rettigheter, men også en del plikter.

Hvem er borettslaget ? Det er deg som beboer.

Det forventes derfor at du tar din tønn for at Skavanger borettslag skal kunne være et trivelig sted med et godt bomiljø.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær merksom på at de også skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Skavanger borettslag har ikke sett seg råd til å ansette en egen vaktmester, og det er derfor nødvendig at alle beboerne gjør en innsats for å holde saker og ting i orden.

Skavanger borettslag består av 10 rekkehusleiligheter fordelt på Dyrgravveien nr. 11, 13 og 15 og 36 hybelleiligheter fordelt på Dyrgravveien nr. 9, 17 og 19. Se oversiktskart bakerst i husordensreglementet.

Rekkehusleiligheter og hybelleiligheter er vidt forskjellige boformer. Husordensreglenes enkelte punkter og den generelle praktiseringen av disse, vil nødvendigvis måtte bære preg av dette. Målsettingen med husordensreglene vil imidlertid være den samme for rekkehusleilighetene og hybelleilighetene, og målsettingen er som følger:

Den enkelte leilighet med tilstøtende grøntareal skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

Det vises forøverig til husleiekontrakten som regulerer forhold som ikke, eller bare delvis er behandlet i dette skrivet.

Vis ansvar - vær med å skape et godt bomiljø.

PLIKTER, RETTIGHETER OG GENERELL INFORMASJON

1 Besøkende

Beboerne er ansvarlige for at besøkende til den enkelte leilighet er kjent med husordensreglene, og overholder disse.

2 Framleie

Framleie er regulert av husleiekontrakten.

Framleie kan bare forekomme etter godkjenning av styret i borettslaget.

Forutsetningen for at framleie innvilges er at andelseier skal tilbake til sin andel når oppholdet utenfor borettslagets nærområde opphører. Oppholdet utenfor borettslaget skal være av midlertidig karakter.

Det er ikke tillatt å låne bort eller å leie bort den enkelte leilighet uten tillatelse fra styret i borettslaget.

En framleiesøknad skal leveres skriftelig til styret på eget skjema (Søknad om framleie 4.20/5.20 (23.02.82)).

Framleiesøknaden skal være korrekt utfyllt. Framleiesøknader som er mangelfyllt utfyllt vil bli returnert til andelseier.

Beregn en behandlingstid på ca. 2-3 uker innad i borettslaget når det gjelder behandling av framleiesøknader.

Framleie gis normalt ikke for mer enn 1 år av gangen.

Framleietagere skal ikke flytte inn i den enkelte leilighet før framleie er innvilget. Hvis så skjer er dette et alvorlig brudd på husleiekontrakten og kan medføre umiddelbar utkastelse av framleietager.

En boform som et borettslag er i utgangspunktet beregnet på at andelseierne selv skal bo der. Skavanger borettslag innvilger derfor bare unntaksvis framleie, og bare i de tilfeller hvor det vil være urimelig å nekte framleie.

Skavanger borettslag skal godkjenne den grunn som andelseier oppgir for å få lov til å leie ut den leilighet som han disponerer i Skavanger borettslag. Skavanger borettslag skal også godkjenne den personen som andelseieren ønsker å ta inn i Skavanger borettslag.

Skavanger borettslag krever også en korrekt utfyllt og underskrevet framleiekontrakt på eget skjema (Framleiekontrakt 4.21/5.21 (08.02.93)), som regulerer leieforholdet mellom framleier og framleietager, for at en innvilget søknad om framleie skal være gyldig.

Framleiekontrakten leveres til styret i borettslaget etter at framleiesøknaden er godkjent.

Andelseier som får innvilget framleie, plikter å holde borettslaget orientert om sin nye adresse, slik at det er mulig for borettslaget å komme i kontakt med andelseier.

Det er andelseiers ansvar at framleietageren er gjort kjent med og etterfølger husordensreglene.

Andelseier må sørge for å melde adresseforandring til postverket, da Skavanger borettslag ikke ettersender post.

Skjemaene "Søknad om framleie" og "Framleiekontrakt" fåes ved henvendelse til Kongsberg Boligbyggelag A/L.

Kongsberg Boligbyggelag A/L tar et administrasjonsgebyr når det gjelder det arbeidet som de må utføre i forbindelse med innvilget framleie.

Skavanger borettslag vil reagere hardt overfor de som bedriver ulovelig framleie, da dette er et alvorlig brudd på husleiekontrakten.

3 Skader/hærverk

Beboerne skal straks melde ifra til styret i borettslaget når det oppdages skader/hærverk på Skavanger borettslags bygninger, anlegg eller grøntareal.

4 Støy

Generelt gjelder følgende regler vedrørende støy:

Den støy som produseres i den enkelte leilighet skal ikke sjenere naboer eller fellesareal.

Mellom kl. 22.00 og kl. 06.00 skal det vises særlig hensyn overfor naboer ved å unngå støy i leilighetene.

Dører til entreer og fellesganger skal lukkes igjen med minst mulig støy.

Det må tas ekstra hensyn når vinduene er åpne.

Beboerne skal om mulig prøve å unngå å bruke vaskemaskin, senterifuge o.l. mellom kl. 22.00 og kl. 08.00.

Sang eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt dersom dette sjenerer andre beboere.

Radio, TV, stereoanlegg o.l. skal benyttes hensynsfullt og avdempet, og skal ikke høres inne hos naboen eller ute på fellesareal.

Skavanger borettslag anbefaler beboerne å bruke hodetelefoner.

Beboerne av hybelleilighetene må ta særskilt hensyn, da tettheten gjør at lyd/støy lett forplanter seg videre og blir til sjanse.

De beboere som har andre beboere boende under sin leilighet, bør ta ekstra hensyn til dette.

5 Brannvern

Alle leilighetene skal ha 1 stk røykvarsler og 1 stk brannslukningsapparat (type pulver). Det er borettslagets ansvar, etter loven, at dette brannvernutstyret er utlevert til den enkelte leilighet.

Brannslukningsapparat og røykvarsler er Skavanger borettslags eiendom, og skal følge den enkelte leilighet.

Beboerne må ved inflytting kvittere for at brannvernutstyret er tilstede i leiligheten.

Skulle brannvernutstyret av en eller annen grunn ikke være tilstede i leiligheten, så meld straks ifra til styret i borettslaget.

Det er den enkelte beboers ansvar å påse at brannvernutstyret virker.

Brannslukningsapparatet skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig.

Sjekk jevnlig at manometeret på brannslukningsapparatet står på grønt felt.

Det er ikke mye hjelp å få fra en røykvarsler hvis ikke batteriet er tilkoblet, husk det.

Test røykvarsleren med jevne mellomrom, gjerne en gang i måneden.

Brannvern er uhyre viktig i en tett boform som et borettslag er, og Skavanger borettslag oppfordrer beboerne til å ta brannvern på alvor.

6 Husdyr

Det er ikke tillatt med permanent hold av hund og katt i hybelleilighetene.

Det er tillatt å ha hund og katt i rekkehusleilighetene, men det må søkes borettslaget om tillatelse før anskaffelse.

Førerhund er unntatt fra forbudet.

Skavanger borettslag kan nekte beboere å anskaffe husdyr hvis styret anser at anskaffelse av husdyr vil medføre problemer/sjenanse.

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

Det er båndtvang for hunder på Skavanger borettslags areal.

All avføring etter hunder skal umiddelbart fjernes.

Hunder skal ikke overlates alene i leiligheten, og skal alltid være ledsaget av ansvarlig person utendørs.

Skavanger borettslag kan trekke tilbake en gitt tillatelse til å holde husdyr, hvis husdyrholdet viser seg å medfører sjenanse.

7 Kildesortering

Kongsberg kommune praktiserer kildesortering og har pålagt alle husstander å følge dette.

Beboerne i Skavanger borettslag skal til enhver tid følge de kildesorteringsregler som gjelder i Kongsberg kommune.

Skavanger borettslag vil legge forholdene til rette på en slik måte at beboerne kan skille ut og kaste husholdningsavfall etter de regler som gjelder.

Det skal bare kastes husholdningsavfall.

Det skal ikke kastes brannfarlig avfall.

Glass og brukbare klær skal leveres på egne mottakstasjoner opprettet av Kongsberg kommune.

Husholdningsavfallet skal komprimeres mest mulig, slik at det tar minst mulig plass i avfallsdunkene.

Det er delt ut benkebøtter beregnet på matrester til alle leilighetene. Dette er materiell som skal følge den enkelte leilighet og som nye beboere må kvittere for ved overdragelse av leiligheten.

Det skal kun kastes husholdningsavfall fra leilighetene i Skavanger borettslag, det er ikke tillatt å kaste søppel fra andre husholdninger i Skavanger borettslags avfallsdunker.

Skavanger borettslag viser til generelle oppslag og oppslag i tilknytning til den enkelte avfallsdunk/sorteringskategori.

Kildesorteringsanlegget i Skavanger borettslag vil være merket med skilt "Kildesorteringsanlegg for Skavanger borettslag".

Oppslagene i forbindelse med kildesortering er en del av Husordensreglementet.

8 Kabel-TV

Skavanger borettslag har Kabel-TV i alle leilighetene og programvaren er levert av Janco Multicom.

Alle beboerne har grunnpakken og denne er betalt gjennom husleien.

Kanalene som ligger i grunnpakken kan variere.

Beboere som ønsker ytterligere tjenester/kanaler må bestille og betale for disse separat.

Alle leiligheter skal ha dekoder m/kabler og fjernkontroll. Dette utstyret skal følge leiligheten.

Beboerne må kvittere for dette utstyret ved innflytting.

9 Utvendig vedlikehold

Skavanger borettslag har ansvar for utvendig vedlikehold av bygninger, dvs. vegger, murer, gjerder, som er satt opp av Skavanger borettslag.

Private terasser, dører og gjerder skal vedlikeholdes av den enkelte beboer. Skavanger borettslag kan pålegge den enkelte beboer slikt vedlikehold.

Det vises her også til husleiekontrakten.

10 Vindusvask

Den enkelte beboer skal sørge for vask av leilighetens vinduer.

11 Uteareal

Beboeren skal sørge for at arealet i tilknytning til den enkelte leilighet fremstår som ryddig og pent. Beboerne skal verne om plenkanter, asfaltkanter, grøfter, stikkrenner, sluk o.l..

Det skal ikke kastes søppel og avfall utenfor leiligheten, eller på fellesareal.

Arealet utenfor hybelleilighetene er typisk fellesareal og her skal det ikke plasseres gjenstander. Gjenstander som er plassert på slikt fellesareal vil automatisk bli fjernet, oppbevart i 2 måneder og så kastet.

Hagemøbler som benyttes på fellesareal i tilknytning til hyblene, skal fjernes etter daglig bruk.

12 Grøntareal

Den enkelte beboer skal sørge for at grøntarealet i tilknytning til den enkeltes leilighet holdes i orden.

Det vil i praksis medføre arbeid som vanning, fjerning av ugress og gressklipping.

Beboerne skal verne om plener og beplantninger.

Skavanger borettslag har redskap til å stelle grøntarealet, og redskapen er oppbevart i garasjen nedenfor Dyrgravveien nr. 9.

Ta kontakt med styremedlemmer, som har nøkler til garasjen, når det gjelder å låne redskap.

Det skal meldes fra til styret når redskap som leveres tilbake etter bruk er ødelagt eller ikke er funksjonsdyktig.

13 Dugnad

Skavanger borettslag har ingen vaktmester og det vil si at mange arbeidsoperasjoner må utføres av beboerne i fellesskap.

Skavanger borettslag vil kalle inn beboerne til dugnad på fellesareal når dette er nødvendig. Ved dugnad er det pliktig oppmøte, så fremt ikke en god grunn kan fremlegges.

14 Fellesbelysning

Beboerne skal melde ifra til styret i borettslaget når fellesbelysning ikke fungerer, slik at Skavanger borettslag kan få rettet på dette.

15 Sykkelparkering

Beboerne skal parkere sykler på følgende opparbeidede sykkelparkeringsplasser.

Beboerne av Dyrgravveien nr. 17 CDE og nr. 19 skal parkere sykler på sykkelparkeringsplassen i sydenden av Dyrgravveien nr. 17, eller ved kildesorteringsanlegget hvis det er fullt ved nr. 17.

Beboerne av Dyrgravveien nr. 9 og 17 FGH skal parkere sykler på sykkelparkeringsplassen i forbindelse med kildesorteringsanlegget, eller på sykkelparkeringsplassen ved garasjen nedenfor Dyrgravveien nr. 9.

Beboerne av rekkehusleilighetene kan benytte sykkelparkeringsplassene ved garasjen nedenfor Dyrgravveien nr. 9 og sykkelparkeringsplassen i forbindelse med kildesorteringsanlegget.

Alle sykkelparkeringsplassene i Skavanger borettslag vil være merket med skilt "Sykkelparkering for Skavanger borettslag".

Sykler som står parkert utenfor den enkelte hybelleilighet vil bli fjernet av Skavanger borettslag, oppbevart i 2 måneder og så kastet.

På de 3 opparbeidede sykkelparkeringsplassene skal det kun parkeres tråsykler.

Det skal kun parkeres hele og funksjonsdyktige sykler på de opparbeidede sykkelparkeringsplassene.

Alt annet i forbindelse med sykkelparkeringsplassene vil bli fjernet av Skavanger borettslag, oppbevart i 2 måneder og så kastet.

16 Postkasser

Postkassene er Skavanger borettslags eiendom og skal følge den enkelte leilighet. Beboerne må ved inflytting kvittere for mottatt postkasse.

17 Postkasser - merking

Skavanger borettslag skal stå for all merking av postkasser på Skavanger borettslags areal. Endringer i forbindelse med navnskilt skal meldes til styret i borettslaget, som vil bestille og montere nye navnskilt, kostnadsfritt for beboerne.

18 Ringeklokker

I de tilfeller der ringeklokker ikke fungerer, og banking på vindusruter er til sjenanse for naboer, vil Skavanger borettslag kunne kreve at ringeklokker blir satt i stand.

19 Ringeklokker - merking

Skavanger borettslag vil automatisk sørge for navnskilt i tilknytning til ringeklokkene for hybelleilighetene.

Ringeklokkene i tilknytning til rekkehusleilighetene vil kun bli merket med navnskilt etter ønske fra den enkelte beboer.

20 Klestørking/lufting

Skavanger borettslag har et tørkestativ ved garasjen nedenfor Dyrgravveien nr. 9.

Dette tørkestativet kan beboerne fritt benytte.

Det er ikke tillatt å tørke tøy på fellesareal i tilknytning til hybelleilighetene.

Rekkehusleilighetene kan tørke klær utendørs på baksiden av huset der dette ikke er til sjenanse.

Sengetøy skal ikke henges ut av vinduer for lufting, der det bor andre beboere under vinduene.

Tepper og annet skal ikke ristes ut av vinduer der det bor andre beboere under vinduene.

21 Fuglemating

Mating av fugler skal kun skje på en slik måte at matrester ikke faller på bakken og blir mat for skadedyr som eksempelvis mus og rotter.

22 Stiger/gardintrapper

Skavanger borettslag har 2 stk stiger i forskjellige størrelser beregnet for utendørs bruk.
Skavanger borettslag har også 2 stk gardintrapper som kan brukes innendørs.
Stiger og gardintrapper er oppbevart i garasjen nedenfor Dyrgravveien nr. 9.
Dette er utstyr som beboerne kan låne og benytte på Skavanger borettslags areal.

23 Snørydding

Den enkelte beboer skal rydde arealet i tilknytning til den enkelte leilighet, frem til nærmeste gangvei eller vei, for snø.

Skavanger borettslag vil sørge for snørydding av veier, parkeringsplasser, felles gangveier, felles trapper og areal i tilknytning til felles postkassestativ og sandkasser.

Det er plassert ut spader og koster i alle fellesganger. Dette er utstyr som tilhører Skavanger borettslag og skal ikke fjernes.

Beboerne av fellesganger må kvittere for dette utstyret ved innflytting.

Det er derfor ingen unskyldning for å ikke rydde snø.

24 Sandstrøing

Den enkelte beboer skal strø arealet i tilknytning til den enkelte leilighet, frem til nærmeste gangvei eller vei, når det er glatt.

Skavanger borettslag vil sørge for strøing av veier, parkeringsplasser, felles gangveier, felles trapper og areal i tilknytning til felles postkassestativ sandkasser.

Skavanger borettslag har 4 kasser med strøsand/knust stein plassert strategisk rundt i borettslaget.

Skavanger borettslag vil sørge for at kassene er fylt med strøsand/knust stein til fri anvendelse for beboerne.

25 Diverse gjenstander

Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser, antenner, parabolantenner, antenneledninger, kabler o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret i borettslaget.

26 Aking

Det er ikke tillatt å bruke veier og gangveier som akebakker.

27 Elektrisk strøm/sikringer

Skavanger borettslag har ansvar for strømanlegget til og med hovedsikringen i sikringsskapet. Beboeren har ansvaret for strømanlegget etter hovedsikringen og alt inne i leiligheten.

Det skal kun benyttes godkjente sikringer med riktig type ampere som anvist på oversikten i sikringsskapet.

Det skal alltid stå på nok varme om vinteren slik at vannet ikke fryser, med påfølgende vannskade.

28 Hovedstoppekran

Skavanger borettslag har ansvar for vannet inn til leiligheten, til og med hovedstoppekranen. Beboeren har ansvar for alle vannledninger/kraner inne i leiligheten.

Det er en fordel å stenge hovedkranen når man forlater leiligheten for en periode. Dette kan være med på å forhindre vannskader. Innendørs hovedstoppekran er plassert i kottet i hybelleilighetene, og i vaskerommet i kjelleren på rekkehusleilighetene.

Meld i fra til styret hvis hovedstoppekranen i leiligheten ikke virker som den skal.

29 Klosett/sluk

Det må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting/fremmedelelementer må ikke kastes i klosettet.

Sluk på bad skal renses med jevne mellomrom for hår, såperester o.l..

Dette for å forhindre vannskader grunnet tette sluk.

Det er spesielt viktig å tenke på dette for de av leilighetene som har andre beboere boende under seg.

Vannskader kan medføre store kostnader, og dekkes ikke alltid av forsikringer.

30 Dører/vinduer

Ytterdører som fører inn til fellesgang(hybelleiligheter) skal behandles med varsomhet.

Ved lufting gjennom felles ytterdører skal stormkroken være påsatt.

Ytterdører som fører inn til fellesgang skal være låst.

Dører fra fellesgang og inn til den enkelte hybelleilighet er andelseiers ansvar. Det vises forøverig til husleiekontrakten når det gjelder den enkelte andelseiers ansvarsforhold når det gjelder dører og vinduer.

31 Fellesgang

Fellesganger er beboernes ansvar.

I fellesgang skal spade og kost være plassert.

Spade og kost i fellesgang i forbindelse med hybelleilighetene er Skavanger borettslags eiendom.

Beboerne må kvittere for at dette utstyret er tilstede ved innflytting.

Fellesganger skal ikke brukes som lagringsplass for gjenstander, og skal fremstå som ryddig hvis en av beboerne krever dette.

Det skal være fri tilgang til sikringsskapet.

Beboerne må avtale seg imellom om renhold av fellesgang.

32 Den enkelte leilighet

Skavanger borettslag har rett i følge husleiekontrakten til å inspisere leilighetene ved behov, og få utført nødvendig vedlikehold/utbedringer innenfor borettslagets ansvarsområde når dette er nødvendig.

Skavanger borettslag kan pålegge den enkelte beboer å utføre nødvendig indre vedlikehold i leiligheten for å forhindre at det oppstår skader, eller at leiligheten er til sjenanse.

Skavanger borettslag blander seg normalt ikke inn i forhold til den enkelte leilighet eller beboer, så lenge leiligheten ikke er til sjenanse, blir brukt i forbindelse med kriminell aktivitet eller at innvendig slitasje/forandringer går ut over bygningstekniske kvaliteter.

33 Låser

Låser i felles ytterdører(hybelleilighetene) er Skavanger borettslags eiendom og ansvarsområde.

Låser og nøkler fra fellesgang og inn i den enkelte hybelleilighet er beboerens ansvar.

Borettslaget har ikke nøkler til dørene som fører fra fellesgang og inn til den enkelte hybelleilighet.

Det eksisterer hovednøkler til ytterdørene i hybelleilighetene.

Låsene i ytterdørene på rekkehusleilighetene er den enkelte andelseiers ansvar.

34 Tap av nøkler

Hvis en beboer skulle være så uheldig å miste nøklene til leiligheten og ikke kommer inn i leiligheten, skal beboeren ta kontakt med følgende personer i denne rekkefølge:

1. Styreleder eller nestleder i borettslaget.
2. Kongsberg Boligbyggelag A/L.
3. Låssmed (på beboers regning).

Alle skader som oppstår på dør/lås i forbindelse med tapte nøkler skal dekkes av den enkelte beboer.

Ta ikke kontakt med Politi eller Brannvesen før de 3 punktene ovenfor er prøvd.

Politi og Brannvesen bryter opp døra mekanisk, og dette medfører som regel store skader med påfølgende økonomiske utlegg som må dekkes av den enkelte beboer.

Skavanger borettslag oppfordrer beboerne til å oppbevare reservenøkler på et trygt og tilgjengelig sted hvis uhellet skulle være ute.

Det eksisterer hovednøkler til ytterdørene i hybelleilighetene.

35 Kopiering av nøkler

All kopiering av nøkler til ytterdørene i hybelleilighetene må foretas via styret i borettslaget.

Til ytterdørene og låsene i hybelleilighetene er det delt ut 3 nøkler til hver leilighet.

Nøklene til ytterdørene i hybelleilighetene er Skavanger borettslags eiendom, og beboerne må kvittere for disse nøklene.

Skulle den enkelte beboer ha behov for ytterligere kopier av nøkler, kan dette skaffes via styret i borettslaget på andelseiers bekostning, og mot kvittering.

I rekkehusleilighetene kan den enkelte beboer kopiere nøkler fritt selv.

36 Nøkler ved salg

Alle nøkler til felles ytterdører skal leveres til styret i borettslaget før en overdragelse til ny andelseier finner sted.

Tap av nøkler må dekkes av andelseier.

Andelseiere som ikke leverer tilbake det antall nøkler som det er kvittert for til felles ytterdører (gjelder for hybelleilighetene), må bekoste utgiftene til ny låsesylinder og 6 stk. systemnøkler i den låsplan som Skavanger borettslag har med Sikring & Låseservice A/S i forbindelse med at leiligheten overdras til ny andelseier.

Skavanger borettslag har forsikringsgodkjente låser i ytterdørene på hybelleilighetene, og disse er kostbare å skifte ut.

Nye andelseiere i hybelleilighetene skal kunne være sikre på at hun/han har fått alle nøklene til

ytterdøra, og at den forrige beboeren ikke fortsatt sitter med nøkler.
Skavanger borettslag vil ikke godkjenne overdragelser av andeler hvis ikke alle nøkler er levert, eller gjort opp for.
Skavanger borettslag vil om nødvendig gå til inkasso for å innkreve økonomiske utlegg i forbindelse med låser og nøkler ved salg av leiligheter.

37 Utstyr som skal følge den enkelte leilighet

Utstyr som skal følge den enkelte leilighet er følgende:

Brannslukningsapparat (type pulver,
Røykvarsler
Dekoder m/kabler og fjernkontroll
Postkasse
Benkebøtte
Beboerperm
Husnøkler (gjelder bare hybelleilighetene)
Spade og kost (gjelder bare hybelleilighetene)

Dette er utstyr som beboeren må kvittere for ved innflytting, og dette utstyret skal ikke den enkelte beboer ta med seg ved flytting.

Skulle beboere likevel ta med seg dette utstyret, vil Skavanger borettslag kreve sine økonomiske utlegg til innkjøp av nytt materiell refundert fra den enkelte beboer, samt et mindre gebyr for å utføre arbeidet.

38 Motorisert ferdsel

Det skal kjøres sakte og hensynsfullt på Skavanger borettslags areal.
Skavanger borettslag ligger i et område hvor det er 30 km sone.
Skavanger borettslag har en barneskole som nabo, og i enkelte veier i borettslaget er det små barn som leker, så vis hensyn.
Det er tillatt å kjøre til leilighetene i forbindelse med varelevering. Dette gjelder kun varer/gjenstander som det ikke er naturlig å bære fra parkeringsplassen.

39 Motoriserte kjøretøy - parkering

Motoriserte kjøretøy skal kun parkeres på opparbeidede og tilrettelagte parkeringsplasser i regi av Skavanger borettslag.

Det er satt opp parkering forbudt skilter på Skavanger borettslags areal, og disse skal

beboerne respektere.

Beboere som ikke respekterer parkering forbudt skiltene, vil bli politianmeldt og borttauet.

Skavanger borettslag regner en bil som parkert hvis det ikke foregår synlig aktivitet i forbindelse med bilen i et tidsrom på 10 minutter.

Ulovelig parkerte biler er et stort problem med hensyn til snørydding/sandstrøing og annen lovlig ferdsel. Ulovelig parkerte kjøretøy ødelegger også asfaltkanter, stikkrenner, rør, plenkanter osv.

40 Fellesgarasje

Skavanger borettslag har 13 garasjeplasser i fellesgarasje, hvorav 10 garasjeplasser følger rekkehusleilighetene.

Skavanger borettslag disponerer 3 garasjeplasser og disse er utleid til beboerne.

De som disponerer garasjeplass i fellesgarasjen skal ikke oppta andre parkeringsplasser i borettslaget.

Garasjeplassene er åpne, og det er derfor ikke anledning til å plassere gjenstander i tilknytning til disse garasjeplassene. Alle gjenstander som blir plassert i forbindelse med garasjeplassene vil bli fjernet av Skavanger borettslag, oppbevart i 2 måneder og så kastet.

De som disponerer garasjeplass må betale en avgift som er beregnet å dekke driftsutgiftene.

De som disponerer garasjeplass kan kun låne/leie bort disse via styret i borettslaget.

41 Kjøretøy - uregistrerte

Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte kjøretøy som biler, motorsykler, campingvogner, biltilhengere o.l. på Skavanger borettslags areal.

Slike kjøretøy vil automatisk bli fjernet fra Skavanger borettslags areal, på eiers bekostning.

42 Campingvogner, biltilhengere o.l.

Campingvogner, biltilhengere, o.l. skal kun parkeres på Skavanger borettslags areal etter tillatelse fra styret, og da kun for en midlertidig/kortere periode.

Beboerne kan ikke regne med å kunne plassere slikt utstyr permanent i Skavanger borettslag. Skavanger borettslag er dessverre i den situasjon at det er forholdsvis få parkeringsplasser på Skavanger borettslags areal i forhold til antall leiligheter/beboere.

Styret vil avgjøre om Skavanger borettslag har ledig plass, og vil i tilfelle anvisse egen plass til dette utstyret, hvor det vil være minst i veien.

Campingvogner, biltilhengere o.l. som blir parkert på Skavanger borettslags areal uten tillatelse fra styret, vil bli krevd fjernet.

43 Forsikring

I de tilfeller der Skavanger borettslags forsikringer må brukes i forbindelse med skader, og det er den enkelte beboer som er skyld i skaden, ved bevisst handling eller unnfallenhet, vil beboeren måtte dekke utgiftene i forbindelse med egenandelen på borettslagets forsikring.

I de tilfeller der beboeren ikke kan lastes for skaden, vil utgiften til egenandelen når borettslagets forsikringer benyttes, normalt bli dekket av borettslaget.

44 Fasadeendring, terasser, gjerder, vedlikehold o.l.

Beboerne har ikke anledning til å utføre arbeider/endringer som vil medføre fasadeendring av bygninger, uten godkjenning fra styret og byggningsrådet.

Beboerne har ikke anledning til å sette opp gjerder, terasser o.l. uten godkjenning fra styret. Enkelte slike arbeider vil også kreve godkjenning fra byggningsrådet.

Den enkelte andel som har fått tillatelse fra styret til å sette opp terasser, gjerder o.l. har vedlikeholdsansvaret for det anlegget som er satt opp.

Trykkimpregnerte terasser og gjerder skal kun behandles med treolje.

Skavanger borettslag kan pålegge den enkelte andelseier vedlikehold når dette er nødvendig.

Skavanger borettslag kan kreve et "anlegg/byggverk" fjernet på andelseiers regning hvis pålagt vedlikehold ikke blir utført.

Dette for å forhindre at private "anlegg/byggverk" forfaller og blir til almenn sjenanse.

45 Forståelse av Husordensreglene

Hvis du som beboer ikke skulle forstå et eller flere av punktene i Husordensreglene, så ta kontakt med styret i borettslaget for en avklaring.

Det er ingen unskyldning å si at man ikke forsto Husordensreglene.

Det er den enkelte beboers plikt å gjøre seg kjent med innholdet i Husordensreglene og Husleiekontrakten.

46 Klager

Beboere som blir sjenert av andre beboeres brudd på husordensreglene kan klage til styret. Beboerne som klager skal imidlertid først ha prøvd å ta opp problemet med den enkelte beboer som bryter husordensreglene, i de tilfeller dette lar seg gjøre.

Det er ikke sikkert at den beboeren som er til sjenanse for andre beboere, er klar over dette. Klager til styret i borettslaget skal være skriftelige, og med best mulig dokumentasjon av forholdet det klages over.

Når styret får inn en skriftelig klage, må styret undersøke om klagen er berettiget, og her kommer dokumentasjon inn. Det er ikke alle klager som er berettiget, eller som lar seg dokumentere.

Hvis styret finner at klagen er berettiget, vil styret velge reaksjonsform og ta saken opp med vedkommende som bryter husordensreglene.

Styret har taushetsplikt, men et bomiljø som et borettslag er likevel nokså gjennomskiktig. Det er en kjennsgjerning at ikke alle beboere kommer like godt overens. Beboerne skal derfor unngå å bruke styret i forbindelse med rene uoverenstemmelser mellom beboerne.

47 Brudd på husordensreglene

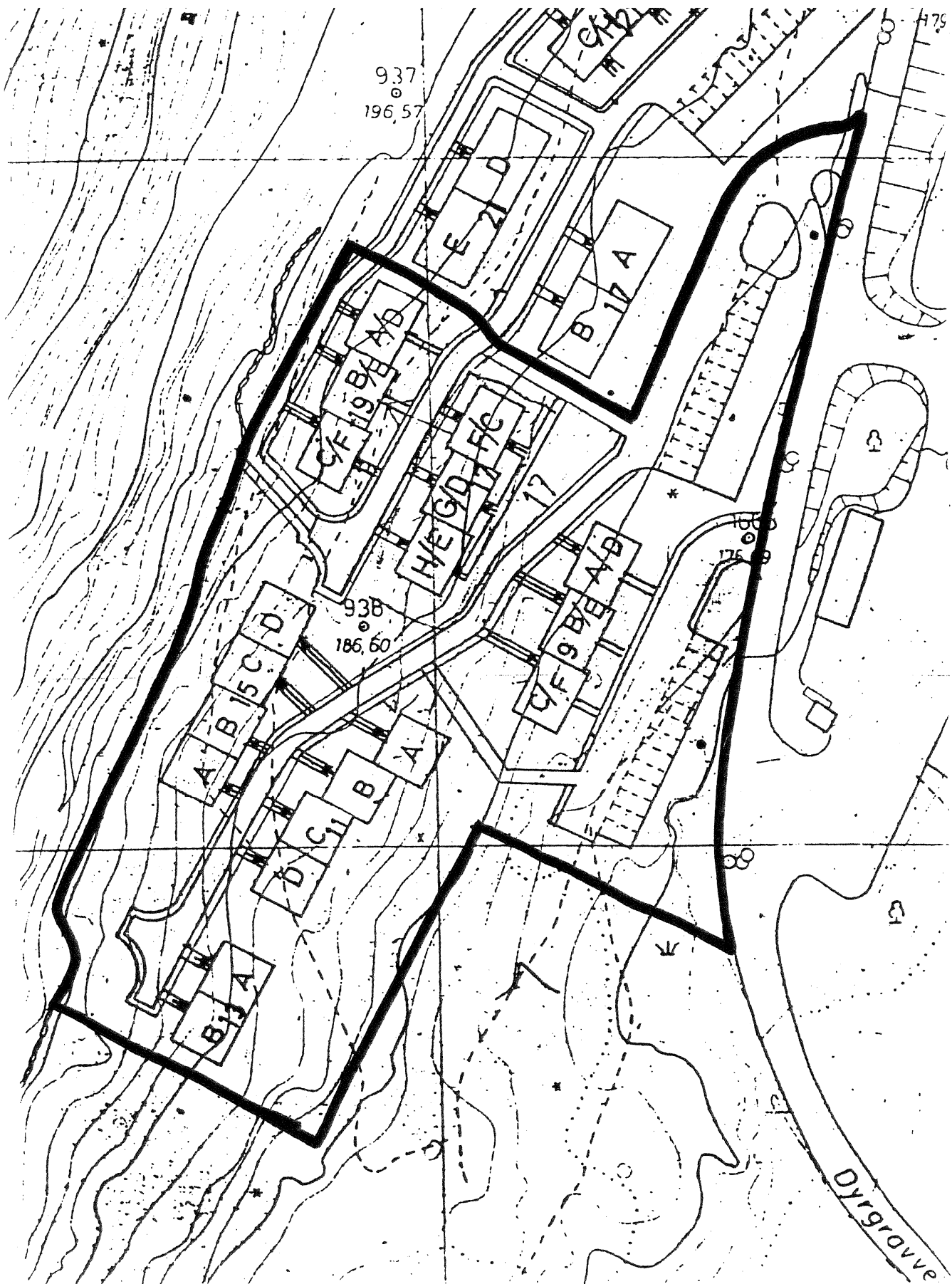
Brudd på husordensreglene kan få store konsekvenser for den enkelte andelseier/beboer.

Gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av den enkelte andelseier/beboer.

Å måtte gå til oppsigelse av andelseiere/beboere, er noe som Skavanger borettslag ønsker å unngå.

Skavanger borettslag forsøker så langt som mulig å løse brudd på husordensreglene ved bruk av tilsnakk eller skriftelige advarsler.

Styret vil til enhver tid forsøke å praktisere husordensreglene til det beste for Skavanger borettslag og dets beboere.



Vedtekter

for Skavanger borettslag org nr 964 430 861.

Frittstående borettslag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.05.1992, sist endret den 18.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skavanger 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 og forretningsførsel

- (1) Borettslaget ligger i Kongsberg kommune og har forretningskontor i Kongsberg kommune.
- (2) Borettslaget er frittstående uten tilknytning til boligbyggelag.
- (3) Styret kan ansette forretningsfører og inngå forretningsføreravtale.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) 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 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, avgjøres rekkefølgen av de forkjøpsberettigede med lik ansiennitet ved loddtrekning.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres i brev til andelseiere med kjent adresse.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

(8) 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Varmepumpe

(1) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om å installere luft-til-luft-varmepumpe. Installasjon av varmepumpe skal skje i henhold til retningslinjer utarbeidet og fremlagt av styret, og som et minimum gjelder følgende vilkår:

- a) Installasjon av varmepumpe skal kun utføres av autorisert firma og sertifisert montør.
- b) Tiltaket skal installeres på en slik måte at det ikke forårsaker skade på borettslagets eiendom.
- c) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under installasjon, eller som senere måtte oppstå som følge av installasjon av tiltaket.
- (d) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket.
- (e) Direkte og for egne regning betaler andelseier alle kostnader for installasjon av tiltaket.
- (f) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge eventuell remontering.
- (g) Dersom tiltaket fjernes, må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- (h) Tiltaket eies av andelseier.
- (i) Søknad om varmepumper godkjennes kun for rekkehusene.
- (j) Pumpehus skal godkjennes av styret, og males i samme farge som bygget.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 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 forretningsfører.

(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).

10-4 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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Velkommen til Skavanger Borettslag

Informasjon om borettslaget

I. Generelt:

Skavanger er et frittstående borettslag som er underlagt Lov om borettslag og boligbyggelag. Kongsberg Boligbyggelag er forretningsfører for Skavanger Borettslag. Men det er styret i borettslaget som står for den daglige driften. Borettslaget består av 10 rekkehusleiligheter og 36 hybelleiligheter.

I dette heftet er det listet opp viktige retningslinjer for beboerne i borettslaget, vedtatt på årsmøter og styremøter, samt noen praktiske opplysninger. Disse retningslinjene er borettslagets interne husordensregler!

Formålet med husordensreglene er å fremme et trygt og godt bomiljø med god trivsel for alle beboere. Husordensreglene er en del av husleiekontrakten og brudd på disse vil kunne medføre sanksjoner fra styrets side, i ytterst konsekvens føre til oppsigelse. Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt, også av besøkende og framleietakere.

II. Myndighet og endring:

Endring av husordensreglene er lagt til styret. Innspill fra andelseiere for endring kan legges frem som sak til generalforsamling.

Brudd på husordensreglementet meldes skriftlig til styret. Det anbefales generelt å ta opp problemet med den det gjelder før det sendes melding til styret. Styret velger fremgangsmåte for behandling av saken i det enkelte tilfelle. Den som klager skal alltid bli underrettet om hva styret har foretatt seg.

Husk at vi bor i et bofellesskap med de fordeler og eventuelle ulemper dette medfører. Hovedregelen må være at det skal tas hensyn til naboene. Vi er 46 forskjellige leiligheter som skal fungere sammen på beste måte. Og for å få dette fellesskapet til å fungere, må vi alle følge de retningslinjene som blir gitt.

Innholdsfortegnelse

Informasjon om borettslaget	1
I. Generelt:	1
II. Myndighet og endring:	1
1. Sammensetning av styret og utvalg, jfr. årsmøtet 2018.	3
2. Arealdisposisjoner	3
3. Brøyting og strøing	4
4. Fellesgarasje	4
5. Bilkjøring på borettslagets område	4
6. Bruk av parkeringsarealet, garasjer og motor-/kupevarmer	4
7. Fremleie/utlån av bolig.....	5
8. Ytre vedlikehold	5
9. Indre vedlikehold	5
10. Dyr i borettslaget	6
11. Altibox.....	6
12. Forsikring	6
13. Sikkerhetsutstyr	7
14. Støyende arbeid.....	7
15. Søppelskur	8
16. Branninstruks – Skavanger Borettslag.....	9

1. Sammensetning av styret og utvalg, jfr. årsmøtet 2018.

Styreleder, valgt for to år:		
Lene Torpengen Vangby (2017-2018)	Dyrgravveien 13A	Tlf: 994 72 841
Styremedlem, valgt for to år:		
Gry-Anita Tollefsen (2017-2018)	Dyrgravveien 11A	Tlf: 902 13 127
Mats Kongsparten (2018-2019)	Dyrgravveien 17H	Tlf: 452 58 701
Varamedlemmer, valgt for et år:		
Charles Clark	Dyrgravveien 11D	Tlf: 922 17 107
Pia Madsen	Dyrgravveien 13B	Tlf: 468 66 433

Nøkkel til fellesgarasjen kan lånes hos: Pia Madsen, Lene Torpengen Vangby eller Gry-Anita Tollefsen

Nøkkel til søppelskuret: Lene Torpengen Vangby, Mats Kongsparten.

Kode til søppelskuret: *123456*

Direktemail til alle i styret: skavangerborettslag@hotmail.com

2. Arealdisposisjoner

Hver leilighet disponerer området fra foran huset (ved inngangsdør) til nærmeste vei. På baksiden disponerer hver leilighet ca. 4 meter eller til nærmeste tomtegrense, men dog ikke så langt at naboer ikke kommer fram med redskap o.l. til egen hage.

Endeleilighetene disponerer inntil 3 meter på enden av hvert hus. Det skal være passasje for de andre beboerne mellom husrekkene.

De resterende arealer betraktes i- utgangspunktet som fellesarealer. Borettslaget består av 6 hus, og hvert hus har ansvaret for vedlikeholdet (rydding, gressklipping etc.) av det fellesarealet som naturlig hører inn under huset. Unntaket er garasjeområdene.

Om noen ønsker å disponere noe av fellesarealet på en spesiell måte, må uttalelse innhentes fra de andre beboerne i huset før styret avgjør søknaden.

Beboere som ønsker å sette opp platting ol. må først sende søknad m/skisse til styret. Styret vil foreta "nabovarsel". Styret står for organiseringen av vedlikeholdet av felles og garasjeområdene.

3. Brøyting og strøing

Borettslaget har avtale med et firma om brøyting og strøing av borettslagets område der det er naturlig å bruke større brøyteredskaper. Hver enkelt andelseier er pliktet til å brøyte snø fra egen ytterdør frem til vei og selv sørge for nødvendig strøing i sin umiddelbare nærhet og evt. annet areal hvor traktor ikke kommer til. Sand finnes i oppsatte strøkasser. Det kan være praktisk at hver beboer har en pose strøsand i boden sin allerede før vinteren setter inn.

4. Fellesgarasje

Borettslaget har en fellesgarasje rett nedenfor Dyrgravveien 9 for oppbevaring av redskaper, hageutstyr etc. Det er fritt for beboerne å benytte seg av utstyret. Husk å sette det ordentlig på plass etter bruk, og bidra til å holde orden.

5. Bilkjøring på borettslagets område

Det er meget viktig for bomiljøet vårt at foreldre kan føle trygghet for sine barn i fellesområder. Reduser derfor kjøringen til leilighetene mest mulig. Parkering skal kun utføres på anviste parkeringsplasser. Parkering utenfor egen leilighet er ikke tillatt. Husk at utrykningskjøretøyer trenger plassen ved behov. Nødvendig kjøring, som f.eks. av- og pålessing av varer, er naturligvis tillatt. Følelsen av trygghet har også med fart å gjøre. Kjør derfor ekstra sakte på borettslagets område. Kjør med gangfart! Omtanke skaper trivsel.

6. Bruk av parkeringsarealet, garasjer og motor-/kupevarmer

Dessverre er parkeringsarealet vårt relativt begrenset. I utgangspunktet er borettslaget vårt bare prosjektert med en garasjeplass til rekkehusleilighetene + 3 plasser til hybelleilighetene. Det blir derfor uholdbart om vi lar være å bruke garasjene til det de er beregnet til, samtidig som det legges beslag på en eller flere av de øvrige parkeringsplasser. Beboere som får besøk, har plikt til å informere den besøkende om at parkering på gangvei ikke er tillatt. Det skal brukes tidsur/koblingsur i forbindelse med bruk av motorvarmer / kupevarmer, slik at disse ikke er i bruk mer enn nødvendig. Det er også viktig at ledninger som benyttes er i forskriftsmessig stand. En koblingstid på 1-2 timer regnes for å være tilstrekkelig. Den enkelte beboer må selv skaffe utstyr til oppvarming.

Vi har også etter ønske fra en andelseier satt opp kontakt til elbil lader. Denne er plassert på fellesgarasje og er i utgangspunktet kun til hans bruk, men kom gjerne med en tilbakemelding til styret om du ønsker å benytte denne og dele på de månedlige utgiftene i tilknytning til denne.

7. Fremleie/utlån av bolig

Fremleie er regulert av borettslagslovens 5-3. Fremleie kan bare forekomme etter godkjenning av styret og før fremleier flytter inn. Tillatelse til fremleie gis i regel for inntil 3 år. Borettslaget står fritt til å gi eller nekte samtykke utover 3 år. Hovedregelen for bruksoverlating er at andelseieren må ha bodd i boligen minst ett av de siste to år før bruksoverlating finner sted. Vilåret betyr at det må gå minst ett år fra andelseieren kjøper før bruksoverlating finner sted.

Andelseiere plikter å påse at fremleietaker gjøres kjent med borettslagets ordensregler. Andelseier er ansvarlig for skader og ulemper som måtte følge av utlånet. Ulovlig utlån/fremleie er grunn for oppsigelse av leieforholdet!! Skjema for utleie av bolig finner dere under nyttige skjemaer (søknad om bruksoverlating) på KBBL Kongsberg sine nettsider. Dette skjemaet sendes/leveres til KBBL Kongsberg.

8. Ytre vedlikehold

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

Dersom beboere ønsker å utføre arbeid, som f.eks. utbygging, verandaer, gjerde, bod eller annet som medfører fasadeendring, skal søknad sendes til styret først. Slikt arbeid skal som hovedregel dekkes av den enkelte beboer. Vedlikeholdsansvar reguleres gjennom vedtektene. Hver enkelt beboer er pliktig til å merke dørene selv, ved adr. endring er det mulig å bestille gratis dørsilt hos posten

9. Indre vedlikehold

Det avsettes ikke midler til indre vedlikehold av hver enkelt leilighet. Det påhviler således den enkelte beboer å dekke utgifter til indre vedlikehold. Se vedtektene.

10. Dyr i borettslaget

Det er velkjent at kjæledyr, spesielt hunder og katter, kan bli til sjenanse for naboer. I Norge har det vært vanlig å regulere adgangen til å holde kjæledyr i blokker og høyhus, sjelden i den hustype som Skavanger borettslag representerer. Det er ikke forbud mot å ha kjæledyr i borettslaget. De som sjeneres av andre kjæledyr, oppfordres til å ta dette direkte opp med eierne. Samtidig vil vi oppfordre eiere av kjæledyr til å vise hensyn. Det krever litt ekstra å holde kjæledyr når vi bor så tett som her. Siktemålet må være å finne løsninger som kan redusere plagene og bevare et godt naboforhold. Imidlertid kan helt spesielle forhold gjøre seg gjeldende, slik at det er nødvendig for styret å gripe inn.

11. Altibox

Borettslaget har avtale med Altibox om grunnleggende tv/fiberbredbånd.

- TV-pakke stor: HD-PVR og fiberbredbånd 5/5

Utover dette kan hver andelseier bestille høyere hastighet på fiberbredbånd og andre tv kanaler som man dekker selv til gunstige priser.

12. Forsikring

Styret avgjør forsikringsselskap og fremgangsmåte ved skade.

Borettslagets eiendommer er nå forsikret i If.

Fremgangsmåte ved skade som kommer inn under begrepet forsikring:

1. Skaden meldes til Kongsberg Boligbyggelag og til styret.
2. Kongsberg Boligbyggelag (KBBL) sørger for befaring / bedømmelse av skaden.
3. KBBL ordner med takstmann, skriver skademelding og er behjelpelig med håndverkere for utbedring av skaden (avtaler med beboer).
4. KBBL ordner med sluttoppgjør med selskapet.
5. NB! Ved brudd på vannledning ol. må den enkelte borettsshaver foreta de nødvendige tiltak for å dempe omfanget av skaden. Stenge hovedkranen (gjøre seg kjent med hvor den er). Bestille rørlegger for øyeblikkelig hjelp. Oppgi navn, adresse og telefon.
6. Egenandel, se vedtekter

13. Sikkerhetsutstyr

Alle borettslagets leiligheter har røykvarsler i begge etasjer, og pulverapparater.

Dette utstyret følger med leiligheten og er beboers ansvar å kontrollere og vedlikeholde.

Vær oppmerksom på at brannvernekspertene sterkt anbefaler at det også monteres røykvarsler i alle rom, hvor folk sover!

14. Støyende arbeid

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Mellom 22.00 og 06.00 må det vises særlig hensyn overfor naboene ved å unngå støy i leilighetene. Leilighetene i Skavanger borettslag har et sammenhengende skjelett av betong. Ved boring eller hamring vil lyden derfor høres nesten like godt i alle leilighetene i rekka. Spesielt for familier med barn som legger seg tidlig, har dette tidligere utløst irritasjon. Styret i borettslaget har bestemt at det ikke skal foregå støyende arbeid etter kl. 21.00.

“5.2. Jmf. Helligdagsfredloven skal det være helligdagsfred på helligdag fra 00. til kl 24. samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16.00. 5.3 Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00-07.00. Skal man ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn vanlig, og som varer utover det tidspunktet som normalt skal være ro, skal naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn.”

15. Søppelskur

Her i Kongsberg er vi påkrevd av kommunen til å kildesortere, dette gjør vi i vårt felles søppelskur. I skuret er det beholdere til glass og metall, papp og papir, matavfall og restavfall, i tillegg til returposer for ren plastemballasje. Poser til både matavfall og plastgjenvinning ligger på en hylle i søpleskuret.



Når det kommer til møbler og annet grovavfall, EE-avfall og annet farlig avfall, må dette leveres på egenhånd til Gomsrud Miljøstasjon.



Priser for privathusholdninger på Gomsrud Miljøstasjon (man betaler kun for innpassering):

- Personbil, leveranse til sortering - kr. 50,-
- Personbil/varebil med tilhenger til sortering - kr. 100,-
- Varebil, leveranse til sortering - kr. 100,-
- Hageavfall (bil + henger) kr. 50,-

16. Branninstruks – Skavanger Borettslag

Varsle:

- Ved branntilløp, varsle Brannvesenet så fort som mulig på 110.

Evakuere:

- Varsle og evakuer leiligheter i samme bygg, eventuelt nærliggende bygg ved fare for spredning.
- Samlingspunkt på parkeringsplassen, ved søpleskuret.



Slukke:

- Ved mindre branntilløp, prøv å slukke med brannslukningsapparat som er i leiligheten.

Lukke:

- Lukk dører og vinduer, der det lar seg gjøre, for å hindre/bremse flammespredning.

Alle leiligheter skal være utstyrt med et brannslukningsapparat og minimum en røykvarsler, i rekkehusene skal det være minimum en røykvarsler per etasje. Hybelleilighetene skal i tillegg



ha en røykvarsler i hver felles inngang. Hvis dette mangler, vennligst kontakt styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skavanger Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 18:30 - Quality Hotel Grand Kongsberg /Magazinet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Lene Torpengen Vangby ble valgt som møteleder ved akklamasjon.

1.2 Valg av protokollfører

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

Vedtak:

Christiane Gripp fra Kongsberg Boligbyggelag ble utnevnt til å føre protokoll.

1.3 Valg av protokollunderskrivere

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

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

Vedtak:

Til å signere protokollen, valgte generalforsamlingen Pia Madsen og Charlotte Pladsen Rosell.

1.4 Valg av tellekorps

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

Vedtak:

Ikke nødvendig.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Det var 6 stemmeberettigede og 1 fullmakt.

Totalt 7 stemmer.

På vegne av Kongsberg Boligbyggelag: Christiane Gripp

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble utsendt den 10.04.2025. Det var ingen kommentarer til innkallingen.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble godkjent av forsamlingen.

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått av Lene Torpengen Vangby og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024

Christiane Gripp fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2024.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

4. Orientering om budsjett for 2025

Christiane Gripp fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer styrets budsjett for 2025.

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering. Det var ingen kommentarer.

5. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden onsdag 10.04.2024 til onsdag 23.04.2025.

Det er budsjettet med kr. 70.000,-

Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble vedtatt for perioden onsdag 10.04.2024 til onsdag 23.04.2025: 70.000,-

Styret fordeler selv godtgjørelsen mellom medlemmene.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Lene Torpengen Vangby er på valg, og stiller til gjenvalg.

Funksjonstiden for styreleder er to år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Lene Torpengen Vangby som styreleder for to år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Mats Kongsparten er ikke på valg, valgt i 2024 for 2 år.
Styremedlem Gry-Anita Tollefsen Snarheim er på valg, og stiller til gjenvalg.

Funksjonstiden for styremedlem er to år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

Vedtak:

Styremedlem Mats Kongsparten var ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Generalforsamlingen valgte Gry-Anita Snarheim som styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer Pia Madsen og Torbjørn Strånd er på valg, og stiller til gjenvalg.

Funksjonstiden for varamedlem er ett år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Pia Madsen og Torbjørn Strånd som varamedlemmer for 1 år.

7. Garasjeoppgradering

Styret har besluttet å rive den eksisterende garasjen og erstatte den med en ny i tilsvarende størrelse og utforming. Målet er å gjennomføre byggearbeidene i løpet av høsten. Mer informasjon om prosjektet vil bli presentert på generalforsamlingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig å rive den eksisterende garasjen og erstatte den med en ny garasje med tilsvarende størrelse og utforming. Byggearbeidene planlegges gjennomført i løpet av høsten.

Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til å innhente tilbud og vurdere egnet finansiering av prosjektet, herunder mulighet for opptak av lån og/eller refinansiering.

Styret vil holde beboerne løpende orientert og presentere ytterligere informasjon om prosjektet etter hvert som planleggingen skrider frem. Det vil også bli gitt en nærmere orientering om prosjektet i forbindelse med dugnaden den 7. mai 2025.

8. Innmeldt sak fra andelseier: Snøbrøyting

Snøbrøyting sesongen 2024/2025 hittil i år har virket mangelfull og i samtale med naboer virker dette å være et gjentakende problem med nåværende leverandør. Under det største snøfallet tok det flere dager før brøytemannskap var på plass for å måke til parkeringsplasser. Kan vi vurdere hvilke andre alternativer borettslaget har til snøbrøyting? Er det andre leverandører av tjenesten vi kan vurdere, eller er det et alternativ å heller bruke pengene på en snøfreser til borettslaget og budsjettere med godtgjørelse til medlemmer av borettslaget med tid og mulighet til å utføre brøyting?

Vedtak:

Styret henter inn anbud fra flere firmaer og går tilbake til Bryn etterpå for å forhandle om avtalen. Styret tar en avgjørelse før 1. juni.

Etter generalforsamlingen består styret av:

Styreleder Lene Torpengen Vangby, valgt for 2 år i 2025.

Styremedlem Mats Kongsparten, valgt for 2 år i 2024.

Styremedlem: Gry-Anita Snarheim, valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Pia Madsen, valgt for 1 år i 2025.

Varamedlem Torbjørn Strånd, valgt for 1 år i 2025.

Protokoll for Skavanger Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lene Torpengen Vangby (sign.)	28.04.2025
Sekretær	Christiane Gripp (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Charlotte Pladsen Rosell (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Pia Madsen (sign.)	27.04.2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Dyrgravveien 17C
3617 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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