



aktiv.

Stertebakke 5A, 3612 KONGSBERG

**Meget pen og praktisk bolig med
en solrik beliggenhet
Garasje plass**



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 1 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 287 755,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 2 046 976,-
Felleskostn.: Kr 4 427,-
Selger: Bente Irene Ødegård

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 62/68 kvm
Tomtstr.: 17322 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 8389, bnr. 12
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1305240120

Solrik og sentrumsnær beliggenhet - Parkmessig utearealer - Garasje plass

Fin og romslig 2-roms med praktisk beliggenhet i høy 1. etasje. Leiligheten inneholder gang, bad, soverom og åpen løsning med stue og kjøkken. I tillegg er det bod i felles garasjeanlegg og en garasjeplass.

Stertebakke borettslag er et sted det er lett og trives med et godt og stabilt bomiljø. Leilighetene har meget gode solforhold med vestvendte terrasser som gir en svært fin utsikt mot byen og over til Funkelia. Borettslaget har pent opparbeidede fellesområder, hvor en stor andel er beholdt som et stort sammenhengende grøntområde til felles anvendelse foran blokkene.

Velkommen til Stertebakke 9A!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	63
Andre vedlegg	66
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - b: 6 m²

BRA totalt: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m²

BRA-b: 6 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles boder i kjeller, i tillegg fast garasjeplass.

Innvendig bod i oppgangen

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt av undertegnede under befarings.

Åpent areal er ikke oppmålt da det foregår restaurering av disse.

Det er parkeringsplass i felles garasjekjeller (denne er svært liten , så det er ikke plass til en stor bil).

I parkeringskjelleren er det 6 stk felles boder, samt en felles bod i etasjen som leiligheten er i.

Undertegnede har ikke sett seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester som bekrefter at boden (BRA-e) hører til leiligheten, dette er kun opplyst av eier. 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. Undertegnede har ikke mottatt eller blitt fremvist stemplede tegninger fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17322 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Tomten er flat, delvis skrånet med meget pent opparbeidet fellesområder.

Beliggenhet

I utkanten av sentrum finner du Stertebakke og Stertebakke borettslag, et borettslag det er lett å trives i med et godt og stabilt bomiljø. Leilighetene har meget gode sol- og utsiktsforhold med vestvendte terrasser. Leiligheten ligger i 1. etasje, noe som gir en enkel adkomst. Borettslagets eiendom strekker seg over hele 17 mål, og en stor andel av dette arealet er beholdt som et stort sammenhengende grøntområde til felles anvendelse foran blokkene.

Fra busstopp på Drammensveien har TIMEkspresen avganger til Kongsberg sentrum og Notodden i den ene retningen, og Drammen, Oslo og videre til Gardermoen i den andre retningen. Joker Risteigen er kun en kort spasertur unna og med sykkel kommer man seg til sentrum i løpet av få minutter.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert og populært boligområde som hovedsakelig består av leiligheter og eneboliger.

Bygningssakkyndig

Torbjørn Rua Dokken

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i betong

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.09.2024 av Dokken Takst og Bygg AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 1 750 000

Innhold

Gang, bad/vaskerom, bod, soverom, stue/kjøkken.

Standard

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:

Vinduer, overflater, radon, dører, bad, vaskerom, vann og avløp.

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

Gulv, det registreres enkelte skader/bruksmerker på overflater

Vinduer, det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke

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

Bad, det er ikke montert bunnlist på platene, men en brannmurstlist i overgangen oppkantflis-plater.

Denne er i trevirke og er lite egnet i våtsoner, påvist at flisfuger har riss/sprekker, påvist at noen fliser har bom (hulrom under), påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, påvist sprekker i fliser, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, påvist skader på innredning.

Vaskerom, vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, fall mot sluk er målt til 0 mm, det er oppkant ved dørterskel på ca 25mm, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann- og avløpsledninger, varmtvannstank er over 20 år

Dører har enkelte skader/bruksmerker

Forhold som har fått TG3

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp

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.

Moderniseringer og påkostninger

2015 -Skiftet plater på badet.

2017 -Skiftet alle innvendige dører bortsett fra døren til boden.

2019 -Skiftet flere gulv.

2024 -Malt diverse overflater.

2024 Oppgradering av terrasser.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med get = kollektiv start + bredbånd

Parkering

Garasje plass i felles garasjeanlegg medfølger leiligheten. Det opplyses at det vil være mulig å få lagt opp til el-bil lader, ta kontakt med styret vedrørende dette. Felles gjesteparkeringer på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000561304

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Borettslaget igang med renovering av balkongene. Alle andeler skal bytte fra betong blomsterbed til glassrekkverk. I forbindelse med dette prosjektet har borettslaget tatt opp kr 21 000 000,- i lån.

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 750 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader

Formuesverdi primær

Kr 656 379

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 494 238

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, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområdet, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon. Borettslaget har avtale med get = kollektiv start + bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 427

Andel Fellesgjeld

Kr 287 755

Fellesgjeld pr. dato

06.09.2024

Kommentar fellesgjeld

Prosjekt 2024: Borettslaget endrer sine betongbalkonger til rekkverk i glass. Lånet på kr 21.000.000,- er utbetalt og felleskostnadene er ajour pr juli 2024.

Andel fellesformue

Kr 19 619

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Stertebakke Borettslag

Organisasjonsnummer

953748614

Andelsnummer

11

Lånebetingelser fellesgjeld

Handelsbanken, Kongsberg

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 06.09.2024: 5.62% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 06.09.2024: 3 327 975

Andel av saldo: 39 589

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Handelsbanken, Kongsberg

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 06.09.2024: 5.62% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 06.09.2024: 20 861 942

Andel av saldo: 248 167

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling. Regnskapet viser et underskudd for 2023 på 1 947 805,-, og budsjett med et overskudd på 668 651 for 2024

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

Det er tillatt med dyr i borettslaget etter søknad, under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8389, bruksnummer 12 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 11 i Stertebakke Borettslag med orgnr. 953748614

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 23.04.1979

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.04.1979.

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.

Reguleringsplan:

Planidentifikasjon: 071R

Formål: Boliger

Plannavn: Stertebakkeveien - Gamle Drammensvei

Ikraftredelsesdato: 05.08.1976

Kommuneplan:

Planidentifikasjon: KPLAN13

Formål: Boligbebyggelse

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 12.11.2014

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2013-2025

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

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

1 750 000 (Prisantydning)

287 755 (Andel av fellesgjeld)

2 037 755 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 046 976 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 054 176 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 056 976 (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.

Eierskifteforsikring

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring, men det er fylt ut egenerklæring.

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 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 285,-. Utleggene omfatter foto, opplysninger, sikring.

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

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

08.10.2024

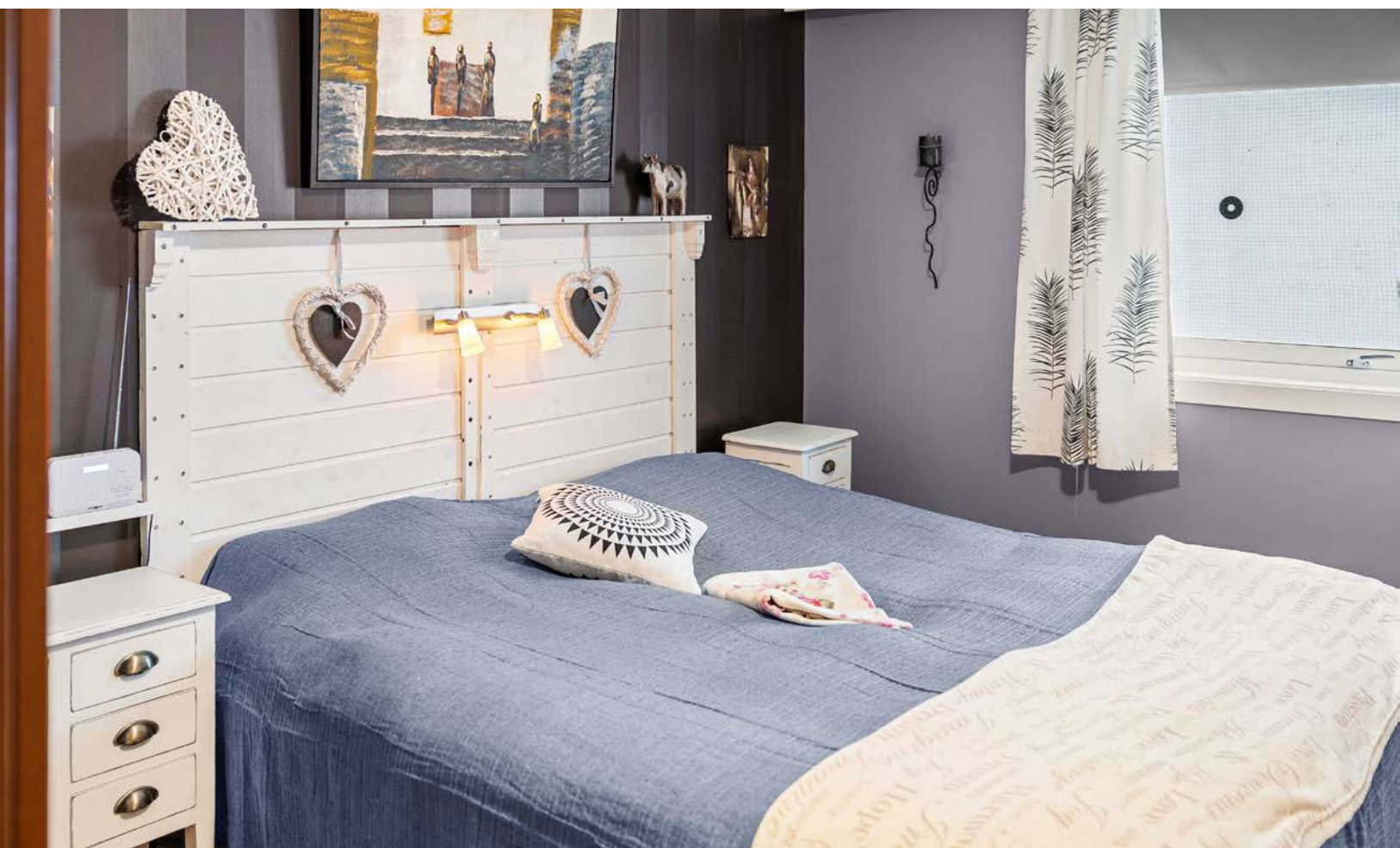










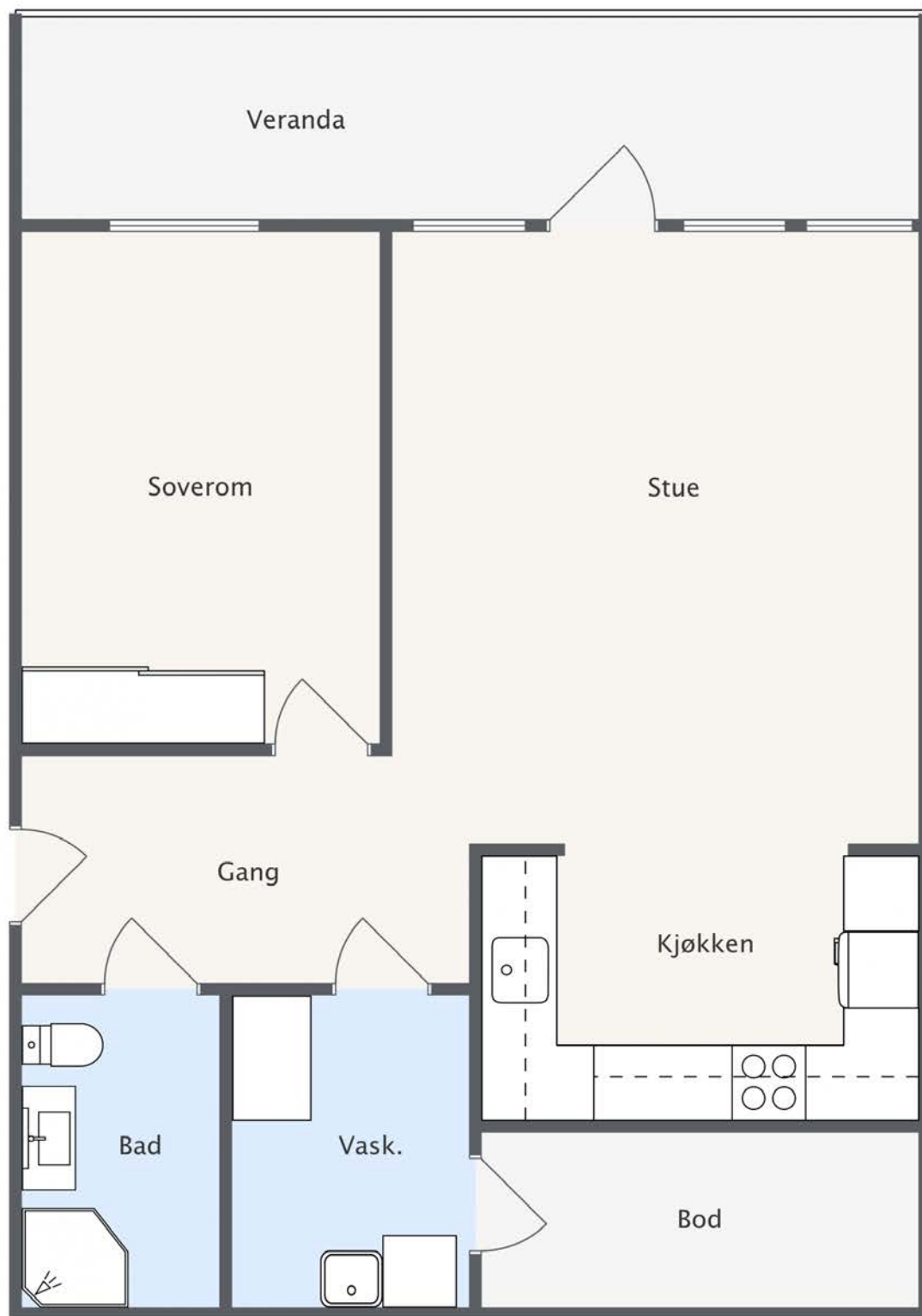








Stertebakke 5B (1. etg.)



aktiv.

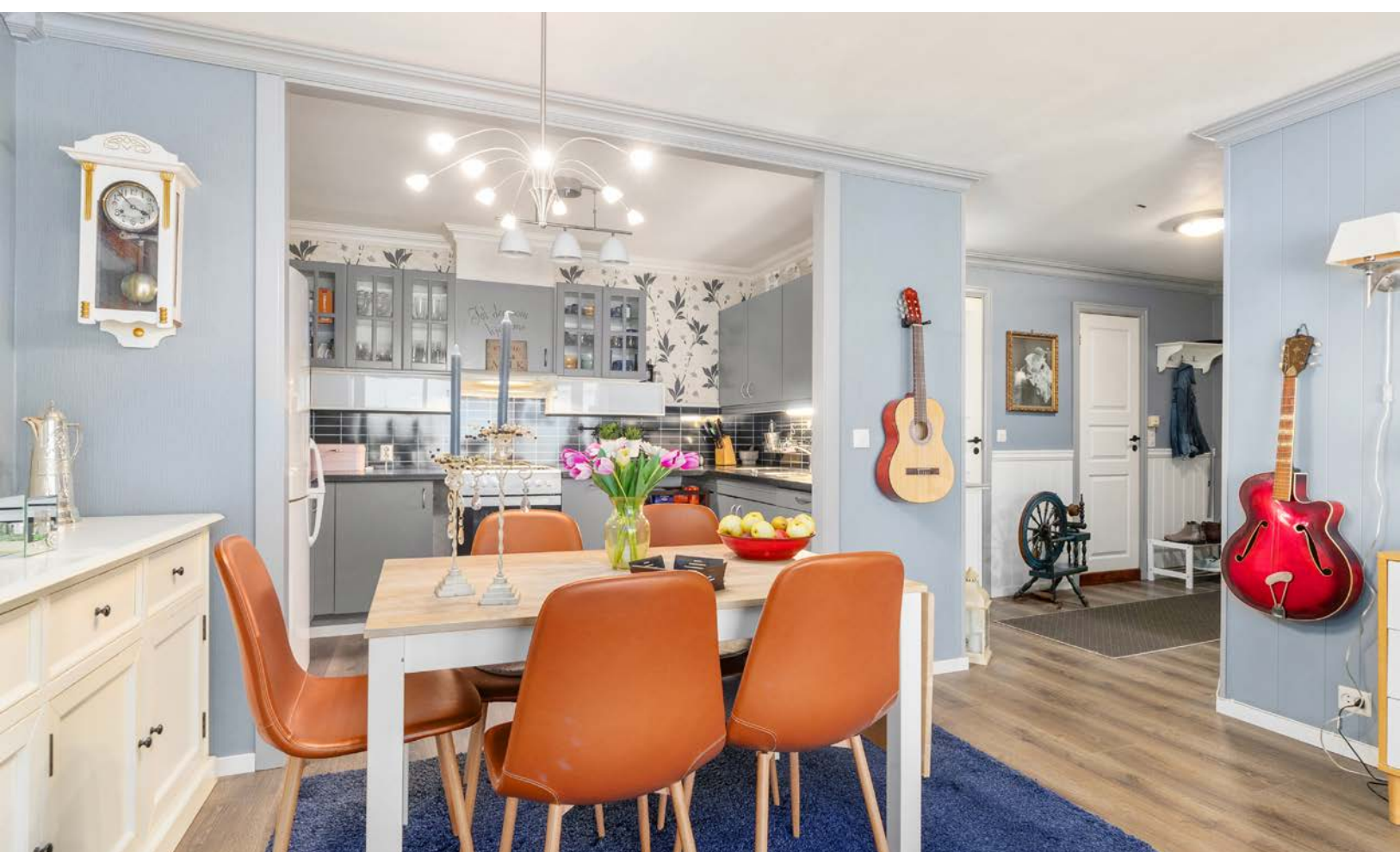
Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.


















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Stertebakke 5 A, 3612 KONGSBERG
-  KONGSBERG kommune
-  # gnr. 8389, bnr. 12
-  # Andelsnummer 11

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 12.09.2024

Rapportdato: 23.09.2024

Oppdragsnr.: 21685-1219

Referansenummer: JY1310

Autorisert foretak: Dokken Takst AS

Vår ref: Bente Irene
Ødegård



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.

Rapportansvarlig

Torbjørn Rua Dokken

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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, annek, 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 beliggende i Stertebakke på Kongsberg.

Bygningen er normalt vedlikeholdt og i normal stand iht. alder.

Terrasser er under oppgradering på befaringstidspunktet.

Det må påregnes kostnader til vedlikehold/oppgraderinger.

Terrasseblokker med støpte vegger og dels bindingsverk med utvendig kledning og plater.

Flate tak som er tekket med papp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, i en karm står det 2007. Det er ukjent om alle er fra da.

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Terrassen er under oppusning og er dermed ikke kontrollert.

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser, teppegulv og belegg.

Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak er malt.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører samt en malt glatt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Alder på badet er ukjent. Veggplater er skiftet i 2015.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 10mm, samt at det er oppkant ved dørterskel på ca 7 cm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entre/gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Vaskerom

Alder på vaskerommet er ukjent.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malt tapet. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 0 mm, det er oppkant ved dørterskel på ca 25mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap og komfyr.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber og noe plast
Alder er ukjent, men er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på vannledninger er overskredet på deler av anlegget.
Stoppekran er montert i kjøkkenskap.

Det er avløpsrør av plast.
Alder er ukjent, men det er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør er overskredet på deler av anlegget.
Noe av anlegget er også fornyet.

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduer og mekanisk avtrekk.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Den er montert i kjøkkenbenken.

Sikringsskap med skrusikringer i felles gang.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

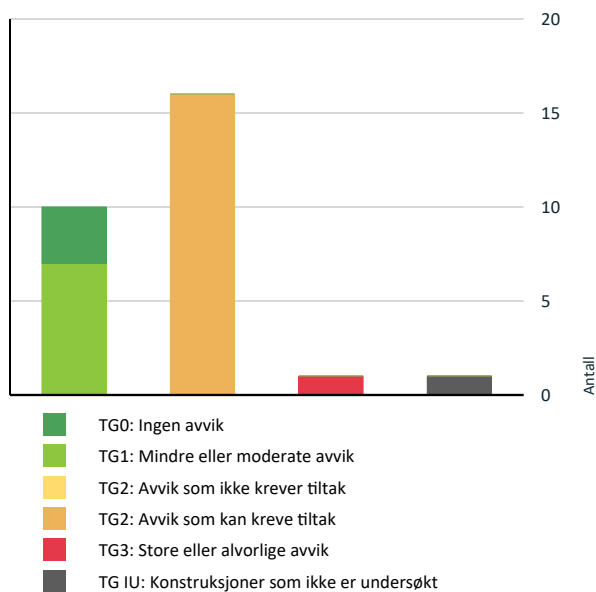
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt eller blitt fremvist stemplede tegninger fra kommunen.

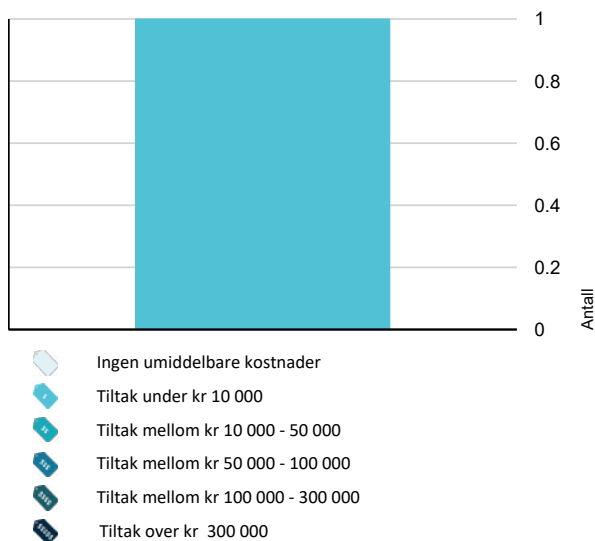
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Terrasser er under oppusning de er dermed ikke kontrollert. Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygnings sakkyndig som ikke har binding til rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken/gang > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Skiftet plater på badet.
2017	Modernisering	Skiftet alle innvendige dører bortsett fra døren til boden.
2019	Modernisering	Skiftet flere gulv.
2024	Modernisering	Malt diverse overflater.
2024	Modernisering	Oppgradering av terrasser.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, i en karm står det 2007. Det er ukjent om alle er fra da.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduet på soverommet går litt tregt.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er under oppusning og er dermed ikke kontrollert.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser, teppegulv og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak er malt.

Vurdering av avvik:

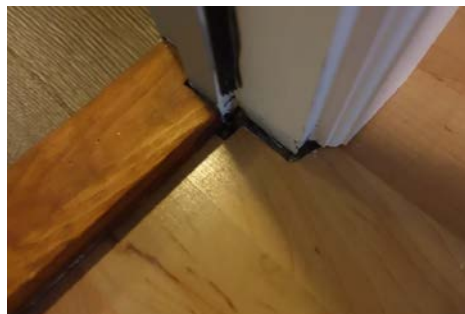
- Det er avvik:

Det registreres enkelte skader/bruksmerker på overflater. Enkelte plasser dekker ikke lister over avslutningen på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen fungerer med skader/bruksmerke da dette kun er kosmetisk. Tiltak vil være å reparere overflater eller skifte de ut. Montere breiere lister.



Tilstandsrapport



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Rommene er fullt møblert under befaringen, dette gjør at plasser er utilgjengelige for måling. Det registreres høydeforskjell på ca 21 mm innenfor 2 meter og totalt 45 mm gjennom hele rommet i soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører samt en malt glatt.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Dører har enkelte skader/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

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



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Alder på badet er ukjent. Veggplater er skiftet i 2015. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert bunnlister på platene, men en brannmurstlist i overgangen oppkantflis-plater. Denne er i trevirke og er lite egnet i våtsoner.

Det er enkelte synlige skruer inn mot hjørnene. Silikonfuge i hjørnene har enkelte sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsøke å montere bunnlister.

Lage en større silikonfuge i hjørner, slik at disse dekker over skruer og sprekker i nåværende silikonfuge.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 10mm, samt at det er oppkant ved dørterskel på ca 7 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Silikon fuge i overgangen gulv-vegg har sprekker.

Det mangler silikolfuge i overgangen gulv-vegg enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak:

Erstatte skadet silikon fuge med ny og etabler ny der det mangler.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det registreres rust på skruer i sluk samt noe rust på slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Skruer med rust bør skiftes.

Slukrist med røst bør skiftes.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

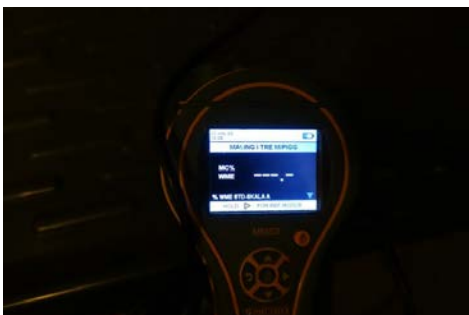
ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entre/gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Hulltagning er utført av undertegnede.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Alder på vaskerommet er ukjent.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt tapet. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlige tegn til at dør har tatt skade av å stå i våtsonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skulle det oppstå fuktskader på døren, må det gjøres tiltak.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 0 mm, det er oppkant ved dørterskel på ca 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det registreres rust på skruer i sluk.

Det er ukjent om det er brukt våtromstapet eller våtromsmaling på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tiltak:

Skruer med rust bør skiftes.

Ytterligere undersøkelser bør gjøres om det er brukt våtromstapet eller våtromsmaling på vegger, er ikke dette gjort så må det etableres.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

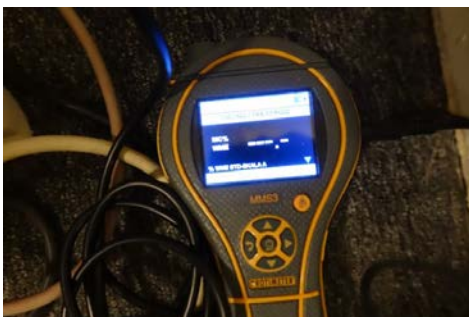
Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod.
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltagning er utført av undertegnede.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfrysenskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte skader/bruksmerker på innredning og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med skader/bruksmerker, tiltak vil være å skifte ut deler av innredning/benkeplate.



ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe plast
Alder er ukjent, men er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på vannledninger er overskredet på deler av anlegget.
Stoppekran er montert i kjøkkenskap.

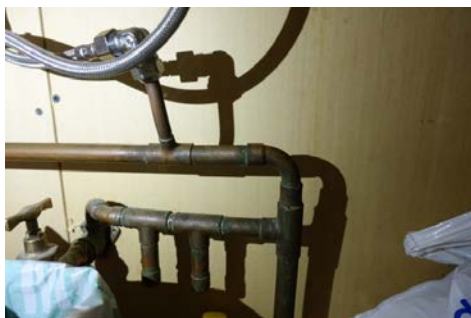
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Alder er ukjent, men det er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør er overskredet på deler av anlegget. Noe av anlegget er også fornyet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduer og mekanisk avtrekk.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Den er montert i kjøkkenbenken.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

! 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 med skrusikringer i felles gang.

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

! 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.

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m²/62 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Bad, 2 Bod,
Stue/kjøkken, Soverom, Vaskerom*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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 2 000 000

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		2 000 000
Tillegg for andel fellesformue	+	19 619
Frdrag for andel felles gjeld	-	287 755
Konklusjon markedsverdi		1 750 000

Markedsvurdering

Leilighet beliggende i Stertebakke på Kongsberg.
Bygningen er normalt vedlikeholdt og i normal stand iht. alder.
Terrasser er under oppgradering på befaringstidspunktet.
Det må påregnes kostnader til vedlikehold/oppgraderinger.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Stertebakke 9B ,3612 KONGSBERG 55 m ² 1979 1 sov	09-05-2022	2 100 000	2 200 000	20 192	2 220 192	40 367
2 Stertebakke 5B ,3612 KONGSBERG 56 m ² 1979 1 sov	24-05-2023	1 750 000	1 900 000	45 363	1 945 363	34 739
3 Stertebakke 9A ,3612 KONGSBERG 63 m ² 1979 1 sov	08-08-2024	1 750 000	1 750 000	340 482	2 090 482	33 182
4 Stertebakke 5A ,3612 KONGSBERG 56 m ² 1979 1 sov	24-11-2021	1 600 000	1 750 000	22 480	1 772 480	31 651
5 Stertebakke 9B ,3612 KONGSBERG 63 m ² 1979 1 sov	17-11-2022	1 800 000	1 725 000	21 490	1 746 490	27 722

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felles utgifter.	Kr.	53 124
------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 100 000
--	-----	---	-----------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 600 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000
------------------------------------	------------	------------------

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
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Andel felles tomt.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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

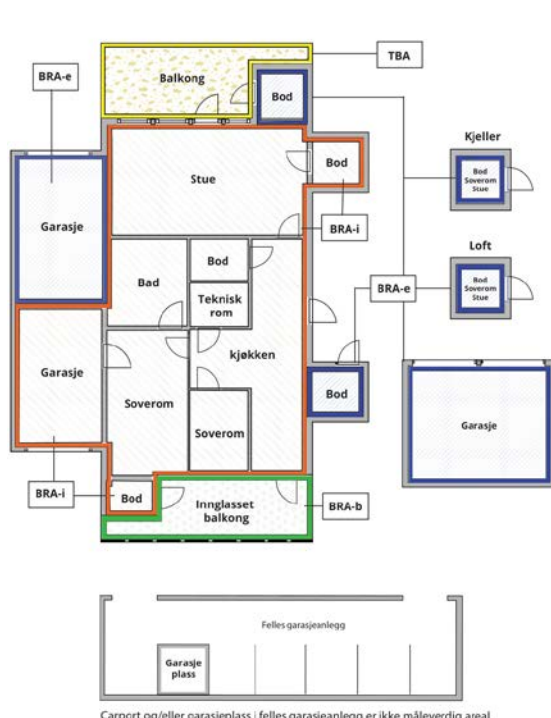
Hva er måleverdig areal?

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)		
Etasje	62	6		68	
SUM	62	6			
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad , Bod , Stue/kjøkken/gang , Soverom , Vaskerom	Bod utenfor leiligheten	

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring.

Åpent areal er ikke oppmålt da det foregår restaurering av disse.

Det er parkeringsplass i felles garasjekjeller (denne er svært liten , så det er ikke plass til en stor bil).

I parkeringskjelleren er det 6 stk felles boder, samt en felles bod i etasjen som leiligheten er i.

Undertegnede har ikke sett seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester som bekrefter at boden (BRA-e) hører til leiligheten, dette er kun opplyst av eier.

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 ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt eller blitt fremvist stemplede tegninger fra kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se Tilbygg/modernisering.

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	56	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2024	Torbjørn Rua Dokken	Takstingeniør
	Bente Irene Ødegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8389	12		0	17322.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stertebakke 5 A

Hjemmelshaver

Stertebakke Borettslag

Kommentar

Felles eiet tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STERTEBAKKE BORETTSLAG	953748614		Kongsberg Boligbyggelag	Ødegård Bente Irene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
11	100	61 700	19 619 31.12.2023	287 755 06.09.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrumsnære omgivelser i Stertebakke.
Kort avstand til både skole, barnehage, sentrum, dagligvare, offentlig transport og skog/friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

For mer informasjon se kommunens hjemmesider.

Om tomten

Forholdsvis flat tomt, pent opparbeidet med beplantning og plenarealer. Asfaltert i innkjøringen og på biloppstillingsplassene. Tomten disponeres av borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Det er fellesgjeld.

Eiendommen ligger i gul støysone:

Støy: Gul sone iht. T-1442

Hensynsonenavn: H220

Planidentifikasjon: KPLAN2020

Det er ikke opplyst om noen andre heftelser som påvirker verdisetningen av denne eiendommen.

Forkjøpsrett

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

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1977

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	12.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.09.2024		Gjennomgått		Nei
Kommunal info	12.09.2024		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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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/JY1310>

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.	
1305240120	
Selger 1 navn	
Bente Irene Ødegård	
Gateadresse	
Stertebakke 5A	
Poststed	Postnr
KONGSBERG	3612
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1305240120

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BIØ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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
Bente Ødegård	14d32a2c0f0aa0e46a52393 1b57f770ab7a00806	07.10.2024 12:53:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1305240120

- 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

Stertebakke 5A - Nabolaget Kapermoen/Skinnarberga - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Kjærlighetsstien Linje VY1, 115, 406	5 min	0.4 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	20 min	1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 20 min	
Oslo Gardermoen	1 t 41 min	

Skoler

Madsebakken skole (1-7 kl.) 334 elever, 15 klasser	16 min	1.3 km
Raumyr skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	26 min	1.9 km
Kongsberg International School (1-10 kl.) 189 elever, 10 klasser	5 min	2.2 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	23 min	1.7 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 398 elever, 31 klasser	5 min	2.8 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	22 min	1.6 km
Kongsberg vgs - Flåtøløkka	24 min	

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

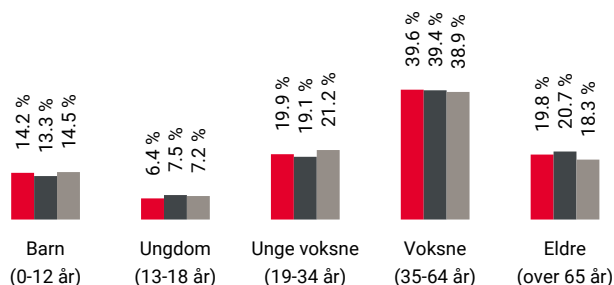
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Risteigen barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min	0.6 km
Hovdeplassen barnehage (0-5 år) 65 barn	15 min	1.1 km
Madsebakken barnehage (1-5 år) 67 barn	14 min	1.1 km


Dagligvare


Joker Risteigen PostNord, søndagsåpent	3 min	0.2 km
Kiwi Sølvparken	17 min	




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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

 Støynivået
Lite støynivå 89/100

 Gateparkering
Lett 88/100

Sport

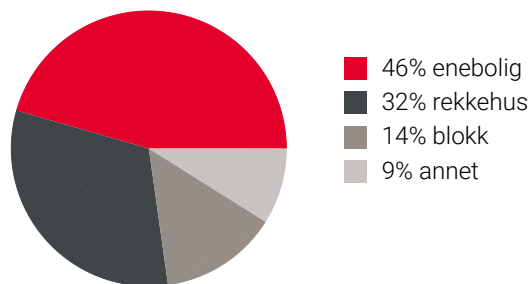
 Madsebakken skole 10 min 
Ballspill, fotball 0.8 km

 Gamlegrendåsen Nord aktivitetspark 19 min 
Ballspill 1.4 km

 EVO Kongsberg 21 min 

 Sense trening og helse 25 min 

Boligmasse




«Sentralt, rolig og kort vei til alt av betydning for de aller fleste!»

Sitat fra en lokalkjent

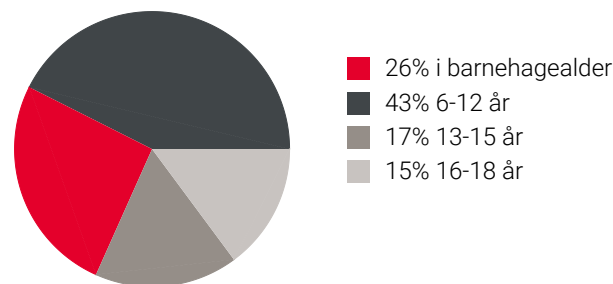


Varer/Tjenester

 Stortorvet Senter 18 min 

 Apotek 1 Stortorvet Kongsberg 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

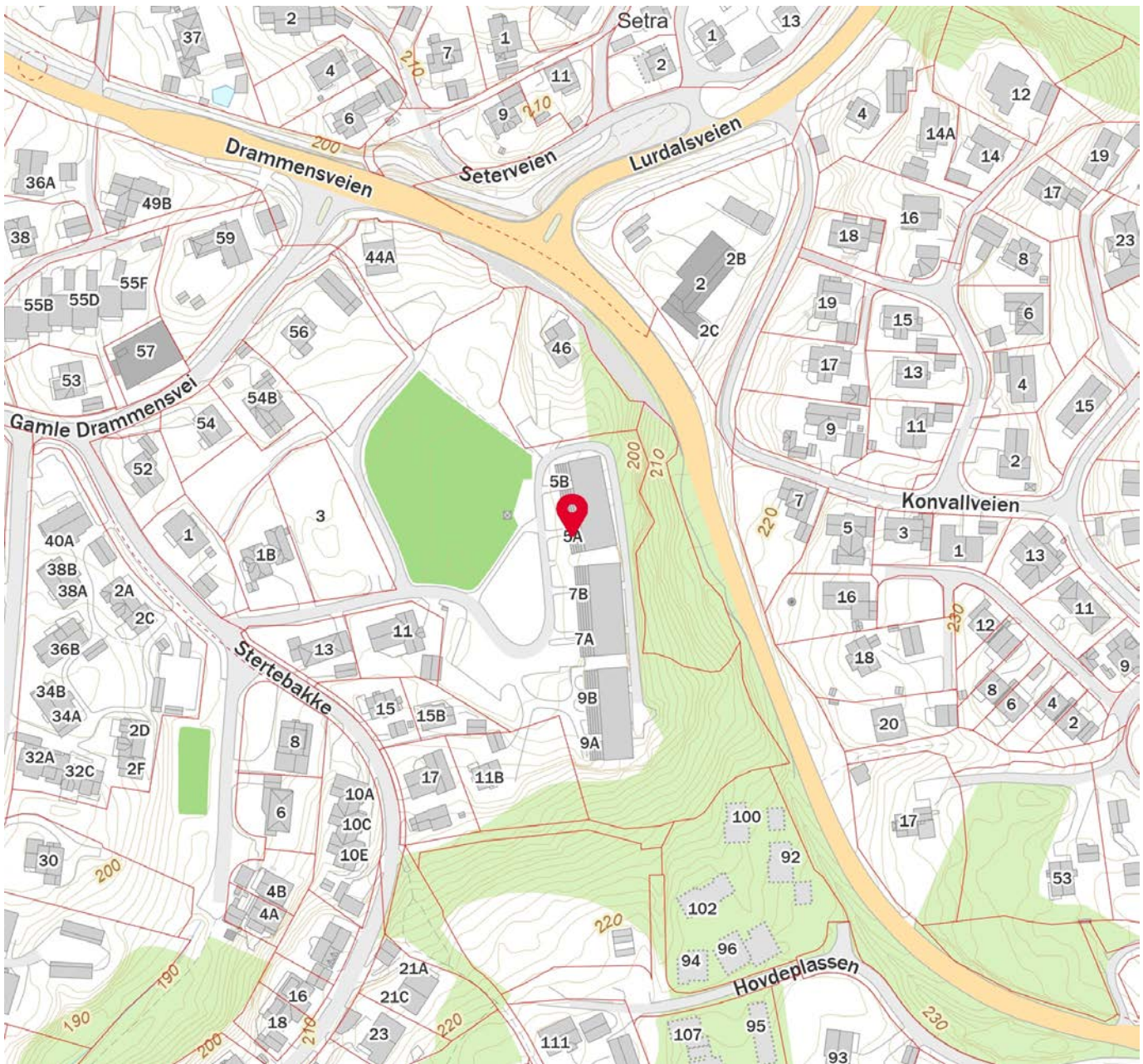
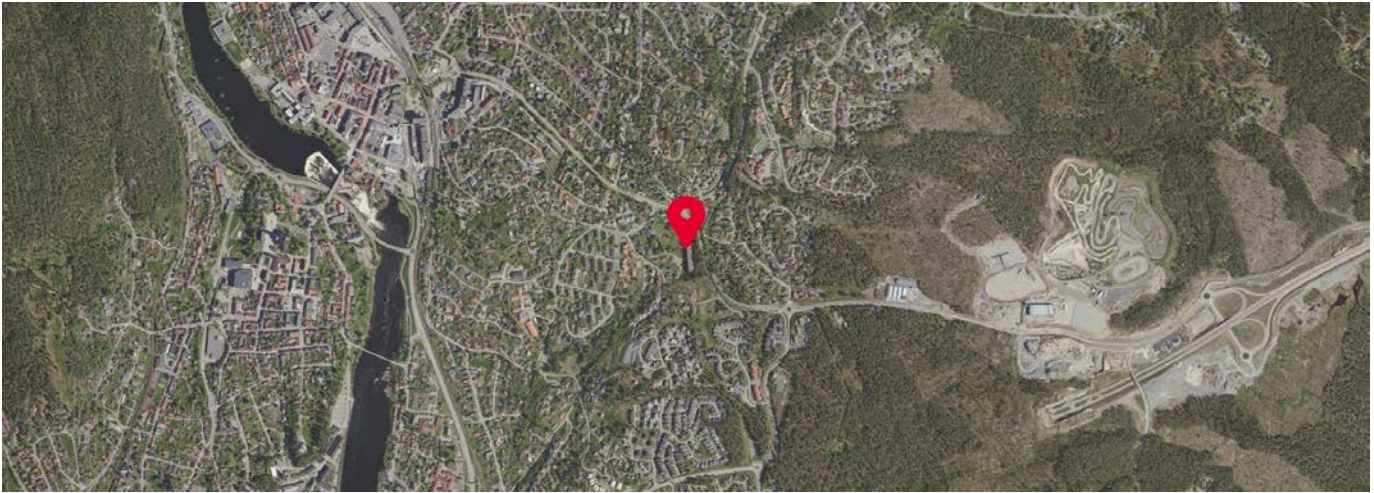


0% 46%

 Kapermoen/Skinnarberga
 Kongsberg
 Norge

Sivilstand

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Aasheim

Dato utkjørt: 06.09.24 Side 1 av 2

Stertebakke Borettslag	Vår ref.: 25/11	Fødselsdato eier: 20.12.1956
Stertebakke 5 A	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
3612 KONGSBERG	Eiere: Bente Irene Ødegård	
Organisasjonsnr: 953 748 614	Andelsnr: 11	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 427

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	2 320
	AVDRAG TILLEGGSLÅN	45
	AVDRAG IN LÅN	283
	RENTER IN LÅN	1 157
	RENTER TILLEGGSLÅN	187
Tilleggsytelser:	TV / INTERNETT	435

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	287 755	Gjeld siste årsoppg.:	41 616
Klient ajourf. lån:	24 189 917	Klient gj. s. årsoppg.:	3 498 330

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 94937064718, Handelsbanken, Kongsberg

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.09.2024: 5.62% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 06.09.2024: 3 327 975
Andel av saldo: 39 589
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Lånummer: 94937064696, Handelsbanken, Kongsberg

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.09.2024: 5.62% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 06.09.2024: 20 861 942
Andel av saldo: 248 167
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Steinar Arnold Sveen
Adresse: Stertebakke 5 B
Postnr/-sted: 3612 KONGSBERG
Telefon: Mob.: 97415945, Priv.: 32765230
E-post: stertebakkebrl@kongsbergbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.09.2024

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	41 616	Andre inntekter:	45
Annen formue:	19 619	Utgifter:	2 004		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	61 700
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1979

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Aasheim

Dato utkjørt: 06.09.24 Side 2 av 2

Stertebakke Borettslag	Vår ref.: 25/11	Fødselsdato eier: 20.12.1956
Stertebakke 5 A	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
3612 KONGSBERG	Eiere: Bente Irene Ødegård	
Organisasjonsnr: 953 748 614		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 8389/12

Bygningstype: TERASSEBLOKK

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 17345

Antall leiligheter: 64

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring Polisenr: SP0000561304

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	06.04.1979	Første innflytting:	07.04.1979	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	EL. UTEN PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms - A 57 m2	P-rom	57
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leiligh 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

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

Borettslaget har avtale med get = kollektiv start + bredbånd.

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

Vedtektene ble revidert på generalforsamlingen 07.05.2024.

Prosjekt 2024: Borettslaget endrer sine betongbalkonger til rekkverk i glass. Lånet på kr 21.000.000,- er utbetalt og felleskostnadene er ajour pr juli 2024.

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Stertebakke Borettslag.
Tirsdag 12.03.2024 kl. 19:00 - Glitre Kafé, Laagdalsmuseet Kongsberg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Morten Fretheim ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Tom Erik Medalen fra Kongsberg Boligbyggelag ble valgt til å føre protokoll.

1.3 Valg av protokollunderskrivere

Vedtak:

Til å signere protokollen, valgte generalforsamlingen Eva Aadahl Hansen og Mats Conny Øien.

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Til tellekorps valgte generalforsamlingen Anita Sundt Johnrud og Lillian Bye.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett

Vedtak:

Det var 30 stemmeberettigede og 9 fullmakter.

Totalt 39 stemmer.

På vegne av Kongsberg Boligbyggelag: Morten Fretheim og Tom Erik Medalen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble godkjent. Det var ingen kommentarer.

1.7 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent. Det var ingen kommentarer.

2. Renovering av terrasser

Den 25.05.23 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Stertebakke Borettslag. Styret informerte da om behov for omfattende utbedringer av terrasser og terrassekasser grunnet flere lekkasjer.

Styret valgte entreprenørselskapet Selvaag etter den vurderingsgrunn at Selvaag har bygget flere blokker med samme terrasserte løsninger som vi har i Stertebakke Borettslag. Byggmester Petter Kristiansen som i sin tid bygget blokkene i Stertebakke har opphørt som firma. Tegninger og underlag eksisterer ikke lenger.

Den 03.10.23 delte styret ut et hefte merket "Stertebakke Borettslags Terrasseprosjekt" og ba samtlige om å ta vare på dette da det skulle benyttes som underlag ved saksbehandling på kommende generalforsamling. I heftet informerte styret om arbeidet med prosjektet siden ordinær generalforsamling. Videre presenteres ulike alternativer, og styret ber generalforsamlingen om å ta stilling til hvilken løsning som skal velges.

Informasjonsheftet finnes også publisert på "min side", eller fås utlevert på forespørsel til styret.

Den 15/11-2023 Ekstraordinære Generalforsamlingen. Styret går vider med prosjektet om rehabilitering av verandaene med glass og håndløper. Selvaag skal lage nytt hefte med presentasjon og prisoverslag til rehabilitering.

Følgende vedtak ble fattet på ekstraordinær generalforsamling 15/11-2023:

Generalforsamlingen vedtok at prosjektet skal sendes ut på anbud med følgende spesifikasjon: Glassrekkverk med håndløper. (Se vedlagt presentasjon)

Styret presenterer innkomne tilbud for generalforsamlingen. Generalforsamlingen tar da stilling til om prosjektet skal gjennomføres.

Prosjektet presenteres ved styret, Selvaag og KBBL v/Tom Erik Medalen.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente rehabilitering av terrasser i henhold til innkomne tilbud, inkludert opsjon om helparkling av vegger og himling.

Andelseiere som har varmepumpe er selv ansvarlig for demontering og remontering av varmepumper. Varmepumper som i dag henger utenfor terrassen skal plasseres inne på terrassen.

Vedtatt ved 35 stemmer for, 3 mot og 1 blank.

3. Finansiering av tiltak

Tiltaket beskrevet i sak 2 krever at borettslaget tar opp et nytt lån. Styret fremmer forslag om at dette lånet tas opp som et IN-lån, med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp et nytt lån på inntil kr. 21 000 000. Dersom banken krever det, skal lånet ha prioritet foran borettsinnskuddene.

Lånet skal ha mulighet for individuell nedbetaling av gjelden (IN-lån). Styret gis fullmakt til å inngå de nødvendige avtaler med forretningsfører og långiver.

Enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Stertebakke Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Fretheim (sign.)	13.03.2024
Sekretær	Tom Erik Medalen (sign.)	12.03.2024
Protokollvitne	Eva Aadahl Hansen (sign.)	13.03.2024
Protokollvitne	Mats Conny Øien (sign.)	14.03.2024

Vedtekter, Ordensregler, og Praktiske Tips for Andelseiere og beboere i A/L Stertebakke Borettslag

Utgitt av Styret i A/L Stertebakke Borettslag

Dato for vedtekter 2004.05.03

Dato for denne utgave av vedtekter, ordensregler og praktiske tips: 2018.3.22

Denne utgave av Vedtekter, ordensregler og Praktiske tips ble godkjent på generalforsamling 22. mars 2018.

Denne utgave av Vedtekter, ordensregler og Praktiske tips ble godkjent på generalforsamling 28. mars 2019.

Denne utgave av Vedtekter, ordensregler og Praktiske tips ble godkjent på generalforsamling 1. juni 2021.

Denne utgave av Vedtekter, ordensregler og Praktiske tips ble godkjent på generalforsamling 6. april 2022.

Denne utgave av Vedtekter, ordensregler og Praktiske tips ble godkjent på generalforsamling 25. mai 2023.

Denne utgave av Vedtekter, ordensregler og Praktiske tips ble godkjent på ekstra ordinær generalforsamling 15. november 2023.

Denne utgave av Vedtekter, ordensregler og Praktiske tips ble godkjent på ekstra ordinær generalforsamling 07. mai 2024.

INNHOLDSFORTEGNELSE

Innhold

1.	INNLEDNING	1
2.	VEDTEKTER	1
2.1.	INNLEDENDE BESTEMMELSER	1
2.1.1.	<i>Formål</i>	1
2.2.	ANDELER OG ANDELSEIERE	1
2.2.1.	<i>Andeler og andelseiere</i>	1
2.2.2.	<i>Sameie i andel</i>	2
2.3.	FORKJØPSRETT	2
2.4.	BORETT OG BRUKSOVERLATING	3
2.4.1.	<i>Boretten</i>	3
2.4.2.	<i>Bruksoverlating</i>	4
2.5.	VEDLIKEHOLD	4
2.5.1.	<i>Andelseiernes vedlikeholdsplikt</i>	4
2.5.2.	<i>Borettslagets vedlikeholdsplikt</i>	6
2.5.3.	<i>Retten til invendige endringer</i>	6
2.6.	PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE	7
2.6.1.	<i>Mislighold</i>	7
2.6.2.	<i>Pålegg om salg</i>	7
2.6.3.	<i>Fravikelse</i>	7
2.7.	FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET	7
2.7.1.	<i>Felleskostnader</i>	7
2.7.2.	<i>Borettslagets pantesikkerhet</i>	7
2.8.	STYRET OG DETS VEDTAK	8
2.8.1.	<i>Styret</i>	8
2.8.2.	<i>Styrets oppgaver</i>	8
2.8.3.	<i>Styrets vedtak</i>	8
2.8.4.	<i>Representasjon og fullmakt</i>	9
2.9.	GENERALFORSAMLINGEN	9
2.9.1.	<i>Myndighet</i>	9
2.9.2.	<i>Tidspunkt for generalforsamling</i>	9
2.9.3.	<i>Varsel om og innkalling til generalforsamling</i>	9
2.9.4.	<i>Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling</i>	9
2.9.5.	<i>Møteledelse og protokoll</i>	10
2.9.6.	<i>Stemmerett og fullmakt</i>	10
2.9.7.	<i>Vedtak på generalforsamlingen</i>	10
2.10.	INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN	10
2.10.1.	<i>Inhabilitet</i>	10
2.10.2.	<i>Taushetsplikt</i>	10
2.10.3.	<i>Mindretallsvern</i>	11
2.11.	ETABLERING AV LADEPUNKT TIL EL / HYBRID BILER I GARASJEN	11
2.12.	VARMEPUMPE	12
2.13.	VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE	13
2.13.1.	<i>Vedtaksendringer</i>	13
2.13.2.	<i>Forholdet til borettslovene</i>	13
3.	ORDENSREGLER	14
3.1.	FORMÅL OG OMFANG	14
3.2.	AKTIVITETER OG STØYNIVÅ	14

3.3.	BRUK AV BOLIGEN OG TILKNYTTETE AREALER	14
3.4.	FELLESAREALER	14
3.5.	VASKING AV FELLES TRAPPER OG GANGER.	15
3.6.	KJØRING OG PARKERING	15
3.7.	DYREHOLD	15
3.8.	BLOMSTERKASSENE PÅ TERRASSENE	15
3.9.	GRILLING PÅ TERRASSE	15
3.10.	PARABOLANTENNER	15
3.11.	GASSKOMFYR	15
3.12.	YTRE VEDLIKEHOLD PÅ TERRASSER	15
3.13.	BRUDD PÅ ORDENSREGLENE	16
4.	ANDRE REGLER OG PRAKTISKE TIPS	17
4.1.	SØPPELTØMMING	17
4.1.1.	<i>Kildesortering</i>	17
4.1.2.	<i>Fjerning av rusk og rask</i>	17
4.2.	LÅSING OG LYS	18
4.2.1.	<i>Garasjedørene</i>	18
4.2.2.	<i>Garasjeport</i>	18
4.2.3.	<i>Inngangsdørene til oppgangene</i>	18
4.2.4.	<i>Tap av nøkler</i>	18
4.2.5.	<i>Lys utenfor inngangene til oppgangene</i>	18
4.2.6.	<i>Lys i oppgangene</i>	18
4.2.7.	<i>Lys i garasjen</i>	18
4.3.	OPPVARMING OG LUFTING AV OPPGANGENE	18
4.4.	BETALING FOR PERSONLIG BRUK AV FELLESSTRØM	19
4.5.	FORHOLDSREGLER VED LENGRE TIDS FRAVÆR	19
4.6.	FORHINDRING AV INDRE BYGNINGSSKADER	19
4.7.	HVIS DU MÅ SKIFTE KJØKKENVENTILATOR	19
4.8.	HVIS SKADER SKJER	19
4.9.	BRANNVERNmaterieLL I LEILIGHETENE	19
4.10.	SIKRINGSSKAPENE	19
4.11.	YTRE VEDLIKEHOLD PÅ TERRASSER	20
4.12.	MARKISER	20
4.13.	VASKEPLASS FOR BIL	20
4.14.	HØYTRYKKSSPYLER	20
4.15.	REDSKAPSROM	20
4.16.	GARASJEN	20
4.17.	PARKERING UTENFOR GARASJEN	21
4.18.	ROM FOR OPPBEVARING	21
4.18.1.	<i>Boder</i>	21
4.18.2.	<i>Sykkelboder</i>	21
4.18.3.	<i>Gamle søppelsjaktrom i garasjen</i>	21
4.19.	FELLESANTENNEANLEGG FOR RADIO OG TV	21

1. INNLEDNING

Velkommen som andelseier og beboer i A/L Stertebakke Borettslag!

Dette skrevet er ment å skulle være en innføring for nye andelseiere og beboere i A/L Stertebakke Borettslag. Det sier litt om hvilke rettigheter og plikter du har og inneholder en del praktiske opplysninger.

La oss med en gang slå fast en viktig sak: Borettslaget er deg! Det forventes at du tar din tørn for at borettslaget vårt skal fortsette å være et trivelig sted.

VIS ANSVAR OG TA DIN TØRN!

2. Vedtekter

for Stertebakke borettslag org nr 953 748 614.

Tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.12.1977, Trer i kraft når Lov 2003-06-06: Lov om borettslag trer i kraft. Lov og rett i borettslag iht endring av 31.03.2014 Stertebakke Borettslag vedtekter og ordensregler ble endret senest på generalforsamlingen 15. november 2023.

2.1. Innledende bestemmelser

2.1.1. Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kongsberg kommune og har forretningskontor i Kongsberg kommune.

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

2.2. Andeler og andelseiere

2.2.1. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) Andelseierne skal få utlevert borettslagets vedtekter.

2.2.2. Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

2.3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

2.4. Borett og bruksoverlating

2.4.1. Boretten

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

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

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

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

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

2.4.2. Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Bruksoverlating (tidligere kjent som fremleie).

Borettslagsloven regulerer andelseierens mulighet til å overlate bruk av boligen til andre. Andelseieren må få styrets godkjenning ved å sende skriftlig søknad på et eget skjema som fås ved henvendelse til KBBL. Skjemaet utdyper også regelen for bruksoverlating.

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

2.5. Vedlikehold

2.5.1. 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, ytterdør, innvendige flater på terrasse, innvendige dører og karmen, rør, membran og sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater (slik som brannslukningsapparater), varmtvannsbereder og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Andelseier er ansvarlig for å utbedre jordfeil som måtte oppstå i leiligheter og bære kostnaden for å rette dette.

Andelseier er ansvarlig for utskifting av ødelagte/knuste vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av termoruter.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Andelseier skal også holde leilighet og terrasse fri for søppel.

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

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

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

(8) Andelseier er ansvarlig for egenandel ved ulykke og skade som skyldes andelseiers forsømmelse eller grov uaktsomhet.

(9) Arbeid på vann- og elektroinstallasjoner skal utføres av autorisert installatør.

(10) Nye entredører med brannsikkerhetskrav.

- Det vil **ikke være tillatt å montere ekstra låsesystem** av beboere. (Dette, bl.a. for at brannvesenet skal kunne få tilgang til leilighet ved brann for å evakuere ut personer og slukke brann, uten å måtte bryte opp dørene.)
- Det er **ikke lov til å gjøre endringer på dørene**, f. eks og borre for å sette opp navneskilt. (krav til brannsikkerhet blir da redusert). Navneskilt kan monteres på vegg ved ringeklokke

- Det er **ikke lov å male dørene** innvendig eller utvendig pga krav til brannsikkerhet svekkes.
- Dersom beboer/andelseier gjør endringer på dør eller dørkarm, og krav til brannsikkerhet brytes, **må andelseier for egen regning erstatte ny dør.**

2.5.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører (inngangsdør og terrasse dør, gjelder også låsekasser til nevnte dører til leiligheten eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

2.5.3. Retten til invendige endringer

1. Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i leiligheten dersom slike arbeider

(i) Ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

(ii) Medfører endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, sluk på bad/vaskerom, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer vedlikehold eller utskifting av slike eller hindrer fremføring av nye fellesinstallasjoner.

2. Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endring av leiligheten omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdelen som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, se 2.5.2

3. Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

2.6. Pålegg om salg og fravikelse

2.6.1. Mislighold

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

2.6.2. Pålegg om salg

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

2.6.3. Fravikelse

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

2.7. Felleskostnader og pantesikkerhet

2.7.1. Felleskostnader

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

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

2.7.2. Borettslagets pantesikkerhet

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

2.8. Styret og dets vedtak

2.8.1. Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer og med minst 2 varamedlemmer.

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

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

2.8.2. Styrets oppgaver

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

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

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

2.8.3. Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

2.8.4. Representasjon og fullmakt

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

2.9. Generalforsamlingen

2.9.1. Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

2.9.2. Tidspunkt for generalforsamling

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

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

2.9.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og med 14 dagers frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

2.9.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

2.9.5. Møteledelse og protokoll

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

2.9.6. Stemmerett og fullmakt

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

2.9.7. Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

2.10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

2.10.1. Inhabilitet

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

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

2.10.2. Taushetsplikt

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

2.10.3. Mindretallsvern

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

2.11. Etablering av ladepunkt til El / Hybrid biler i garasjen

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om å etablere ladepunkt for el-bil på følgende:

- a) Hver andelseier må selv koste ladepunkt i garasjen ved anskaffelse av El – hybridbiler. Det må da strekkes el-kabel fra eget sikringsskap tilhørende leiligheten og ned i garasjen til andelseieren parkeringsplass. Søknad må sendes styret før godkjenning og før el arbeid iverksettes. Arbeidet skal kun utføres av godkjent El installasjonsfirma og godkjent installatør.
- b) Ladepunkt for el-bil/hybridbil skal monteres på biloppstillingsplass i garasjen som tilhører leiligheten
- c) Installasjon av ladepunkt skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.
- d) Andelseier er ansvarlig for at eventuelle gjennomføringer gjennom yttervegg er utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.
- e) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet fra eget sikringsskap fram til og med ladepunkt bil, inklusive ladeboks.
- f) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av ladepunktet. (om behov nevnes spesielt brannfare o.l)
- g) Direkte og for egne regning betaler andelseier:
 - (i) energi som benyttes til ladning
 - (ii) alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.
- h) Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge eventuell remontering.
- i) Dersom tiltaket fjernes må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- j) Eier av leilighet er eier av tilførselsledning og ladepunkt.

2.12. Varmepumpe

Dersom noen andelseiere ønsker å installere varmpumpe så må det sendes søknad til styret for godkjenning. Søknaden må inneholde en skisse som viser plassering av ute-del og angi støynivå fra ute-del. Autorisert installatør skal benyttes. Varmepumpe går under «apparater» i punkt, 2.5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Sammen med godkjent søknad vil søker motta «Retningslinjer og tips for montering og plassering av varmpumpe i Stertebakke Borettslag» samt skjema «Test og igangkjøring skjema for luft til luft varmpumpe.

- a. Varmepumpens ute-del skal plasseres inne på egen terrasse, slik at støy ikke blir til sjenanse for naboer.

Utedelen skal ikke plasseres på vegg/tak mellom leiligheter. Dersom noen har utedelen plassert på vegg/tak mellom leiligheter, og utedelen må byttes/skiftes ut, må hele utedelen flyttes til egen terrasse.
- b. Støynivået fra ute-del til varmpumpen må ikke overstige 35 desibel lydtrykk utenfor fasaden til naboelighet. Ref. byggeforskriften for støy.
- c. Ute-del monteres på betongvegg for å minimere støy fra pumpe og rør. Utedelen bør monteres på vibrasjonsdempere av fjærtype. Utedelen må monteres på betongvegg nærmest sluk på terrasse.
- d. Ute-del plasseres min. 70 cm. over gulv og ca. 20 cm. fra vegg/vindu. Om pumpens gassrør vender mot vindu, anbefales en avstand på min. 50 cm. fra vegg/vindu.
- e. Ute-del skal monteres på egen kurs fra sikringsskapet, kun beregnet til varmpumpe, 16 A jordet sikring.
- f. Det skal monteres drypp panne under ute-del for å samle opp smeltevann som renner fra ute-del når varmpumpen går i varmmodus.
- g. Dreneringsslange monteres fra drypp panne og ned i avløp.
- h. Varmekabel skal legges i sløyfe i drypp panne, videre ned gjennom dreneringsslange, og minst 75 cm ned fra sluk, slik at vannet renner fritt ned i avløp. Strøm til varmekabel må være påslått når varmpumpen er i drift.

Ansvar: Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av varmpumpen. Samme gjelder for at drenering av avløpsvann skjer i terrassens tilknyttede sluk og at dette ikke forårsaker vannskader i naboelighet eller underliggende leiligheter. Andelseier er ansvarlig for at

den ikke skaper forstyrrende støy og vibrasjoner i veggkonstruksjonene. Andelseier er ansvarlig dersom varmepumpen forårsaker vannskader i nabo leilighet eller i underliggende leiligheter, og må dekke alle kostnader knyttet til dette. Dette punkt 2.12 har tilbakevirkende kraft på allerede installerte varmepumper.

2.13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

2.13.1. Vedtektsendringer

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

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

vilkår for å være andelseier i borettslaget

bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

2.13.2. Forholdet til borettslovene

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

3. ORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamlingen
06.04.2022

Hjemlet i Vedtektenes §4-1(5).

3.1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

3.2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktivitetene som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22:00-07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 22:00 varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager kl. 07:00-20:00

På lørdager og kl 08:00 -1600

På søndager anmoder styret om at man tar hensyn, så langt der er mulig, unngår å borre i betongvegger, tak eller gulv

3.3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. Straks å melde fra til styre dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

At risting av tøy, teppebanking, kasting av sneiper og lignende fra terrasse eller gjennom vinduer ikke forekommer.

At terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne sne og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp varmepumpe eller lignende.

3.4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Kildesortering er nærmere utdypet under praktiske tips.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Dører til fellesrom skal alltid være låst. Lyset i disse rommene slukkes etter bruk.

3.5. Vasking av felles trapper og ganger.

Beboer av hver leilighet plikter å sørge for at trapp og avsats fra etasjen under og opp til og med egen etasje blir vasket en gang pr. 14. dag.

Når man reiser bort for lengre tid (flere uker), må man sørge for å ordne med vasking også i denne tiden.

3.6. Kjøring og parkering

Veien foran og bak blokkene skal bare benyttes til av- eller pålessing slik at den ikke blir sperret for utrykningskjøretøy eller varetransport. Det skal ikke parkeres på gresset foran eller bak blokkene.

All parkering skal skje på oppmerkede plasser eller i garasjelegget.

Ved kjøring rundt blokkene etter kl 23:00 må det tas spesielt hensyn til at det er soverom på begge sidene av blokkene. Den enkelte beboer er ansvarlig for at gjester blir gjort oppmerksom på dette.

3.7. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget etter søknad, under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

3.8. Blomsterkassene på terrassene

At det er beplantning i blomsterkassene på terrassene er fint, da dette gir en fargesprakende flott fasade. Husk imidlertid på en ting: Ta hensyn til naboen under når du planter. En del planter (grantrær) skiller ut stoffer som kan renne ned på markisen til naboen og gjøre denne stygg. Dette er ikke tillatt!

Planter og/eller prydbusker skal ikke vokse slik at de kommer på utsiden av blomsterkassene da dette medfører avfall fra plantene som faller ned på terrassen/markisen under, og dette er da til sjenanse for naboen under. Maksimum høyde på planter/prydbusker må ikke oversige 1,0 meter.

Videre er det ikke tillatt å mate fugler i blomsterkassene. Dette medfører avfall som faller ned på markise/terrasse i etasjen under.

3.9. Grilling på terrasse

Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gass grill på terrassene. Bruk av grill fyrt med kull eller ved, er strengt forbudt.

3.10. Parabolantenner

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne i Stertebakke Borettslag. Borettslag har avtale med leverandør av TV/radiosignaler og internett via fellesanlegg. Viser også til punkt 4-19 nedenfor.

3.11. Gasskomfyr

Det er tillatt, etter søknad, med gasskomfyr som alternativ til komfyr/stekeovn. Søknad om installasjon av gasskomfyr sendes til styret. Autorisert installatør av gasskomfyr og gassopplegg skal benyttes, og kontroll av gassanlegg og komfyr skal utføres iht gjeldende regler. Gassalarm som varsler gass lekkasje må installeres. Gasskomfyr går under «apparater» i punkt 2.5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

3.12. Ytre vedlikehold på terrasser

Andelseier skal vedlikeholde gulv på terrasse og yttervegg på egen terrasse.

Beis og maling blir kjøpt inn felles for borettslaget, men beboerne må gjøre arbeidet selv. Se pkt. 2.5.1

3.13. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Med referanse til Vedtektenes paragraf 6,1 mislighold og 6.3, Fravikelse.

4. ANDRE REGLER OG PRAKTISKE TIPS

4.1. Sjøppeltømming

4.1.1. Kildesortering

Fra og med 4. november 1996 ble det innført kildesortering av søppel for alle husstander i Kongsberg. Dette gjelder da selvfølgelig også for beboerne i vårt borettslag.

Sjøppelsjakt-innkastene i hver oppgang skal ikke lenger benyttes. Beboerne må selv bringe sitt kildesorterte søppel ned i containerne i "sjøppelrommet" i garasjen (rett til høyre innenfor garasjeporten). Containerne er tydelig merket med hva som skal kastes hvor.

Hver leilighet skal sortere sitt søppel i følgende fraksjoner:

- **Matrester.**
Matrester legges i utdelte «Bioposer» og legges oppi en av containerne merket med matavfall (bioposene skal være godt gjenknyttede).
Nye "Bioposer" blir utdelt regelmessig.
- **Drikkekartonger.**
Drikkekartongene skylles, tørkes, brettes sammen- Drikkekartongene i kastes i en av containerne merket med papp.
- **Papir.**
Papiret tømmes i container for papir. Unntak er julepapir og annet gavepapir som kastes i restavfall. NB! Brukt tørkepapir kastes ikke i container for papir, men i container for restavfall!
- **Papp.**
Pappesker sprettes opp og brettes sammen før de kastes i containeren for papp sammen med annet pappavfall.

Større emballasje, f.eks. fra møbler, hvitevarer etc., må bringes til miljøstasjon av beboer.

- **Plast.**
Plast kastes i poser som henger på vegg ved siden av containeren for matavfall.
- **Restavfall.**
Poser med restavfall må være godt gjenknyttet siden vi ikke har lokk over søppelcontainerne for restavfall. Restavfall er alt avfall som ikke passer i gruppene over, bortsett fra:

- **Glass og metall.**
Mindre glass og metallgjenstander legges i beholder merket glass/metall

Større Glass og metall deler må beboerne selv bringe til resirkulasjonspunkter på miljøstasjonen i Gomsrud.

- **Problematavfall (Elektrisk utstyr, f.eks lamper og støvsugere, kjemikalier, maling, maleutstyr tungmetaller osv.).**
Slikt avfall må hver enkelt beboer bringe med seg til en miljøstasjon.
- **Lysrør og sparepærer.**
Disse inneholder kvikksølv og skal returneres til butikken som solgte dem.

4.1.2. Fjerning av rusk og rask

For det første: All form for rusk, rask og søppel skal kastes i dertil egnede søppelkasser (restavfall), og ikke slenges i trappeoppganger, på garasjergulv, plen, gårdsplass eller veier! Reklamemateriell som kommer i posten og som man ikke er interessert i, slenger man ikke bare rett fra postkasse og ned på gulvet

For det andre: hvis du kommer over søppel og skrot som skjemmer omgivelsene, så ta det opp og kast det der hvor det hører hjemme! Ikke forvent at "noen andre" skal gjøre det. Som

beboer har du plikt til å ta tak i slike ting selv.

av garasjeporten. Du opererer den med nøkkelen til leiligheten din.

4.2. Låsing og lys

4.2.1. Garasjedørene

Dørene fra oppgangene 5A, 5B, 7A og 7B ned til garasjen, samt døra ved siden av garasjeporten har automatiske dørlukkere. Påse at disse til enhver tid fungerer som de skal.

Uregelmessigheter rapporteres til oppgangstillitsvalgt eller styret. Det har vært tilfeller av at det er blitt plassert småstein i dørsprekkene for å hindre at dørene går igjen. Dette kan selvfølgelig medføre at uvedkommende tar seg inn i garasjen.

4.2.2. Garasjeport

Beboerne må ikke bruke garasjeportåpneren før de faktisk kan se at porten ikke er åpen.

Dette fordi porten begynner å lukke seg uten noen tidsforsinkelse dersom porten er åpen. Noe som kan medføre ubehag (og eventuelt skade på port og bil) dersom noen er i ferd med å passere gjennom porten når den umiddelbart begynner å lukke seg.

Dette betyr også at beboerne ikke må bruke garasjeportåpneren til å lukke garasjeporten, men la tidsbryteren lukke porten automatisk..

Styret vil inndra portåpner fra beboer ved misbruk.

Styret minner også om at ingen må ta sjansen på å kjøre når varsellyset lyser rødt og at bileier står ansvarlig for skade som påføres porten.

Si ifra hvis du mister fjernkontrollen til garasjeporten. Alle fjernkontrollene må da omprogrammeres for å hindre at eventuelle uvedkommende som finner åpneren din, kan ta seg inn i garasjen.

Garasjeporten kan også åpnes med en nøkkelbryter som sitter rett på innsiden

Dato 07.05.2024

Side 18 av 21

4.2.3. Inngangsdørene til oppgangene

Inngangsdørene skal holdes låst om natten.

Det er installert automatisk låsesystem som låser dørene kl. 22:00 om kvelden, og låser opp dørene kl-06:00. Dette gjelder sommer og vinter.

4.2.4. Tap av nøkler

Hvis du mister nøkler til garasjedør eller inngangsdør /leilighetsdør så gi beskjed til styret slik at vi kan ta forholdsregler mot uvedkommende adgang.

4.2.5. Lys utenfor inngangene til oppgangene

Disse lysene skal skrus på når det blir mørkt og av igjen når det blir lyst. Hver beboer har ansvar for å sørge for at dette blir gjort.

4.2.6. Lys i oppgangene

Disse kan gjerne slukkes på dagtid hvis det er godt sollys. På kveldstid og natt skal det alltid være påslått.

4.2.7. Lys i garasjen

Slukk sidelysene når du går fra garasjen.

4.3. Oppvarming og lufting av oppgangene

Nederst i oppgangene er det panelovner som kan skrus på i den kalde årstiden. Pass på at termostaten ikke er stilt høyere enn 15°C, da dette medfører unødvendig høyt strømforbruk.

Det er vinduer i oppgangene som kan åpnes for lufting. Pass på at enkelte av disse ikke står åpne hele døgnet i den kalde årstiden. Da blir det kaldt og trekkfullt i oppgangene.

4.4. Betaling for personlig bruk av fellesstrøm

De som har fryseboks plassert i boden sin eller bruker motorvarmer i garasjen bruker av fellesstrøm og plikter å opplyse vaktmester/styret om dette og å betale for det.

4.5. Forholdsregler ved lengre tids fravær

Hvis du skal være borte fra leiligheten i lengre tid (flere døgn), er det viktig at du som beboer tar noen forholdsregler: Steng hoved vannkranen til leiligheten. Den sitter inne i kjøkkenbenken. Sett på litt varme hvis det er kaldt ute (hindrer at vannrør fryser i stykker). Si ifra til naboen, oppgangstillitsvalgt og/eller medlem av styret slik at noen vet at du er bortreist og holder et øye med leiligheten din mens du er borte.

4.6. Forhindring av indre bygningsskader

Sørg for god ventilasjon i leiligheten for å forhindre mugg- og råtedannelse. Dette kan gjøres ved alltid å holde luftespaltene over vinduene åpne, også vinterstid. Rens sluk i vaskerom og på bad for skitt og hår. Dette forhindrer tett sluk med påfølgende vannskade hos naboen under. Sjekk ventilpakningen i klosettsisternen og skift hvis det er lekkasje. Dette vil senke vannforbruket og dermed utgiftene til borettslaget. Rengjør kjøkkenventilatoren jevnlig for fett. Rengjør ventilasjons-avsugene på bad og i vaskerom (hele dysen kan skrus ut for inspeksjon/rengjøring). Ta av og til en titt på varmtvannsberederen (i kjøkkenbenken). Sjekk at det ikke er begynnende lekkasjer (varmtvannsberederen er beboers ansvar).

4.7. Hvis du må skifte kjøkkenventilator

Hvis du må skifte kjøkkenventilatoren din, må du være nøye med å få tak i riktig type. Du kan ikke bruke en vanlig kjøkkenventilator med egen vifte. Disse er nemlig ikke beregnet på sentralavsug slik som vi har i blokkene våre.

Ta kontakt med styret, så forteller vi deg hvor du kan skaffe en ny ventilator som passer. Det er ikke tillatt å endre noe på avtrekksystemet på kjøkken, bad, WC, eller vaskerom. Kjøkkenventilator med utluft via rør som går gjennom yttervegg er ikke tillatt.

4.8. Hvis skader skjer

Hvis det skjer bygningsmessige skader, er det viktig at man tar kontakt med styret eller KBBL før man setter i gang med å bestille håndverkere. Det kan være snakk om en forsikringsskade og da må styret/KBBL inn i bildet. Men man må selvfølgelig ikke nøle med å få raskt tak i rørlegger hvis dette er nødvendig for å stoppe et sprutende vannrør!

4.9. Brannvernmateriell i leilighetene

Det skal være montert røykvarsler i alle leiligheter. Sørg for at denne er i orden og bytt batteri når det er påkrevd. Oppgangstillitsvalgt deler ut batteri en gang i året.

Alle leiligheter skal likeledes ha brannslange eller godkjent brannslukkingsapparat.

4.10. Sikringsskapene

Sikringsskapet for din leilighet er lokalisert i oppgangen rett utenfor inngangen til leiligheten din.

Ta en titt i skapet av og til for å sjekke at alt er i orden. Kjenn på sikringene om de er varme, og trekk de til med jevne

mellomrom (et par ganger i året) slik at de har god kontakt.

Vær også klar over at sikringer eldes. Det fører ofte til at de kan gå ved langt lavere belastning enn det som står merket på dem at de skal tåle. Viser også til Vedtektenes paragraf 5.1, Andelseierens vedlikeholdsplikt.

4.11. Ytre vedlikehold på terrasser

4.12. Markiser

Markiser skal tilpasses bredde og dybde på terrassen. Utkjørt markise må ikke gå ut over utsiden av rekkverk. Ved regnvær må ikke vann dryppe ned på terrassen under.

Markise skal monteres med en vinkel på ca 30 grader.

Fargevalg må tilpasses farger på fasade. Det tillates ikke fargesprakende markiseduker som sterkt bryter med farger på fasaden.

Fargevalget på markiseduken må være i dempet jordfarge brunt-grått eller grønt, med eventuelle lyse striper som vil passe til øvrige farger på fasaden.

Andelseiere må kontakte styret for anbefaling på farge før ny duk velges eller anskaffer ny markise.

4.13. Vaskeplass for bil

Denne er lokalisert rett utenfor garasjeporten. Der er det vannkran for tilkobling av slange eller høytrykksspyler. Oppe til høyre rett utenfor garasjeporten er det jordet stikkontakt for tilkobling av støvsuger eller høytrykksspyler.

4.14. Høytrykksspyler

Borettslaget eier en høytrykksspyler som beboerne kan benytte til rengjøring av f.eks. bil. Denne er lagret i redskapsrommet i garasjen.

4.15. Redskapsrom

Det er et redskapsrom med benk i garasjen. Henvend deg til din oppgangstillitsvalgt for å få låne nøkkel.

4.16. Garasjen

Garasjen er lokalisert i blokkens fundament. Det er en bilplass til hver leilighet.

Ved salg av leilighet hvor selger leier ekstra garasjeplasser av en annen andelseiere, skal selger si opp sitt leieforhold med eier av parkeringsplassen. Dersom eier av parkeringsplassen fortsatt ønsker å leie ut denne videre, skal styret videre formidle dette til den som står øverst på venteliste, og som ønsker å leie en garasjeplass nr. 2.

Styret fører liste over hvem som disponerer hver enkelt plass, også oversikt over hvem som leier plass av hvem. Styret har liste med prioritert rekkefølge over beboere som ønsker å leie en garasjeplass nr. 2.

Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplass til personer som ikke har fast bosted i Stertebakke Borettslag.

Biloppstillingsplassene i garasjelegget skal ikke brukes som oppbevaringsplass for brennbart materiale, spesielt ikke brennbare væsker og gassbeholdere (Gjelder også spraybokser). Dersom brann oppstår, så vil dette forsterke en eventuell brann.

Kortvarig vedlikehold lading av bil- og motorsykkel batterier er tillatt.

Det er ikke tillatt, kontinuerlig over lang tid, og lade batterier til biler, motorsykler og mopeder/andre elektriske fremkomstmidler.

Skjøteledninger skal ikke være tilkopleet til stikkontakt når de ikke er i bruk, og heller ikke ligge henslengt på gulv.

4.17. Parkering utenfor garasjen

Parker bilen i garasjen, slik at plassene ute er ledig for borettslagets gjester. Parkeringsplasser ute skal ikke benyttes til *langtidsparkering.

Veien på blokkens bakside er til for rask av og på stigning/lasting, og skal ikke benyttes som parkering. Snuplassen i enden av veien ved 9A, skal ikke benyttes til parkering.

Om vinteren er det spesielt viktig at du flytter bilen vekk fra parkeringsplassene når snøbrøyting foregår eller forventes. Dette for at brøytemannskaper skal få ryddet hele plassen og at evt. Parkerte biler ikke skades av snømasser fra snøfreser.

*Langtidsparkering defineres som parkering utover 14 dager. Utover 14 dager skal styrets søkes skriftlig.

4.18. Rom for oppbevaring

4.18.1. Boder

I en av de nederste etasjene i hver oppgang finnes det rom med boder, en til hver leilighet, for oppbevaring av personlige ting.

4.18.2. Sykkelboder

Det er også et rom til oppbevaring av sykler i hver oppgang (ikke i 5B hvor det isteden er mulig å bruke det gamle søppelsjaktrommet i garasjen til å oppbevare sykler).

4.18.3. Gamle søppelsjaktrom i garasjen

De gamle søppelsjaktrommene i garasjen er disponert som følger:

Rom 1 (5B): Sykler.

Rom 2 (5A): Bilhjul.

Rom 3 (7B): Sykler.

Rom 4 (7A): Sparkstøttinger.

Rom 5 (9B): Vasking av søppelcontainere.

4.19. Fellesantenneanlegg for radio og TV

A/L Stertebakke Borettslag er tilknyttet Telia kabel tv anlegg med en fellesavtale om digitalgrunnpakke for alle beboerne. Hver leilighet skal derfor ha en digital dekoder fra Telia.

Styret minner om at andelseiere som selger sin leilighet i Stertebakke borettslag må levere inn den digitale dekoderen til Telia. Ny andelseier må så kvittere ut ny dekoder hos Telias representant på Kongsberg.

Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne i Stertebakke Borettslag.



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 eiendoms-megler. 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 risikoopplysninger 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: Stertebakke 5A
3612 KONGSBERG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 907 06 628
E-post: henning.sorensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre