

aktiv.

aktiv.

Granittveien 11, 3615 KONGSBERG

**Pen 3- roms med innglasset
balkong - Gangavstand til
Arsenalet og Teknologiparken
Garasje plass følger**



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 1 875 000,-
Fellesgjeld: Kr 331 854,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 2 216 075,-
Felleskostn.: Kr 5 321,-
Selger: Tor Arne Fortuna Haglund

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 71/89 kvm
Tomtstr.: 10762 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7634, bnr. 5
Andelsnr.: 35
Oppdragsnr.: 1305240118

Pen 3- roms med en fin og usjenert beliggenhet Garasjeplass følger

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Steglet med kort vei til Teknologiparken, Krona, dagligvare, skole, barnehage, offentlig transport og store friarealer med turmuligheter året rundt. Boligen ligger i 1. etasje og har gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom.

I tillegg disponeres en bod i kjeller.

Boligen holder en normal god standard, men med noe utidsmessige overflalter, nyere flislagt bad.

Parkeringsplass i felles parkeringshus.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	55
Andre vedlegg	58
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 89 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m²

BRA-e: 4 m²

BRA-b: 14 m² Innglasset balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Til leiligheten tilhører en bod på 4 m² samt et skap/kylle i felles kjølerom på 0,45 m² i felles kjeller.

Det opplyses at det tilhører en garasje plass i garasjeanlegget til leiligheten.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10762 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet fellesarealer, men plen, busker, trær og intern ve- og gangsystem

Beliggenhet

Steglet er en rolig og fin bydel på Kongsberg med kort vei til Teknologiparken, dagligvarebutikk, skoler, barnehager og til offentlig transport
Store friarealer med turmuligheter året rundt, gjør at området er meget barnevennlig og har gode fritidsmuligheter for store og små.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighet og småhus i området.

Barnehage/Skole/Fritid

IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år)
Kragsgate barnehage (1-5 år)
Mormors Have barnehage (0-5 år)

Skolekrets

Wenersborg skole (1-7 kl.) 1
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)
Kongsberg vgs - Kongsgårdsmoen
Kongsberg vgs - Tinius Olsen

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Rua Bygg & Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført på grunnmur utvendig forblendet med teglstein og trepanel, flat tak.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 07.09.24 av Rua Bygg og Takst AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 1 900 000

Innhold

Gang, bad/vaskerom, 2 Soverom, Kjøkken, Stue og Innglasset balkong.
Garasje plass og bod

Standard

Eiendommen holder en normal god standard.

Leiligheten er godt vedlikeholdt, men med noe uttidsmessige overflater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

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

Forhold som har fått TG2:

Ingen

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Viken Fiber ,Altibox 200 flex

Parkering

Plass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP0000561296

Energi

Oppvarming

Vedfyring, og elektrisk.

Varmekabler på bad og i stuen

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 875 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 765 576

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 909 189

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring (totalforsikring som også tilbyr bekjempelse av skadedyr), utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområder, varmtvann (felles v.v.bereder i kjelleren), snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon, trappevask, vaktmester.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 321

Andel Fellesgjeld

Kr 331 854

Fellesgjeld pr. dato

29.08.2024

Andel fellesformue

Kr 113 570

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fjell 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

953877554

Andelsnummer

35

Lånebetingelser fellesgjeld

12137253699, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 29.08.2024: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 291

Saldo per 29.08.2024: 17 672 366

Andel av saldo: 331 855

Første termin/første avdrag: 30.11.2018 (siste termin 31.10.2048)

30 år, annuitet

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Budsjett 2024 viser et underskudd på ca 60 tusen.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet. Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad 2 ganger i året

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7634, bruksnummer 5 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 35 i Fjell 2

Borettslag med orgnr. 953877554

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.06.1972.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

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. Etter salg blir boligen tømt, men det vil ikke bli foretatt ytterlig rengjøring av boligen.

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 875 000 Prisantydning

331 854 Andel av fellesgjeld

2 206 854 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

7 981 Gebyr avklaring forkjøpsrett

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

9 221 Omkostninger totalt

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 216 075 Totalpris. inkl. omkostninger

2 223 275 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 226 075 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 9 221

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Salget skjer ved fullmakt og selger har ikke kjenskap til boligen

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 800,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 1 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 607,-. Utleggene omfatter sikring, opplysninger, fotograf.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 39 900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

19.09.2024

















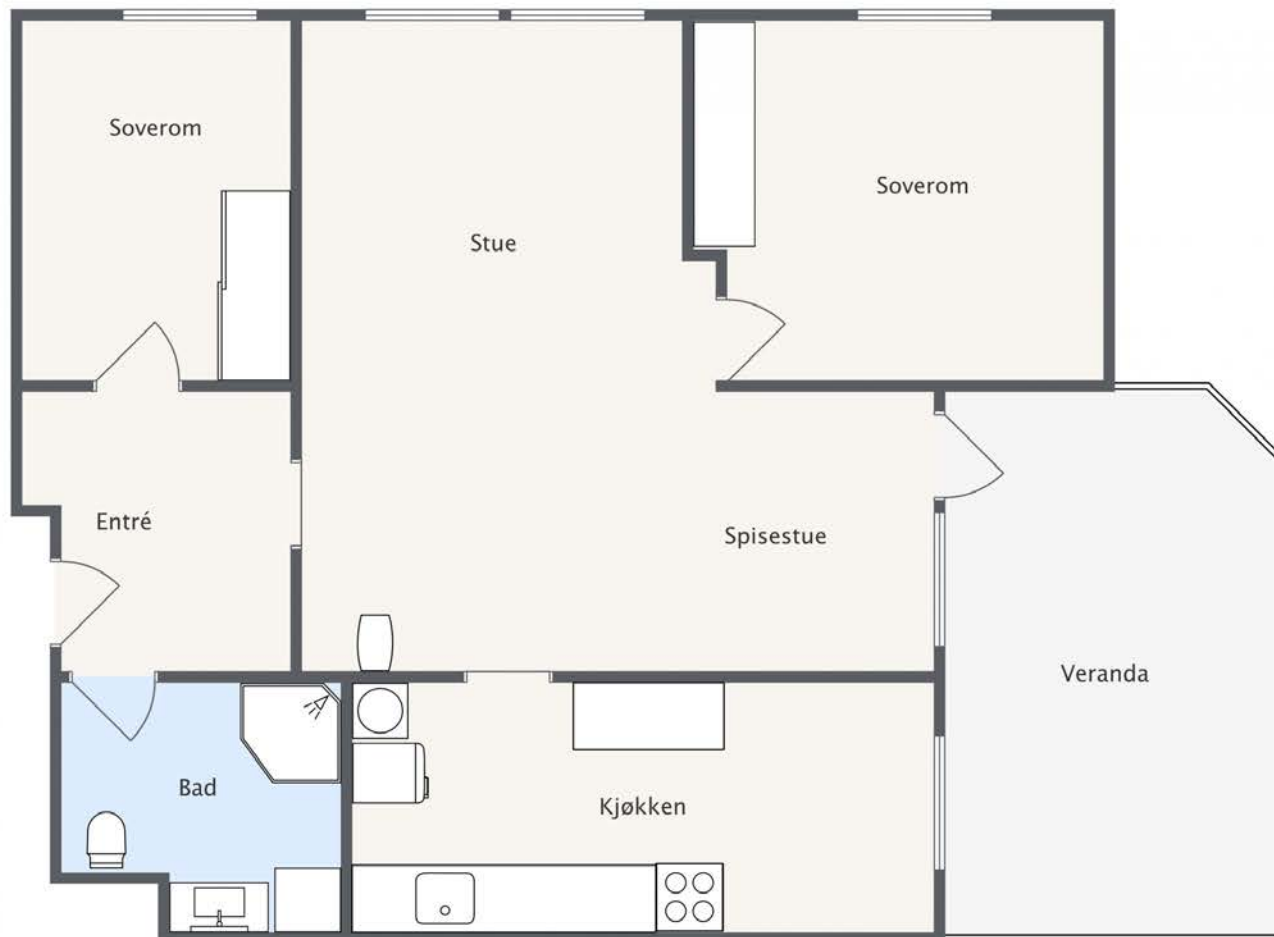








Granittveien 11 (U. etg.)








aktiv.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Granittveien 11, 3615 KONGSBERG
-  KONGSBERG kommune
-  # gnr. 7634, bnr. 5
-  # Andelsnummer 35

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 05.09.2024

Rapportdato: 07.09.2024

Oppdragsnr.: 20197-1682

Referansenummer: WZ6035

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Tor Arne Fortuna
Haglund



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua
Uavhengig Takstingeniør
sigbjorn.rua@gmail.com
916 93 669



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i Granittveien 11 på Steglet.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på overflater. Det er lagt laminatgulv med varmemefolie i stue i 2009. Badet er renoverert i 2018. Kjøkkenet er dels fra byggeår og senere utvidet/oppgradert.

Byggemåte:

Støpte gulv/etasjeskillere.
Veggene er oppført i mur og tre. Utvendig forblendet med teglstein og trepanel.
Støpte trapper mellom etasjer.

For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør til felles gang har ukjent alder.
Innglasset balkong utenfor stue/kjøkken.
Imp tregulv med teppe på gulv.
Skyvedører i glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt mur.
Laminatgulv med varme i stue er fra 2009. Øvrige overflater fremstår som eldre med normal bruksslitasje.
Det er lokal "svikt" og knirk i stuegulv med varme.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vedovn er skiftet siden byggeår.

Kjeller:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningsdelen ligger under borettslagets ansvar og tilstandgrad er ikke satt.

Boligen har betongtrapp.
Det er ikke satt tilstandgrad på trapper siden bygningsdelen ligger under borettslagets ansvar.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dør mellom gang/stue samt mellom stue/kjøkken er ikke monteret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger borettslaget.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Deler av innredning er fra byggeår.

Oppgradering og utvidelse i senere år.

Det er flislagt vegg mellom benk og overskap.

Våtromsplater/glatte plater på vegg mot bad.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut til veranda.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekraner i samleskap på bad samt i kjøkken.

Det er montert lekkasjedeteksjon på kjøkken.

Det er avløpsrør av plast.

Det er soilrør i fellesanlegg/rør.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsgrad er ikke satt.

Sikringsskap i felles gang.

Automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert.

Opplyst at det er utført elk kontroll i 2021.

Det henvises til borettslaget for mer informasjon.

Det er dokumentasjon på el-kontroll fra 2021.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarslere i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarslere i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varslere som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

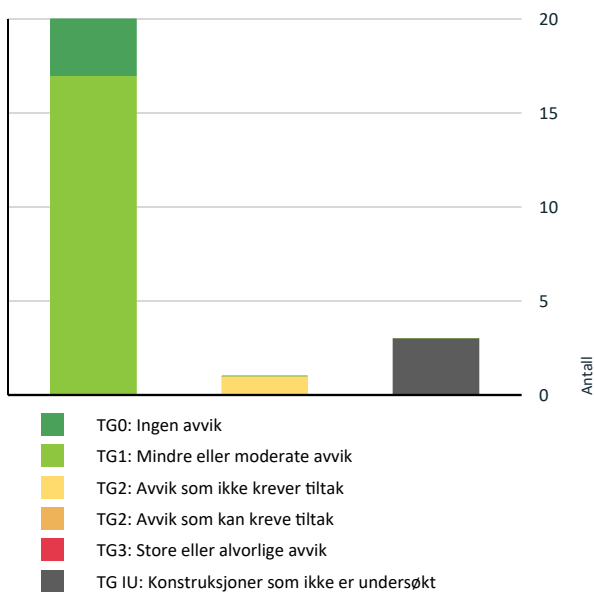
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger av originalt bygg samt av ombygging foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Undertegnede har ikke vurdert bygningsdeler som ligger under borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar i rapporten. Her henvises det til gjeldende vedlikeholdsplan for borettslaget/sameiet. Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

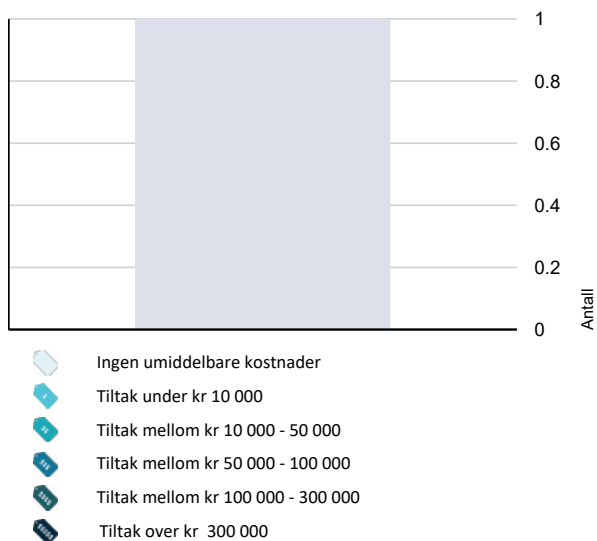
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Bad/vaskerom er renoveret i regi av borettslaget.
2011	Modernisering	Glasset inn balkong.
2009	Modernisering	Lagt nytt gulv med varmemefolie i stue.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdør til felles gang har ukjent alder.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong utenfor stue/kjøkken.
Imp tregulv med teppe på gulv.
Skyvedører i glass.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt mur. Laminatgulv med varme i stue er fra 2009. Øvrige overflater fremstår som eldre med normal bruksslitasje. Det er lokal "svikt" og knirk i stuegulv med varme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lokal "svikt" og knirk i stuegulv med varme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2013 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Vedovn er skiftet siden byggeår.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningsdelen ligger under borettslagets ansvar og tilstandgrad er ikke satt.

TG IU Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp. Det er ikke satt tilstandgrad på trapper siden bygningsdelen ligger under borettslagets ansvar.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dør mellom gang/stue samt mellom stue/kjøkken er ikke montert.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger borettslaget.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Dokumentasjon foreligger borettslaget.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Undertegnede har foretatt hulltaking på befaringsdagen.



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem. Deler av innredning er fra byggeår. Oppgradering og utvidelse i senere år. Det er flislagt vegg mellom benk og overskap. Våtromsplater/glatte plater på vegg mot bad.

KJELLER > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut til veranda.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

Stoppekraner i samleskap på bad samt i kjøkken. Det er montert lekkasjedeteksjon på kjøkken.

Årstall: 2018 Kilde: Info fra sameie/borettslag

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Det er soilrør i fellesanlegg/rør.

Årstall: 2018 Kilde: Info fra sameie/borettslag

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Tilstandsgrad er ikke satt.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i felles gang.

Automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert. Opplyst at det er utført elkontroll i 2021.

Det henvises til borettslaget for mer informasjon.

Det er dokumentasjon på el-kontroll fra 2021.

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

Generell kommentar

Sikringsskap i felles gang.

Automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert. Opplyst at det er utført elkontroll i 2021.

Det henvises til borettslaget for mer informasjon.

Det er dokumentasjon på el-kontroll fra 2021.



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstillende gjeldende krav.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarslere i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarslere i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varslere som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

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 røykvarslere 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

89 m²/71 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Innglasset balkong, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		2 100 000
Tillegg for andel fellesformue	+	113 570
Fradrag for andel felles gjeld	-	331 854
Konklusjon markedsverdi		1 900 000

Markedsvurdering

Leilighet i Glimmerveien på Steglet.
Nyere bad. Garasjeplass.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Granittveien 11 ,3615 KONGSBERG 67 m ² 1971 2 sov	14-03-2024	1 900 000	2 150 000	331 948	2 481 948	37 044
2 Kvartsgangen 1 ,3615 KONGSBERG 69 m ² 1970 2 sov	08-08-2024	2 100 000	2 250 000	192 977	2 442 977	35 405
3 Svartåsveien 13 ,3615 KONGSBERG 80 m ² 1968 3 sov	13-08-2024	2 400 000	2 515 000	119 877	2 634 877	32 936
4 Kvartsgangen 3 ,3615 KONGSBERG 69 m ² 1970 2 sov	02-09-2024	2 100 000	2 150 000	122 376	2 272 376	32 933
5 Granittveien 11 ,3615 KONGSBERG 82 m ² 1971 3 sov	21-03-2024	2 150 000	2 250 000	366 800	2 616 800	31 912
6 Granittveien 9 ,3615 KONGSBERG 69 m ² 1971 2 sov	21-03-2024	1 900 000	1 850 000	331 948	2 181 948	31 622
7 Kvartsgangen 3 ,3615 KONGSBERG 81 m ² 1969 3 sov	10-01-2024	2 150 000	2 150 000	132 224	2 282 224	28 176

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter mm. Kr. 63 852

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 64 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 550 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 750 000

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter Kr. 1 800 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 1 800 000

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. 400 000

Beregnet tomteverdi Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 200 000

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?

Aralet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	71	4	14	89	
SUM	71	4	14		
SUM BRA	89				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Til leiligheten tilhører en bod på 4 m² samt et skap/kylle i felles kjølerom på 0,45 m² i felles kjeller.
Det opplyses at det tilhører en garasje plass i garasjeanlegget til leiligheten.

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, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger av originalt bygg samt av ombygging foreligger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

I tillegg kommer bod og hulle i felles kjeller samt garasje plass.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Sigbjørn Rua	Takstingeniør
	Tor Arne Fortuna Haglund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	7634	5		0	10753.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Granittveien 11

Hjemmelshaver

Fjell 2 Borettslag

Kommentar

Tomten er felles for enhetene i borettslaget, og hver enkelte disponerer det arealet som naturlig skulle tilfalle leiligheten.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FJELL 2 BORETTSLAG	953877554		KBBL	Haglund Olav

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
35	100	22 500	113 570 29.08.2024	331 854 29.08.2024

Årsregnskap

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

Kommentar

Regnskap er ikke gjennomgått.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Steglet.
Det er gangavstand til matbutikk, kollektiv transport, skole og barnehage.
Til sentrum og Krona er det ca 2 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten er felles for alle enhetene i sameiet/borettslaget og hver enhet disponerer det arealet som naturlig tilfaller enheten.

Tinglyste/andre forhold

Bygningsdeler som ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar er ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er kun beskrevet byggemetode.
For mer informasjon henvises det til borettslagets vedlikeholdsplan. Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1970

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2024	Egenerklæring er ikke fullstendig utfylt da eiendommen er et dødsbo. Rekvirent har ikke bodd i boligen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.03.2001	Tegninger av innglassede balkonger er mottatt.	Gjennomgått		Nei
Årsregnskap	01.01.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.09.2024		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.06.1972		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	05.09.2024		Gjennomgått		Nei
Vedtakter	07.05.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.04.1970		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak 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 Rappportsammendrag 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren 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: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet 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 bolig-omsetningen. 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/WZ6035>

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.	
1305240118	
Selger 1 navn	
Tor Arne Fortuna Haglund	
Gateadresse	
Granittveien 11	
Poststed	Postnr
KONGSBERG	3615
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Olav haglund	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1305240118

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Arne Fortuna haglund	97debcf6405f08ed093d75d a851808a7e60851d7	03.09.2024 05:03:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1305240118

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

Nabolagsprofil

Granittveien 11 - Nabolaget Svartås/Steglet - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Gudes gate	6 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.4 km	
Kongsberg stasjon Baneveien	9 min
Linje F5, R12	
4.8 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 19 min
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

Skoler

Wenersborg skole (1-7 kl.)	18 min
202 elever, 11 klasser	
1.3 km	
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
398 elever, 31 klasser	
3.2 km	
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
402 elever, 28 klasser	
3.1 km	
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
249 elever, 20 klasser	
3.7 km	
Kongsberg vgs - Kongsgårdsmoen	5 min
Kongsberg vgs - Tinius Olsen	7 min
850 elever, 31 klasser	
3.7 km	

Ladepunkt for el-bil

Bygg 150 - Kongsberg Teknologipark	19 min
Bygg 4 - Kongsberg Teknologipark	22 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

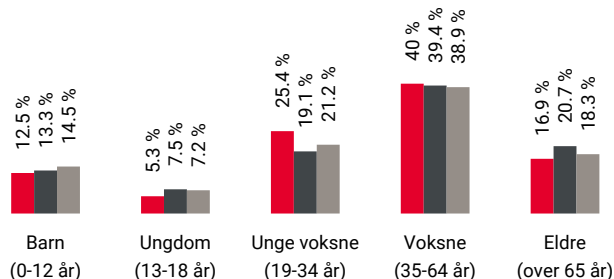
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år)	17 min
51 barn	
1.1 km	
Kragsgate barnehage (1-5 år)	5 min
26 barn	
2.1 km	
Mormors Have barnehage (0-5 år)	6 min
87 barn	
3.1 km	


Dagligvare


Meny Sandsværveien	8 min
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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

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

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 83/100

Sport

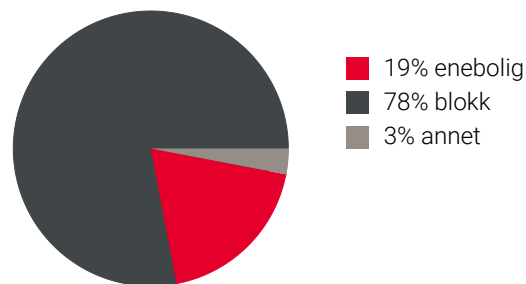
 Svartås nærmiljøanlegg, ballbaner 15 min 
Ballspill 1.1 km

 Veungsdalen aktivitetspark 15 min 
Fotball, sandvolleyball 1.2 km

 Family Sports Club KMT 8 min 

 EVO Kongsberg 8 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

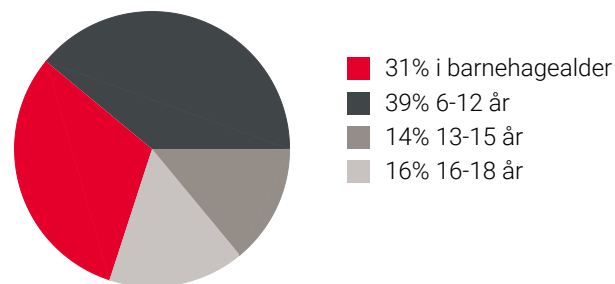


Varer/Tjenester

 Stortorvet Senter 8 min 

 Vitusapotek Åsen 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

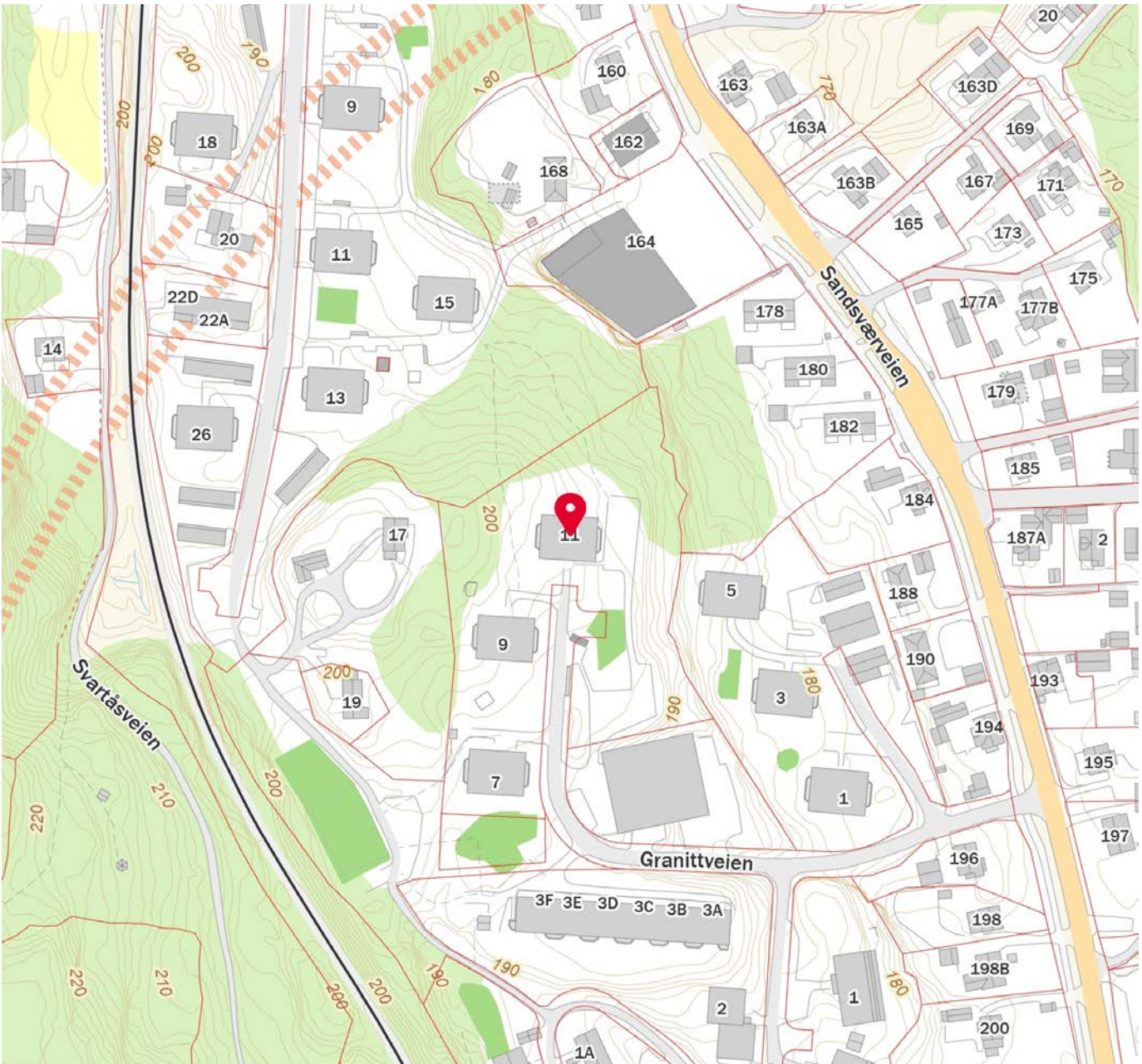
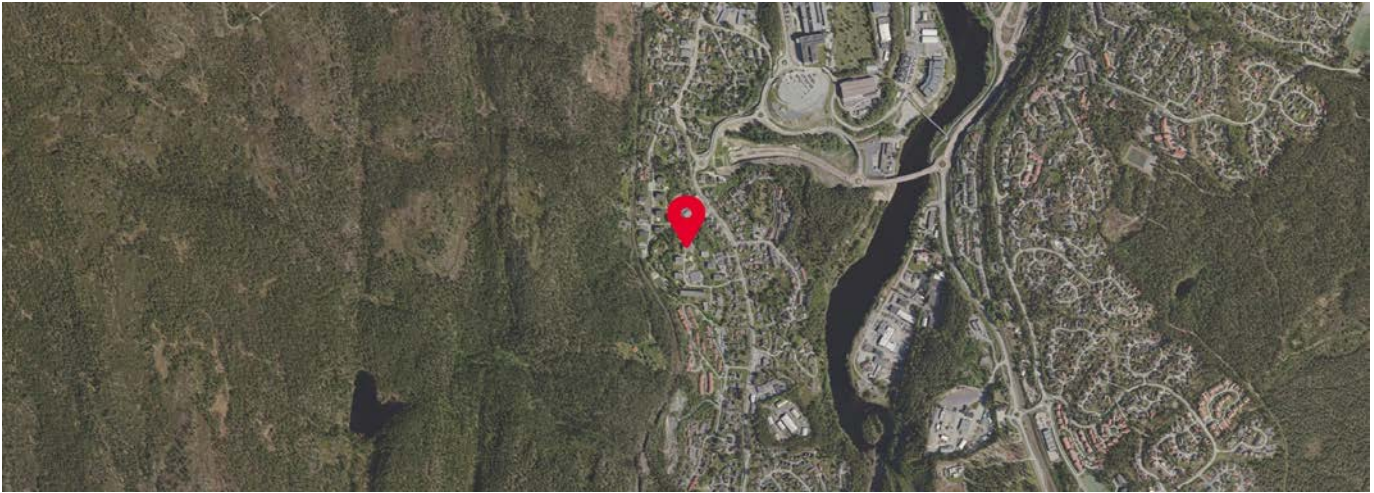


0% 55%

 Svartås/Steglet
 Kongsberg
 Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 786 968	2 057 785	1 786 828	1 723 708
Avdrag fellesgjeld		360 528	489 180	360 636	315 427
Renter fellesgjeld		875 124	475 404	875 132	1 074 145
Leieinntekt garasjer		249 600	249 600	249 600	249 600
Dugnadsinnbetaling		31 200	15 600	31 200	31 200
Andre inntekter		32 602	30 327	32 500	33 692
Sum inntekter		3 336 022	3 317 896	3 335 896	3 427 772
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		10 863	10 095	10 800	11 570
Styrehonorar	1	60 400	59 600	65 000	70 000
Forretningsførerhonorar		153 822	150 060	154 000	164 811
Vaktmestertjenester		231 246	218 698	300 000	275 000
Refusjon dugnadspenger		14 700	6 300	31 200	31 200
Arbeidsgiveravgift		8 516	8 404	9 165	9 165
Vedlikehold	2	980 977	465 529	1 357 300	483 500
TV og event. internett		270 817	260 922	265 000	287 000
Forsikring		160 976	150 821	162 500	169 241
Internkontroll / HMS		17 955	44 032	44 278	49 000
Kommunale avgifter	3	242 957	251 147	302 000	308 000
Eiendomsskatt	3	54 924	62 724	71 000	55 000
Brøyting, feiing		0	31 250	0	0
Energi, strøm		288 714	253 128	300 000	250 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		8 325	0	15 000	15 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	5 000	5 000
Andre driftsutgifter	4	35 382	30 758	53 000	53 000
Andel felleskostnader/sameieekostnade		249 600	249 600	249 600	249 600
Kurs for tillitsvalgte		0	0	10 000	10 000
Bomiljø		6 154	5 391	5 000	5 000
Avskrivninger		0	0	0	0
Sum driftskostnader		2 796 327	2 258 458	3 409 843	2 501 087
Driftsresultat		539 695	1 059 438	-73 947	926 685
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		9 653	10 451	8 000	87 000
Andre finanskostnader		2 573	2 616	0	0
Rentekostnad boliglån		847 952	529 046	875 132	1 074 145
Resultat av finansinntekt- og kostnad		840 871	521 212	867 132	987 145
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Årsresultat	7	-301 177	538 226	-941 079	-60 460

Balanse pr. 31.12.23

	Note	2023	2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	244 920	244 920
Bygninger	6	5 445 035	5 445 035
Andre driftsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 689 955	5 689 955
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	11 260
Andre leierestanser		0	105
Andre fordringer		0	-30 000
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		4 500 373	5 141 032
Sum omløpsmidler		4 500 373	5 122 397
SUM EIENDELER		10 190 328	10 812 352

Balanse pr. 31.12.23

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital		-8 627 398	-9 165 625
Årets resultat		-301 177	538 226
Sum egenkapital	7	-8 923 375	-8 622 198
<u>Gjeld</u>			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	17 888 109	18 257 749
Borettsinnskudd	9	1 099 000	1 099 000
Sum langsiktig gjeld	10	18 987 109	19 356 749
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 278	10 315
Leverandørgjeld		57 679	42 575
Skyldig off. myndigheter		0	1
Påløpne renter		33 228	24 911
Annen kortsiktig gjeld		30 410	0
Sum kortsiktig gjeld		126 594	77 801
Sum gjeld		19 113 703	19 434 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 190 328	10 812 352

Kongsberg 31.03.24

KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: _____, dato: _____

Verene Grimnes Vego
Styreleder

Malin Sandbæk Olsen
Styremedlem

Petar Filipovic
Styremedlem

Kristian Nilsen
Styremedlem

Disponible midler

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

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	5 044 596	4 979 984
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-301 177	538 226
Tilbakeføring avskrivninger	0	0
Kjøp / salg anleggsmidler	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-369 640	-473 613
B. Årets endringer i disponible midler	-670 817	64 613
C. Disponible midler UB	4 373 779	5 044 596
Omløpsmidler	4 500 373	5 122 397
Kortsiktig gjeld	-126 594	-77 801
Påløpne avdrag	0	0
Disponible midler	4 373 779	5 044 596

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi.

Driftsinntekter og kostnader

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

Note 1 - Lønn og styrehonorar

	2023	2022
5330 Styrehonorar	60 400	59 600
Sum	60 400	59 600

Borettslaget har ingen faste ansatte.

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

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Reparasjon og vedlikehold	103 350	0
6601 Vedlikehold bygg	482 123	465 529
6602 Vedlikehold VVS	12 250	0
6603 Vedlikehold elektro	340 504	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	42 750	0
Sum	980 977	465 529

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

Note 3 - Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 Andre driftskostnader	14 003	11 740
7440 Kontingent NBBL	3 979	4 018
7719 Kontingent KBBL	17 400	15 000
Sum	35 382	30 758

Note 5 - Tomter

Tomten er kjøpt i 1974 for kr 244 920,-.

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Totalt
Anskaffet år	1974	
Bokført verdi 01.01	5 445 035	5 445 035
Tilgang	0	0
Bokført verdi 31.12	5 445 035	5 445 035

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

Note 7 - Egenkapital

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne skal spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskudd egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten uavhengig av fortegn - vil være å henhøre til opptjent egenkapital.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseførte verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reele verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA
Formål:	Refin. lån pga bad, arbeid med tak + diverse vedlikehold.
Lånenummer:	12137253699
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.10.2048
Opprinnelig lånebeløp:	20 250 816
Lånesaldo 01.01:	18 257 749
Avdrag i perioden:	369 640
Lånesaldo 31.12:	17 888 109
Saldo 5 år frem i tid:	16 038 825

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137253699	21	367 849	7 724 829
	5	335 906	1 679 530
	24	332 898	7 989 552
	2	247 095	494 190

Note 9 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd 1974	1 099 000
Sum borettsinnskudd	1 099 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 18 987 109,- sikret med pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 5 689 955,-.

Resultat og balanse med noter for Fjell II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fjell II Borettslag

Styreleder	Verene Grimnes Vego (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Petar Filipovic (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Malin Sandbæk Olsen (sign.)	23.03.2024
Styremedlem	Kristian Nilsen (sign.)	10.04.2024

INFORMASJONS-MAPPE

FJELL II BORETTSLAG

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	Husordensregler	s. 2
2.	Andelseier har ansvar (HMS)	s. 6
2.	Sjekkliste - Bolig	s. 7
3.	Fyringsinstrukser	s. 9
4.	Installering av ovn.	s. 11
5.	Retningslinjer for oppussing av bad	s. 12
6.	Parkeringsoversikt	s. 15

INFORMASJON OM FJELL II BORETTSLAG A/L (F2B)

1. Fjell II borettslag

F2b er en selvstendig enhet som er underlagt "Lov om borettslag og boligbyggelag". Kongsberg boligbyggelag a/l (KBBL) er forretningsfører for F2b. Generalforsamlingen er øverste myndighet i F2b. Normalt avholdes det generalforsamling en gang pr. år, hvor styret blir valgt. Styret står for den daglige driften av F2b.

F2b består av 3 blokker:

Antall leiligheter	Antall rom	Størrelser pr. leilighet	
21	4	82,60 m ²	= 1.734,60 m ²
5	3	71,34 m ²	= 356,70 m ²
24	3	70,00 m ²	= 1.680,00 m ²
2	1	37,10 m ²	= 74,20 m ²
Sum bo areal			= 3.845,50 m ²
Boder, lager, vaskeri og oppgangsarealer			= ca. 926,00 m ²
2 tilfluktsrom à 62,00 m ² (i nr. 7 og nr.11)			= 124,00 m ²
F2b totalt			= 4.895,50 m ²

2. Ordensregler

F2b sine egne ordensregler:

§ 1 Garasjehuset

Hver borettsshaver holder sin plass i orden. Dørene skal holdes låst i henhold til regler fra styret. Garasjeportene kan åpnes både med automatisk portåpner og nøkkel. Kontakt garasjestyret ved ønske om portåpner dersom forrige eier ikke har. Motorvarmere brukes kun når temperaturen er under 0°C.

§ 2 Uteareal

Hver enkelt tar vare på grønt-anlegget. Vanning og lusing er alles ansvar. Husk at grønt-anlegget er særlig sårbart for tråkk vår og høst. Ballspill skal foregå på leke- og ballplass.

§ 3 Trafikk og parkering

Borettsshavere parkerer i garasjen. De som har 2 biler kan bruke gjesteparkeringen til en av dem. Besøkende bruker gjesteparkering. Parkering bak nr. 11 er helårs. Denne plassen er også avsatt til campingvogner og som vedlikeholdsplass for biler (vask etc.). Styret skal ha kjennskap til hvem som har campingvogner på plassen. Avskiltede biler må ikke hensettes på området.

Vi minner om at det er kun av- og pålessing som er lov utenfor blokkenes inngangsparti.

F2b har felles parkeringshus med Utsikten borettslag ("Langblokka"). Plassene er merket med blokk og leilighetsnummer. (Se vedlegg)

§ 4 Fellesrom

Disse benyttes etter styrets bestemmelser. Sjøppel og lignende må ikke henlegges i disse rommene. I matboden må bedervet mat fjernes. I kjeller-bodene må eventuelle lufteluker stenges om høsten for å unngå frost.

Trappevask i blokkene er satt bort til andre pr. våren 1995.

§ 5 Vasking og tørking av klær

Bruksanvisningen for maskinene må følges nøye. Behandle hvitevarene som dine egne.

For å benytte vaskerommet må du skrive deg opp på tavla.
NB! Husk å stryke ut når du er ferdig.

Vi ser helst at de som er hjemme på dagtid, vasker klær da, siden flere og flere jobber på dagen. Disse må da få førsterett på vaskemaskinen på kveldstid. Ikke benytt vaskerommet etter kl 2300.

Ved feil på anlegget meldes det fra til vaktmester eller styret.

Renhold i vaskerommet er brukernes ansvar. Forlat rommet i den stand du selv ønsker å finne det.

Tørking på tørke plassen må ikke foregå på søndager eller helligdager. Husk! Helgen starter kl. 18.00 på lørdager. Det er ikke lov å strekke klessnor på balkongen.

Risting og banking av tøy må ikke utføres fra balkongen. Dette gjelder også fra 1. etg.

§ 6 Dyrehold

Det er tillatt med vanlige familiedyr uten å søke borettslaget om tillatelse på forhånd, men man plikter å informere styret. Dersom dyreholdet i ettertid viser seg å være til sjenanse for andre beboere, kan styret vurdere å nekte dyreholdet.

§ 7 Sanitæranlegg

Bleier etc. må ikke kastes i klosettet.

Vannet skal stenges ved lengre tids fravær, ferie etc. (kranen er under vasken).

§ 8 Oppganger

Sykler, sparkstøttinger etc. skal ikke plasseres i oppgangene, men i bestemte rom i kjelleren. Personlige ting som støvler, ski, leker etc. skal ikke plasseres utenfor egen inngangsdør. Disse reglene er etter brannforskriftene, og ikke minst for å unngå sjenanse for naboer og renholdspersonell. Lek i oppgangene er heller ikke lov.

§ 9 Låsing av dører

Ytterdører skal være låst til enhver tid etter at porttelefonene ble innstallert. Kjellerdørene skal alltid holdes låst.

§ 10 Ro i leilighetene

Ingen boring og banking etter kl 2000 på hverdager. Søndag tar vi fri. Det skal være ro i leilighetene etter kl 2300 og frem til kl 0600. For øvrig vil vi minne om at vi bor mange sammen og dette må vi ta hensyn til.

§ 11 Vaktmester

Vaktmester er kun ansatt for å ta vare på fellesområder både ute og inne.

3. Felles utstyr

F2b har slagbor til utlån i borettslaget. Dette lånes ut av vaktmester.

4. Indre vedlikehold

Vær spesielt oppmerksom på vannlekkasjer som kan forvolde store skader både i egen og andres leilighet.

Den forøvrige grensen mellom ytre og indre vedlikehold utdypes i borettslagets vedtekter.(se punkt 5)

Vi anbefaler å ha en god standard, ellers vil leilighetene synke i omsetningsverdi.

Vi gjør oppmerksom på at den hvite stripen i dørkarmen på inngangsdøren til hver leilighet ikke må males/lakkeres eller på annen måte dekkes til. Dette er en brannsikring.

Navnskilt må settes på dørkarm/vegg, ikke på selve døren.

Hver beboer har ansvar for sin egen leilighetsnøkkel. Dersom du er uheldig og har låst deg ute, kan du få hjelp ved å kontakte KBBL.

Dagtid telefon: 975 54900

Før har dette vært en service fra KBBL, dette koster nå kr.150,- på dagtid (mellom kl.0900-1600.

Hvis man ikke får kontakt med KBBL så er jo en låsesmed muligheten. Telefon nr. 32-731093/ 92858675.

Etter avtale mellom KBBL og Byggsikkerhet A/S, skal alle leilighetsnøkler bestilles hos Byggsikkerhet A/S.(Adresse: Byggsikkerhet A/S, Hermann Fossgt. 3, 3611 Kongsberg) Husk legitimasjon!

5. Rehabilitering

F2b ble rehabilitert i 1994 (nye vinduer og dører). Ny rehabilitering i 2001 ved utvidelse av balkonger. Kostnaden på balkongen ble 3.169.999 kr.

6. Brøyting/sandstrøing

F2b har fast avtale med et firma om brøyting/strøing av områdene, som ikke er kommunale.

7. Dugnad

Det er to faste dugnader vår og høst. Utbetaling av dugnadspenger skjer i løpet av desember.

8. Tv-anlegget

F2b har avtale med GET. Evt. Spørsmål vedrørende tv-anlegget stilles til GET på telefon 02123.

9. Lekkasje balkonger

Dersom det oppstår lekkasjer eller andre feil og mangler på balkongene, skal dette meldes direkte til styret. Vi vil minne om at garantitiden gikk ut høsten 2004.

10. Tømming av søppel

Kildesortering. P.g.a. lukt; Vær nøye med å sortere ut matavfall. Søppeldunkene ved inngangsdørene til hver blokk, skal ikke brukes til matavfall.

11. HMS

Hva er det? Svar: Helse, miljø og sikkerhet (internkontrollsystemet).

I denne forbindelsen har vi utført internkontroll av det elektriske anlegget(i år 2002), nødlys i gangene, og nye komplette brannslanger.

Denne prosessen er borettslaget lovpålagt og må følges opp kontinuerlig.

Styret hadde høsten 2006 en gjennomgang med representanter fra arbeidstilsynet, kommunalt branntilsyn og det lokale eltilsynet, samt fra fylkesmannens miljøvernavdeling.

De påpekninger disse representantene kom med er rettet opp.

Håper alle har forståelse for at vi ønsker å bevare F2b så hyggelig og velholdt som mulig. Dette er våre hjem, samt at verdien på leilighetene øker.

Denne mappen skal følge leiligheten.

Med vennlig hilsen
Styret i Fjell 2 borettslag a/l

Andelseier har ansvar!

Du som andelseier har ansvaret for vedlikeholdet i din egen leilighet – fra og med balkongen til og med sikringsskapet.

Som et ledd i arbeidet med Helse, Miljø og Sikkerhet er vi i styret forpliktet å opplyse dere om deres ansvar.

I all generellhet er det kun i andelseierens interesse at leiligheten blir vedlikeholdt, men når det gjelder vann, avløp og elektrisitet kan vanskjøtsel også føre til ulempe for andre beboere.

I denne forbindelse har vi utarbeidet sjekklister for nettopp VVS og strøm. Disse er ment som hjelpemidler for deg – slik at du kan være sikker på at din leilighet er i orden, og at du oppfyller dine plikter i forhold til loven.

For alles sikkerhet og trivsel oppfordrer vi deg som andelseier å gjennomføre denne enkle sjekken.

Hvis du avdekker feil eller mangler
ved din leilighet – iverksett tiltak umiddelbart!
Å ignorere slike signaler kan bli svært kostbart på sikt.

KONTAKT FAGMANN

Mvh, Styret

SJEKKLISTE – BOLIG

Vann og avløpsinnstallasjoner

Kjøkken

- Kontroller at det ikke er lekkasje fra avløpsrørene i oppvaskbenken
- Kontroller at det ikke drypper vann fra kranen eller tilhørende koblinger under eller etter tapping
- Kontroller at kranen er godt fastskrudd til benkeplate
- Kontroller at det ikke er vann på gulvet under varmtvannsberederen
- Kontroller at det ikke er vann på gulvet under oppvaskmaskin etter bruk
- Kontroller at slanger og koblinger fra oppvaskmaskin er hele og ikke sprukne og løse

Bad

- Kontroller at avløpsslangen fra vaskemaskinen er festet forsvarlig i veggen eller annen fast gjenstand
- Kontroller at tappekraner ikke lekker fra pakninger eller andre steder
- Kontroller at det ikke er lekkasje på avløpsrør fra servant og badekar
- Kontroller at sluket i gulvet er rensset
- Kontroller at det ikke er sprekker/hull i gulv – og veggbekledningen (fliser, tapet; belegg o.a.) der dusjvann kan trenge videre ut i bygningskonstruksjonen
- Kontroller at rommet har tilstrekkelig ventilasjon med innluft via spalte under døren, og utluft via naturlig eller mekanisk ventilasjon over tak

Toalettrom

- Kontroller at kraner til toalett ikke lekker fra pakninger eller andre steder
- Kontroller at det er tørt bak toalettet
- Kontroller at rommet har tilstrekkelig ventilasjon med innluft gjerne via spalte under døren, og utluft via naturlig eller mekanisk ventilasjon over tak
- Kontroller at det ikke er kondens på sisternen og på vanntilførselsrøret

Generelt

Konstanter hvor stoppekranene befinner seg i boligen slik at du raskt kan stenge vannet i en lekkasjesituasjon

Sjekkpunkter	Ja	Nei
<p>Er låsen på sikringsskapet i orden og nøkkelen på plass? <i>Sørg for at uvedkommende ting ikke oppbevares i skapet og at kurser/brytere er merket og lett å lokalisere.</i></p>		
<p>Sjekker du om sikringene dine er tilskrudd en gang i året? <i>Dette bør du gjøre, helst før kulda og vinteren setter inn. Hvis sikringsselementene er unormalt varme, kontakt en autorisert elektroinstallatør.</i></p>		
<p>Trekker du ut støpselet på forbruksapparatene dine etter bruk? <i>Eks. kaffetrakter, brødrister, hårføner etc.</i></p>		
<p>Skrur du av TV-apparatet med av/på knappen hver kveld? <i>Det oppstår ofte feil i slike apparater pga svikt i loddinger/kretskort, som kan føre til brann. Antenne/strømledninger bør dras ut når du reiser på ferie.</i></p>		
<p>Elektriske ledningsopplegg bør etterses med jevne mellomrom! <i>Se etter om noe er unormalt varmt, slitte brytere og stikkontakter, tørre og sprø ledninger, og om ledningene til forbruksapparatene er i orden. Ved feil på den faste installasjonen, kontakt autorisert elektroinstallatør.</i></p>		
<p>Er noen av dine panelovner tildekket? <i>Dette er en av de største årsakene til brann. Sjekk dette jevnlig. Tørk ALDRI klær på ovnen.</i></p>		
<p>Har det hendt at du har glemt å slå av platen på komfyren? <i>Det finnes utstyr (komfyrvakt) på markedet for å koble ut komfyren hvis du skulle glemme det.</i></p>		
<p>Bruker du vifteovner som permanent varmekilde? <i>En vifteovn skal bare brukes under tilsyn. Når den brukes, skal den stå stødig og må ikke plasseres for nær brennbare ting.</i></p>		
<p>Bruker du sterkere lyspærer i lampene enn de er beregnet for? <i>Se etter brunsvidde skjjermer. En 100Ws lyspære kan ha en overflate-temperatur på over 200°C!</i></p>		
<p>Bruker du skjøteledning til annet enn lamper? (eks. varmeovner) <i>Dette bør du ikke gjøre. Skjøteledninger tåler i de fleste tilfeller mindre strøm enn kablene i den faste installasjonen. Derfor skal de kun brukes i de rom de er tilkoblet i og er å betrakte som en midlertidig installasjon. Kontakt heller autorisert elektriker for å få montert flere stikkontakter!</i></p>		
<p>Renser du jevnlig lofilteret i tørketrommelen din? <i>Filteret bør renses ofte, helst etter hver gang den brukes. Tett filter kan forårsake brann i tørketrommelen. Dette gjelder også filteret i kjøkkenventilatoren.</i></p>		
<p>Er røykvarsler montert slik at den høres tydelig fra soverommet? <i>Husk at røykvarsleren monteres minst 50 cm fra veggen. Sjekk batteriet jevnlig.</i></p>		
<p>Er pulverapparatet lett synlig og tilgjengelig? <i>Husk å riste apparatet jevnlig og sjekk at manometeret står på grønt. (Pulverapparat er ikke pålagt i Fjell II, det finnes vannslange i hver etasje i blokkene.)</i></p>		

VIKTIG !! VIKTIG !! VIKTIG !!

Alle skorsteinen i borettslaget er nå totalrehabilitert, men allerede etter kort tid har flere fått røykgass inn i sin leilighet.

ÅRSAKEN ER AT DE IKKE HAR LEST, ELLER IKKE FORSTÅTT INFORMASJONEN

som er levert til alle, og som må følges for at slikt ikke skal kunne skje.

Det er derfor enighet i styret om å utarbeide ny og mer lettlest informasjon og slik at en kun har et dokument å forholde seg til.

Fyring - Informasjonsbrev til beboerne i Fjell II BRL 23/2-07

Informasjonen er bygget opp slik:

- Informasjon som gjelder alle beboere som ønsker å fyre.
- Individuell beskrivelse for de forskjellige etasjene.

Dette gjelder alle:

- Hver og en må huske på at du fyrer på en skorstein som er felles med andre. Du kan derfor ikke bruke den på en måte som bare passer deg. Du må HELE TIDA tenke solidarisk, det vil si tenke på hva som kan skje hos andre når du fyrer.
- **DU MÅ HA NOK VENTILER OPP I ILDSTEDETS OPPSTILLINGSROM** til at ildstedet får tilført nok luft til forbrenningen.
- Ventilasjonsanlegget må være justert slik at der **ALDRI OPPSTÅR UNDERTRYKK** som er sterkere enn trekken / suget i skorsteinen. Det vil i praksis si at ventiler på yttervegg må stå oppe i hele fyringssesongen.
- Trekkregulatorer og/eller peisspjeld må være stengt der det ikke fyres. Dette for å hindre ujevn / dårlig trekkforhold for andre.

Individuell beskrivelse for de forskjellige etasjene.

- *For de i 1, 2 og 3 etasje er forholdene tilnærmet like.*
De kan alle ha boenhet (-er) over seg på samme skorstein og det som er viktig for dem, er å oppføre seg på følgende måte:
- Det er ved oppfyringen at problemer kan oppstå hos andre. Det er derfor viktig at du er klar over at ildstedet, røykrøret og skorsteinen varmes godt opp/tørkes opp før tilfredstillende funksjon av skorsteinen oppnås.

Dette oppnås ved å bruke noe papir / opptenningsbriketter og mye finhogd ved i forbindelse med oppteningen, og alltid de første gangene du fyrer på høsten.

Dette gir rask oppvarming av fyringsanlegget og øker hastigheten på røykgassen, slik at den ikke så lett kan trenge inn i de boenhetene som er over deg.

- **I leiligheter i 4. etasje / øverste etasje er det viktigst i tillegg til det som er nevnt under 1., 2., og 3. etasje, å påse at det *aldri oppstår et undertrykk* i leiligheten som er større enn undertrykket / suget inne i skorsteinen.**

Dette vil kunne medføre at det suges røyk fra de som fyrer under, gjennom skorsteinsvangene, røykrøret og ildstedet ut i rommet.

Det finnes ikke spjeld til peiser eller "trekkventiler" til ovner som er gasstette, slik at det vil alltid kunne trenge røyk ut hvis det skapes et for stort undertrykk i rommet.

**Som nevnt ovenfor er
den største årsaken til at det oppstår et så stort undertrykk,
at man ikke åpner ventiler nok på yttervegg.**

**Disse forholdene gjelder også i stor grad for de som bor i 2 og 3 etasje.
Det kan i tillegg også gjelde de i 1. etasje.**

Det kan faktisk skapes et så stort undertrykk i første etasje at røykgass kan suges nedover helt fra øverste etasje.

DET ER FAKTISK DEN SOM FÅR RØYK INN I SIN LEILIGHET SOM ER SKYLD I AT FORHOLDENE BLIR SLIK !

***Vi understreker at det er påkrevet å følge denne bruks-
anvisningen for at anlegget skal kunne virke tilfredstillende.***

Med vennlig hilsen

Oss i PEWI AS

**PEWI AS, Kr. Ryghsvei 46, 3050 Mjøndalen
Tlf / - faks 32230660 / 32230610
pipe@pewi.no www.pewi.no**


PEWI®
-utbedrer skorsteiner

VIKTIG INFO TIL DE SOM SKAL INSTALLERE NY ELLER BYTTE UT GAMMEL OVN

DET ER SVÆRT VIKTIG AT DERE FØR MONTERING KONTAKTER
DEN STYREREPRESENTANTEN SOM BOR I BLOKKA.

DETTE FOR Å FÅ OPPDATERT INFORMASJON OM HVORDAN
TILSLUTNING TIL PIPENE SKAL GJØRES FOR Å UNNGÅ SKADER PÅ
DE NYE PIPELØPENE SOM BLE MONTERT HØSTEN 2006.

ALLE LEILIGHETENE UTEN OVN HAR TILSLUTNINGSPUNKTER FOR
ENKEL TILKOBLING AV OVN. INFO OM DETTE FÅES OGSÅ AV
STYREREPRESENTANTEN.

Styret 24.09.2007

24.09.07

RETNINGSLINJER FOR OPPUSSING AV BAD

Styret

1. STYRET SKAL HA BESKJED (STYRELEDER)

Det er nok med muntlig beskjed til styreleder

2. SLUK SKAL SKIFTES

Uavhengig av hva rørlegger sier.

3. BORETTSLAGET DEKKER BYTTING AV SLUK OG EVT. SKADER I TAKET HOS ANDELSEIER UNDER MED INNTIL KR. 10 000.-.

Styret har inngått avtale med Roar Omholt A/S om at de skal utføre utskifting av sluk. Kostnader kr. 7.000.-

Resterende kr. 3000.- skal dekke kostnadene (sparkling og maling) ved evt. skader i taket hos andelseier under/kjeller.

Skader utover kr. 3000.- må andelseieren som pusser opp dekke selv.

4. OPPUSSERS INFORMASJONSPLIKT

- Gi beskjed til ROAR OMHOLT A/S at utskifting av sluk skal spesifiseres og faktura sendes til K.B.B.L v/ Fjell 2
- Sørg for at reparasjon av tak hos andelseier under blir utført – sparkling og maling – og faktura spesifisert og sendes til K.B.B.L v/ Fjell 2.
- Ha jevnlig kontakt med andelseier under gjennom oppussingsperioden

5. BRUK AUTORISERT FAGPERSONELL

Dette plikter du å gjøre i henhold til vedtektene.

6. GANGEN ER IKKE ARBEIDSPASS

Bruk leiligheten og verandaen din. Vis hensyn.

7. TILLEGGSOPPLYSNING

Det ligger en strømførende kabel nær sluket. Det er viktig for rørlegger å være obs på dette. Andelseieren og nærliggende naboer kan miste strømmen i en slik situasjon.

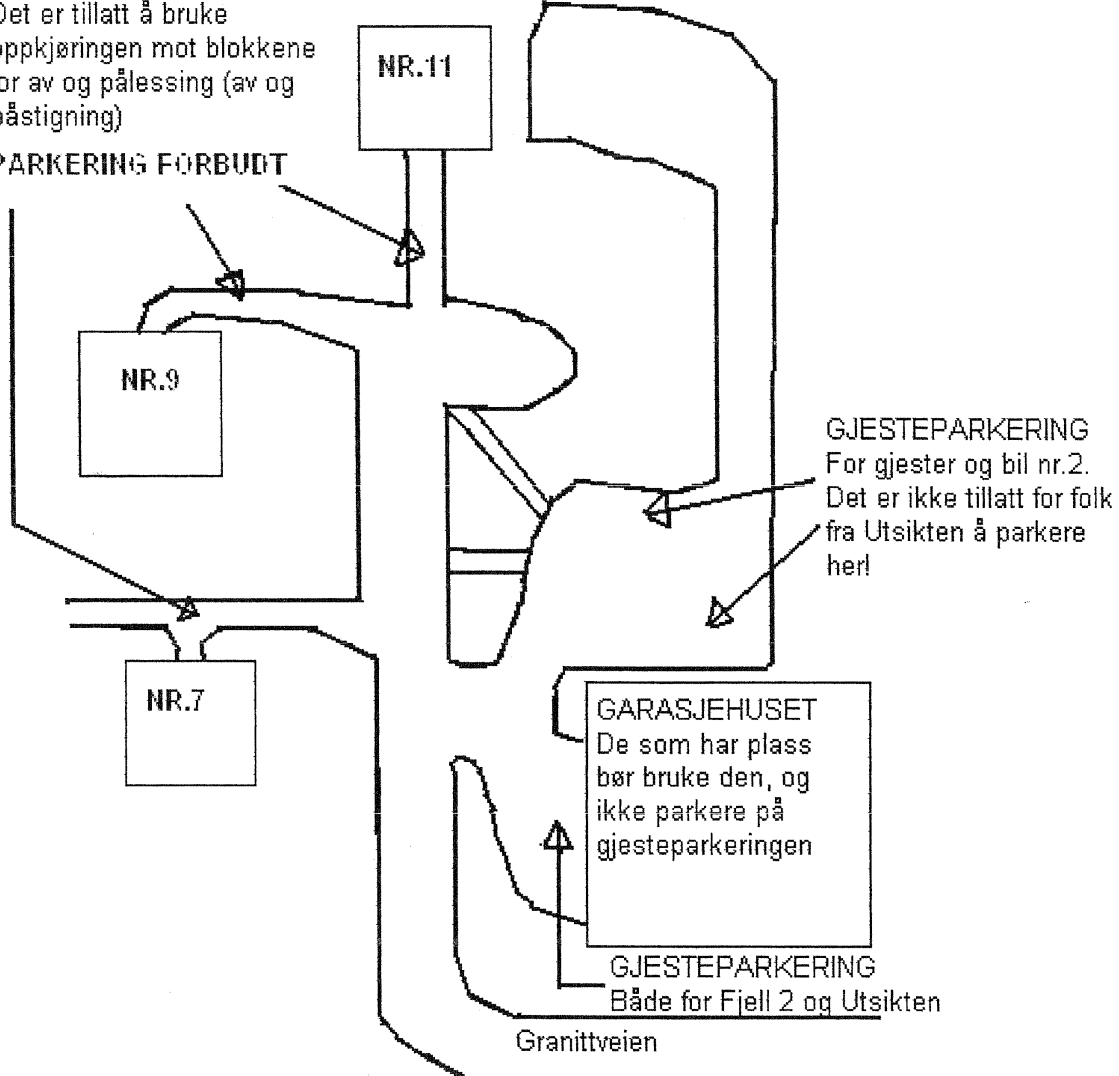
**STYRET HAR IKKE ANLEDNING Å LÅSE INN
HÅNDVERKERE I LEILIGHETENE.**

Styret.

NB! Husk at dette er beregnet til
parkering av campingvogner og
vasking av biler. Kan også parkere
bilen din her

Det er tillatt å bruke
oppkjøringen mot blokkene
for av og pålessing (av og
påstigning)

PARKERING FORBUDT



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fjell II Borettslag tirsdag 07.05.2024 kl. 18:30 - Grand Hotel.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Verene Grimnes Vego ble valgt som møteleder.

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:

Inger Anne Sauro 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 Kristian Nilsen.

1.4 Valg av tellekorps

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

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Torunn Aasheim og Malin Sandbæk Olsen som tellekorps.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Det var 12 stemmeberettigede og 1 fullmakt.

Totalt 13 stemmer.

På vegne av Kongsberg Boligbyggelag: Inger Anne Sauro

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble utsendt den 25.04 2024. 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 Verene Grimnes Vego og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2023

Inger Anne Sauro fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2023.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

4. Orientering om budsjett for 2024

Inger Anne Sauro fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer styrets budsjett for 2024.

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering. Det var ingen kommentarer.

5. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden onsdag 03.05.2023 til tirsdag 07.05.2024.

Det er budsjettert med kr. 70 000,-

Styret foreslår å øke kostnadene for møter fra kr. 800 til kr. 1000. Dette på bakgrunn av at få stiller som kandidater til disse vervene og for det ansvaret det er å sitte i styret. Vi vil da mulig overskride det som er budsjettert noe, men vi mener at det er forenelig med arbeidet som er blitt gjort av styret i 2023/2024.

Styreleder vil i tillegg ha kr. 30.000 utenom møter slik som tidligere.

Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble vedtatt for perioden onsdag 03.05.2023 til tirsdag 07.05.2024: Generalforsamlingen i Fjell II Borettslag øker godtgjørelse til styret fra kr. 800 per møte til kr. 1000 per møte.

Styreleder vil i tillegg til møtegodtgjørelse motta et honorar på kr. 30.000.

6. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og delegerte

6.1 Valg av styreleder

Styreleder: Verene Gimnes Vego - valgt for 1 år i 2023 - på valg.

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

Verene ønsker ikke å stille til gjenvalg, samtidig kan Verene stille for 1 år igjen hvis ingen andre melder seg som styreleder kandidat.

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Verene Gimnes Vego som styreleder for ett år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Petar Filipovic - ikke på valg.

Styremedlem: Kristian Nilsen - på valg.

Styremedlem: Malin Sandbæk Olsen - ikke på valg.

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

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Kristian Nilsen som styremedlem for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Torbjørg Dalshagen - på valg.

Varamedlem: Magnus Ekløff - på valg.

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

Vedtak:

Magnus Ekløff og Svein Erik Jyhne ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

Etter generalforsamlingen består styret av :

Styreleder : Verene Gimnes Vego - valgt for 1 år i 2024.

Styremedlem: Petar Filipovic - valgt for 2 år i 2023.

Styremedlem: Malin Sandbæk Olsen - valgt for 2 år i 2023.

Styremedlem: Kristian Nilsen - valgt for 1 år i 2024.

Varamedlem: Magnus Ekløff - valgt for 1 år i 2024.

Varamedlem: Svein Erik Jyhne - valgt for 1 år i 2024.

6.4 Valg av delegater til KBBLs generalforsamling

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

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

Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling vil avholdes den 17.06.24, klokken 19.00 ved Quality Hotel Grand / Magazinet. Innkalling med informasjon om sted og tid vil bli sendt delegatene i forkant.

Vedtak:

Følgende ble valgt som delegater til Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling:

Verene Grimnes Vego, Malin Sandbæk Olsen, Svein Erik Jyhne, Kjell Enger og Astrid Willmann.

7. Valg av styremedlemmer til Garsjestyret

Vi trenger kandidater til garasjestyret. Jonas som nå er leder for garasjelaget går av som leder. Magnus Ekløff, Jonas Utklev og Knut Laache Lund har vært våre kandidater inn i styret. Magnus og Knut stiller til gjenvalg. Vi mangler da en kandidat fra Fjell II borettslag.

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Magnus Ekløff og Knut Laache Lund som kandidater til Fjell Utsikten Garasjelag. Svein Erik Jyhne ble valgt som varamedlem kandidat.

8. Endring i vedtekter

Styret foreslår noen endringer i vedtektene;
ENDRE:

Punkt 1.

Legge til i punkt 1 ett underpunkt om kommunikasjon med elektronisk kommunikasjon.

Punkt 5. Vedlikehold.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Stryke varmtvannsbereder i første setning på nest siste linje i første avsnitt.

Vi har ikke lengre varmtvannsberedere i hver leilighet, det er nå to beredere i hver blokk som er i egne rom.

Nytt punkt:

13. Andelseiers plikter i fellesarealene.

Det er ikke tillatt å lade elektrisk utstyr som el.sykkel, el.sparkesykkel o.l. i fellesarealene. Hvis noen lader dette i fellesarealene står borettslaget fritt til å fjerne de elektriske artiklene som står i lader uten noen form for økonomisk ansvar.

Hvis det skulle forekomme en brann i forbindelse med en slik lading så er andelseier selv ansvarlig for kostnader det måtte medføre.

All lagring av personlige eiendeler i fellesareal er på eget ansvar og skal merkes med navn og leilighetsnummer dersom det ikke lagres i tilegnet bod.

Vedtak:

Legg til under punkt 1.

1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

Endre tekst i punkt 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, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Legg til nytt punkt:

13. Andelseiers plikter i fellesarealene.

Det er ikke tillatt å lade elektrisk utstyr som el.sykkel, el.sparkesykkel o.l. i fellesarealene. Hvis noen lader dette i fellesarealene står borettslaget fritt til å fjerne de elektriske artiklene som står i lader uten noen form for økonomisk ansvar.

Hvis det skulle forekomme en brann i forbindelse med en slik lading så er andelseier selv ansvarlig for kostnader det måtte medføre.

All lagring av personlige eiendeler i fellesareal er på eget ansvar og skal merkes med navn og leilighetsnummer dersom det ikke lagres i tilegnet bod.

Protokoll for Fjell II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Verene Grimnes Vego (sign.)	22.05.2024
Sekretær	Inger Anne Sauro (sign.)	16.05.2024
Protokollvitne	Kristian Nilsen (sign.)	14.05.2024



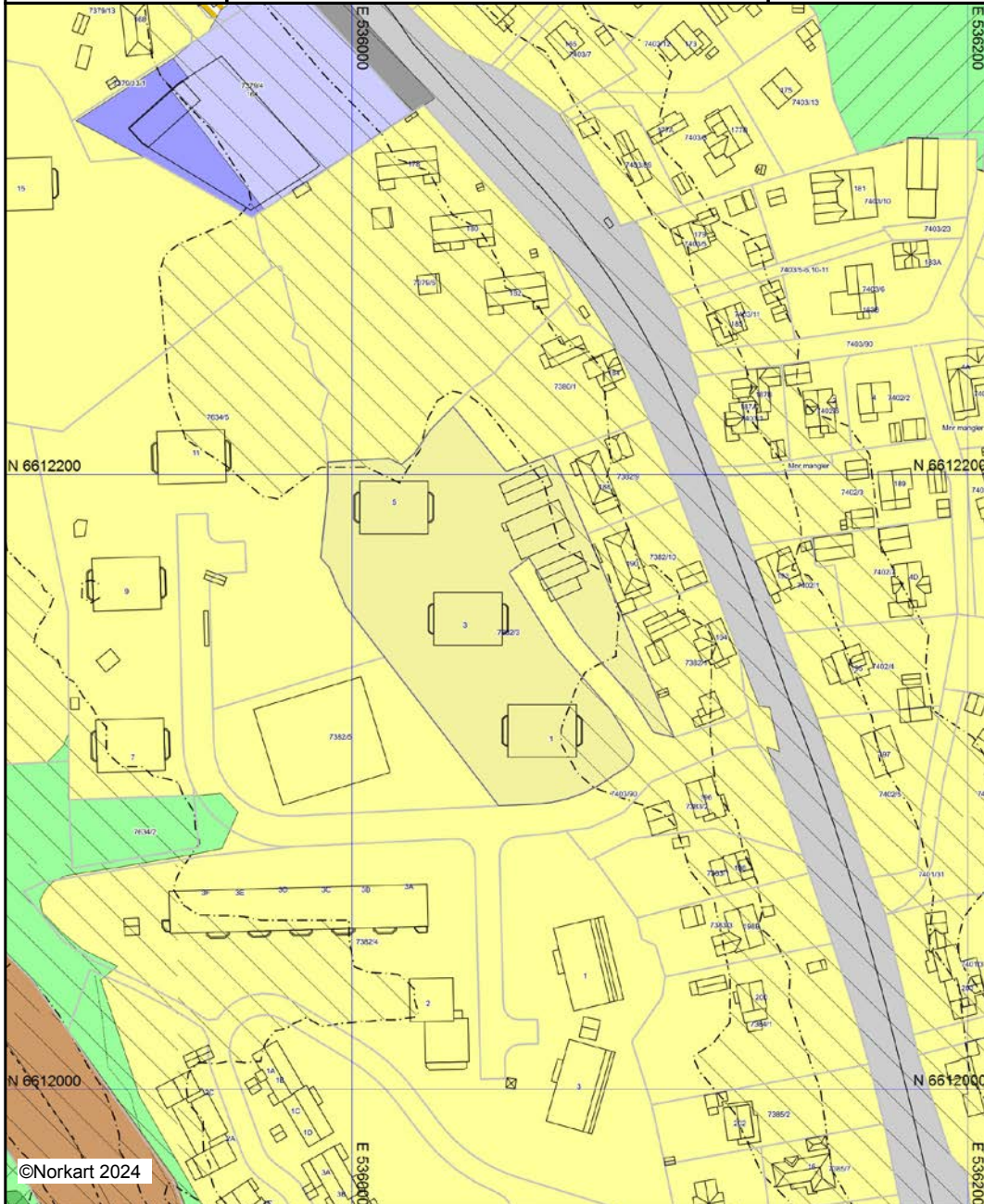
Kongsberg kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7382/3
Adresse: Kvartsgangen 5
Utskriftsdato: 22.08.2024
Målestokk: 1:2000







UTM-32






Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring





Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Forretninger- fremtidig
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre






Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Bane- nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - fremtidig
-  Friområde - nåværende





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø







Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg tunnel - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Jernbane - nåværende



**Kongsberg
kommune**

Reguleringsbestemmelser for del av Byplan 43, Svartås

Side 1 av 2

Bestemmelsene er stadfestet i forbindelse med
reguleringsendring:

12.01.89

**Bestemmelsene gjelder for hele området med unntak av
krysset med Sandsvørsveien.**

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bygninger og adkomstveier skal legges som vist på planen.

§ 3

Bygningsrådets godkjenning må foreligge for oppsetting av gjerder i tomtegrense. Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 80 cm høye. Bygningsrådet kan godkjenne annen innhegning. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 4

Med byggemeldingen skal det være lagt ved situasjonsplan som viser avkjørsel, parkeringsplass, garasje, tørkestativ og søppeldunker. For forretningsområdet kan bygningsrådet kreve seg forelagt bebyggelseplan for hele området før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 5

Utvendige farger på bygningene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Vegatasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§ 7

Blokkbebyggelse og punkthus tillates oppført i inntil 4 etasjer som vist på planen.

§ 8

Bygninger med mer enn to etasjer skal ha flate tak. Bygninger på en etasje skal ha saltak med min. takvinkel 22°.

§ 9

Det skal anlegges 1 garasje pr. leilighet for den kollektive bebyggelse. For øvrig bebyggelse skal det minst avsettes plass for 1 garasje samt 1 bil oppstillingsplass pr. boligenhet. Dersom boligen inneholder en hybelleilighet, skal det avsettes 1 biloppstillingsplass for denne.

§ 10

Felles friarealer skal være for samtlige boligblokker og boligeiendommer innen planen.

§ 11

Det er etter reguleringsbestemmelsernes ikrafttreden ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 12

Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kongsberg kommune.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Granittveien 11
3615 KONGSBERG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen**Telefon:** 907 06 628
E-post: henning.sorensen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre