



aktiv.

Svartåsveien 9, 3615 KONGSBERG

**Attraktiv 4-roms leilighet med
innglasset balkong i 3. etg -
Nærhet til teknologiparken og
sentrum!**



Eiendomsmegler

Harald Elveseter

Mobil 975 54 903

E-post harald.elveseter@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 111 581,-
Omkostn.: Kr 9 496,-
Total ink omk.: Kr 2 371 077,-
Felleskostn.: Kr 4 770,-
Selger: Frida Madeleine Hansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 80/96 kvm
Tomtstr.: 29577 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 7634, bnr. 4
Andelsnr.: 28
Oppdragsnr.: 1305260012

Velkommen til Svartåsveien 9

Her får du en oppgradert og fin 4-roms leilighet i 3. etasje med en attraktiv beliggenhet på Steglet. Leiligheten har en flott beliggenhet med nærhet til både teknologiparken, Arsenalet og fine gang- og sykkelveier inn til Krona og sentrum. Området kan og tilby barnehager, barneskole, flotte turområder og en større dagligvarebutikk som ligger like ved. Leiligheten har en romslig innglasset balkong som forlenger sesongen og er fin å bruke fra tidlig vår til sen høst.

Leiligheten inneholder: gang, stue, kjøkken, toalettrom, bad, og 3 soverom. Det medfølger og to boder i kjeller.

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	57
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA - b: 13 kvm

BRA totalt: 96 kvm

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

29577 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 3. etasje i boligblokk på Steglet/Svartås med innglasset balkong i et koselig nabolag! Steglet er en bydel som ligger sydvest for Kongsberg sentrum og har på grunn av sin gunstige beliggenhet nær Teknologiparken økt sin attraktivitet parallelt med Kongsberg-industriens utvikling de senere årene. Området kan blant annet tilby barnehager, barneskole, flotte turområder og en større dagligvarebutikk som ligger like ved. Godt kollektivtilbud med hyppige avganger store deler av døgnet fra Sandsværeveien til lokalbussens og TIMEkspressens destinasjoner. Det er og fine gang- og sykkelveier inn til sentrum.

Adkomst

Følg gamle E134 gjennom sentrum, over brua og kjør mot Notodden via Sandsværeveien. Ca. 2 kilometer senere, etter å ha passert Cirkel K på Steglet, tar du

opp til høyre, inn Svartåsveien. Blokk nr. 9 vil du få på din venstre side. Leiligheten er merket med salgssplakat. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av konsentrert boligbebyggelse i form av blokker, rekkehus og eneboliger.

Bygningssakkyndig

Rua Bygg & Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte som beskrevet i tilstandrapport gjennomført av Rua Bygg & Takst AS: Veggene har murkonstruksjon. Utvendige fasader med dobbel teglstein. Vegg mellom balkong og kjøkken er i bindingsverk og kledd med liggende trepanel utvendig. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdøra er fra 2012. Ytterdør er en lyd/branndør med ukjent alder. Innglasset balkong utenfor kjøkken med imprignert tregulv. Det er en del knirk i gulvet. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Sotluken er plassert i felles kjeller.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Toalettrom > Ingen ventilasjon.
- Sluk, membran og tettesjukt (bad) > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Balkong > Det er en del knirk i gulv.
- Etasjeskille > Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Vegger og himling (bad) > Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.
- Gulv (bad) > Det er påvist at gulvoverflaten/belegget har sprekker.
- Vannledninger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank > Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 2 250 000

Innhold

Leiligheten inneholder: gang, stue, kjøkken, toalettrom, bad, og 3 soverom. Det medfølger og to boder i kjeller.

Standard

Leiligheten holder en fin standard og har gjennomgått flere oppgraderinger i nyere tid. De innvendige overflatene har blitt oppgradert i perioden 2022 til 2025 og har lyse, tidsriktige farger som sammen med store vindusflater gir en lys og romslig følelse til leiligheten. Innvendig er det gulv av laminat, veggene har malte plater og himlingen har i hovedsak malt mur. Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 hvor det ble skiftet overskap og benkeplater. Innredningen er moderne og stilren med mørke, slette fronter og en lys benkeplate i laminat med marmor detaljer.

Det er separat bad og toalettrom som hovedsakelig er fra byggeår. Rommene er kosmetisk oppgradert og det ble i 2025 satt opp baderomsfliser på toalettrom og byttet innredning på bad. Det er og satt opp spilevegg på bad for å tette gammel døråpning mellom kjøkken og bad. Badet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Styret har vedtatt at det blir gjennomført rørfornyning i alle leilighetene. Dette er planlagt utført fra våren 2026. Dersom man ønsker å gjøre oppgraderinger på badet, så anbefales det å gjøre dette i samråd med rørfornyningen.

Innbo og løsøre

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

Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og topp medfølger. Kjøleskap følger i utgangspunktet ikke med. Lampe over spisestue følger ikke med. Alle andre taklamper medfølger.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia = Kollektiv TV og bredbånd.

Parkering

Borettslaget har 39 garasjer og 58 motorvarmere/faste parkeringsplasser. Garasjene selges for kr 8 800,-, og tildeles etter boansiennitet i borettslaget.

Motorvarmerplassene blir tildelt av styret. Det er lagt opp til elbil-lading på alle motorvarmerplasser og i garasjer, men andelseier må tegne egen leverandøren som borettslaget har avtale med.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP561294

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på vedfyring og elektrisitet.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 250 000

Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

111 581 (Andel av fellesgjeld)

2 361 581 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 496 (Omkostninger totalt)

18 396 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 196 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 371 077 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 379 977 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 382 777 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 820 241 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 280 964 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnadene er fordelt slik:

FELLESKOSTNADER: 3 828,-

RENTER FELLESGJELD: 405,-

AVDRAG TILLEGGSLÅN: 159,-

AVDRAG FELLESGJELD: 288,-

RENTER TILLEGGSLÅN: 90,-

(Tilleggsytelser: STRØMAVGIFT FOR 2 MOTORVARMERE: 200,-)

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 770

Andel Fellesgjeld

Kr 111 581

Fellesgjeld pr. dato

11.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Styret har vedtatt at det blir gjennomført rørfornyning i alle leilighetene. Dette er planlagt utført fra våren 2026. Det vil da bli tatt opp nytt lån som medfører økning av "avdrag fellesgjeld" og "renter fellesgjeld". Estimert til ca. + - kr 290,- (avhenger av rentenivå, samt hvilken type leilighet). Lån nr. 1212.37.85922 vil bli refinansiert.

Andel fellesformue

Kr 27 357

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Svartås Borettslag

Organisasjonsnummer

954057844

Andelsnummer

28

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12123785922, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 199

Saldo per 11.02.2026: 9 821 990

Andel av saldo: 91 087

Første termin/første avdrag: 01.10.2012 (siste termin 01.09.2042)

Annuitet 30 år

Lånenummer: 12127927012, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 103

Saldo per 11.02.2026: 2 295 396

Andel av saldo: 20 495

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

Annuitet 20 års nedbetalingstid

Lån til innglassing av balkonger

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter samtykke fra styret. For nærmere informasjon om dyrehold se vedlagt husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad 2 ganger i året

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7634, bruksnummer 4 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 28 i Svartås Borettslag med orgnr. 954057844

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen registrerte på andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen, datert 28.08.1968, og ferdigattest på balkong, datert 11.09.2000.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

Kommuneplaner:

Id: KPLAN2020

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.06.2022

Arealformålsområde: Boligbebyggelse

Reguleringsplaner under bakken:

Id: 372

Navn: E134-Damåsen- Saggrenda

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 09.05.2012

Vertikalnivå: Under grunnen (tunnel).

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Harald Elveseter

Eiendomsmegler

harald.elveseter@aktiv.no

Tlf: 975 54 903

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177

Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

Salgsoppgavedato

25.02.2026

















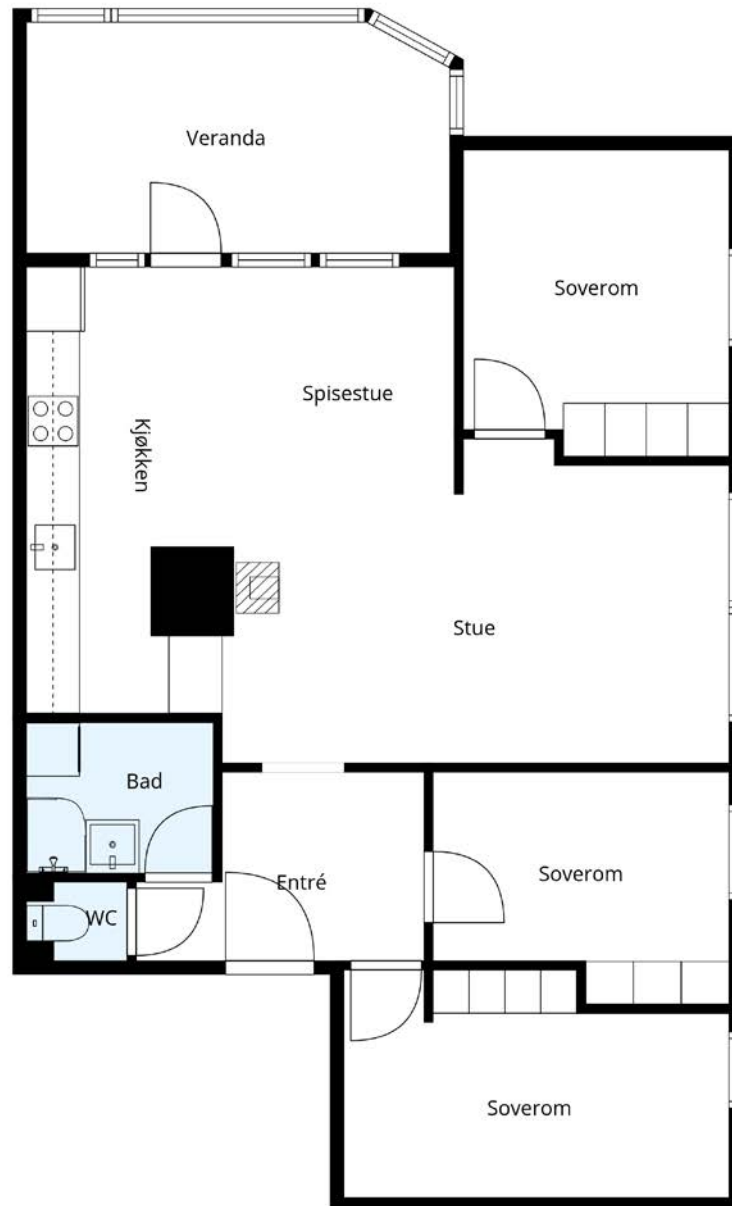












Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Plantegning



Vedlegg

Nabolagsprofil

Svartåsveien 9 - Nabolaget Svartås/Steglet - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Gudes gate Totalt 8 ulike linjer	5 min 0.4 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	11 min 7.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 16 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Skoler

Wenersborg skole (1-7 kl.) 196 elever, 9 klasser	10 min 0.9 km
Kongsgårdmoen skole (1-7 kl.) 250 elever, 15 klasser	4 min 2.7 km
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.) 206 elever, 17 klasser	5 min 2.9 km
Kongsberg vgs - Kongsgårdmoen	5 min
Kongsberg vgs - Saggrenda	7 min

Ladepunkt for el-bil

Bygg 125 - Kongsberg Teknologipark	13 min
Bygg 150 - Kongsberg Teknologipark	14 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

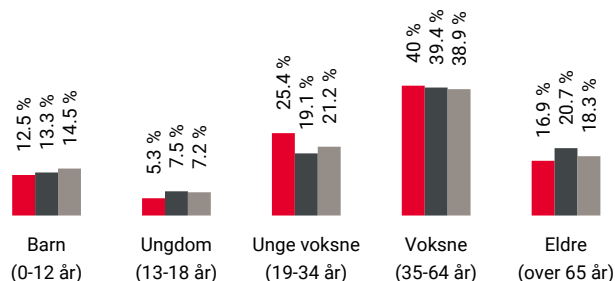
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

IDEA barnehage Kongsberg (1-5 år) 51 barn	1 min 0.1 km
Venåsløkka barnehage (1-5 år) 40 barn	18 min 1.6 km
Kragsgate barnehage (1-6 år) 27 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Meny Sandsvæerveien	3 min
Kiwi Moane PostNord	5 min 3.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



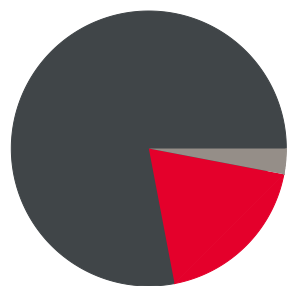
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

⚽ Svartås nærmiljøanlegg, ballbaner	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Wenersborg skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.8 km	
🚴 EVO Kongsberg	10 min	🚗
🚴 Sense trening og helse	11 min	🚗

Boligmasse



19% enebolig
78% blokk
3% annet

«Stille og rolig med kort vei til naturen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Stortorvet Senter

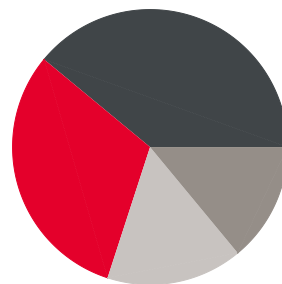
10 min 🚗



Vitusapotek Åsen

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



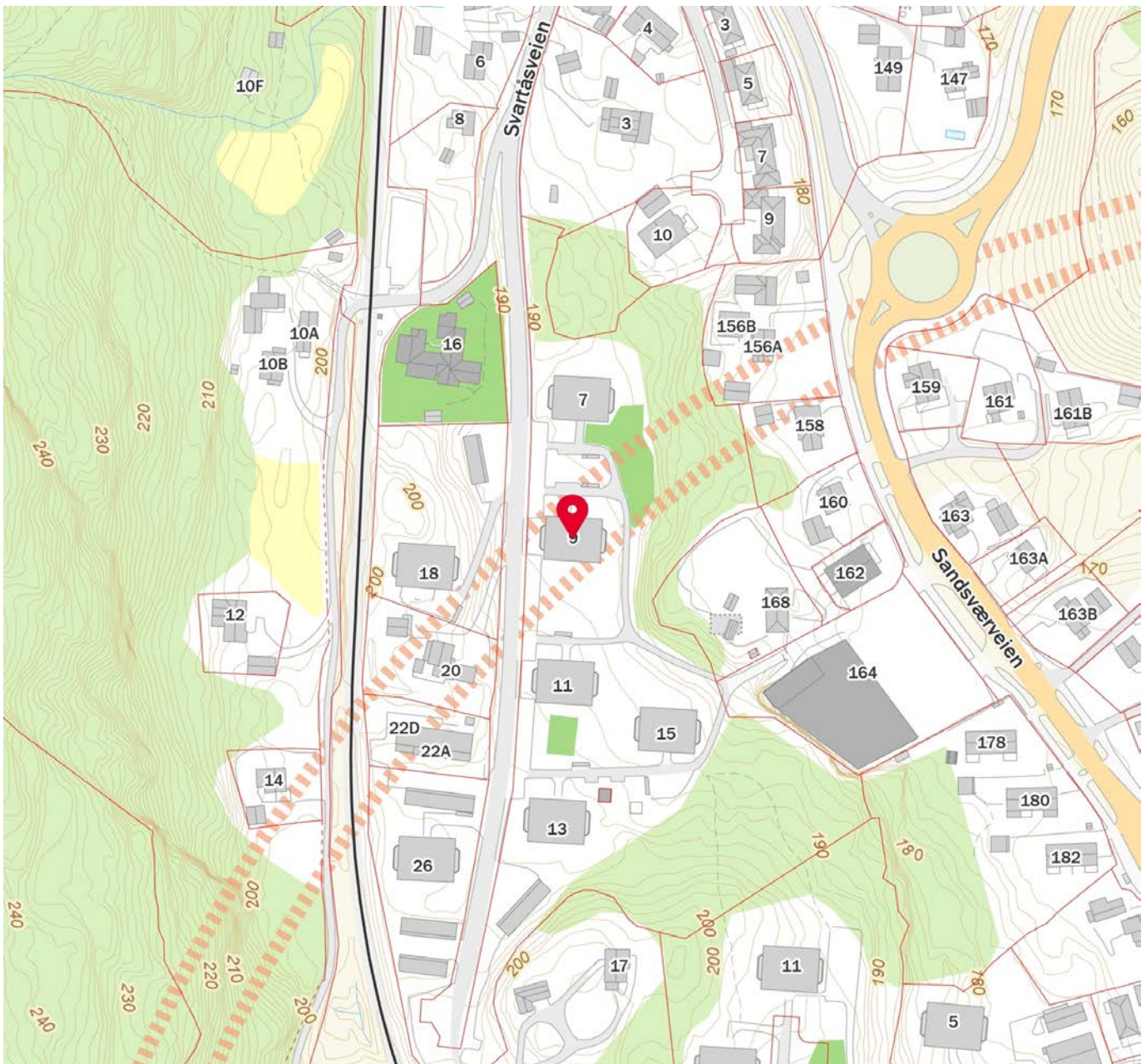
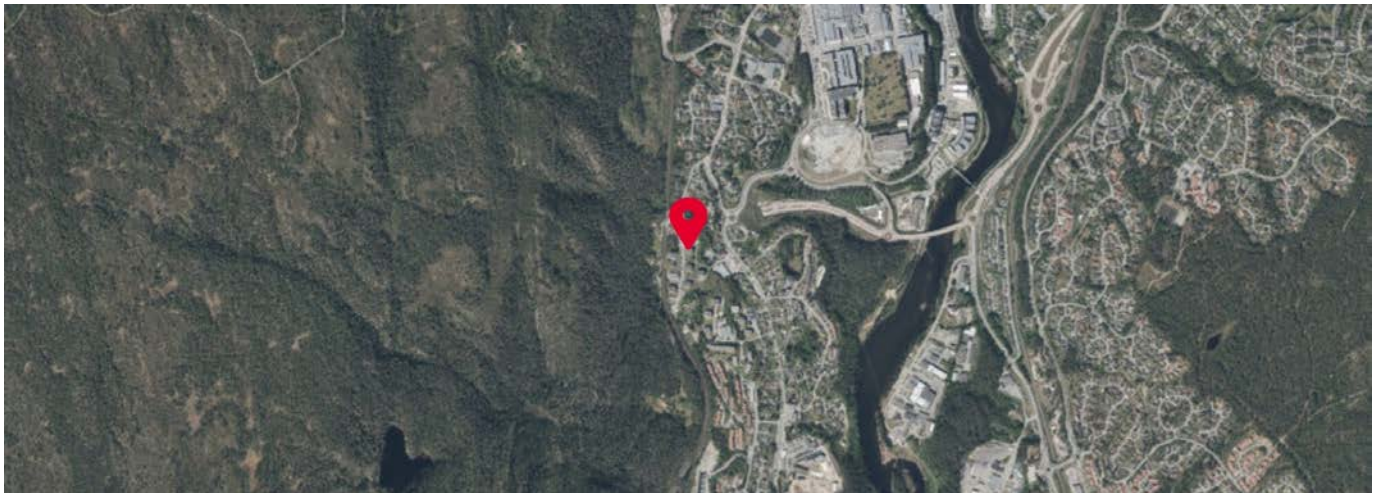
0%

55%

Svartås/Steglet
Kongsberg
Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Svartåsveien 9, 3615 KONGSBERG
 KONGSBERG kommune
 gnr. 7634, bnr. 4
 Andelsnummer 28

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 20197-1945

Referansenummer: EI3642

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Frida og Sondre



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

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua

sigbjorn.rua@gmail.com

916 93 669

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etg som fremstår i normal god stand.
Innvendige overflater er i hovedsak pusset opp i senere år.
Nye kjøkken med nye benkeplater og overskap i 2022.
Bad må påregnes renoveret grunnet alder og tilstand.
Borettslaget planlegger rørfornyning i 2026.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har murkonstruksjon.
Utvendige fasader med dobbel teglstein.
Vegg mellom balkong og kjøkken er i bindingsverk og kledd med liggende trepanel utvendig.

Det gjøres oppmerksom på at undertegnede kun har vurdert de arealer av vegger som ligger mot leiligheten og ikke hele bygningen.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdøra er fra 2012. Ytterdør er en lyd/branddør med ukjent alder.
Innglasset balkong utenfor kjøkken.
Imp tregulv.
Det er en del knirk i gulv.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Himlingen har i hovedsak malt mur.
Overflatene er i all hovedsak pusset opp/overflatebehandlet i 2022-2025.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Eier opplyser at det har vært kontroll av pipe og ildsteder i 2025 uten avvik.
Sotluken er plassert i felles kjeller.

Kjeller:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det gjøres oppmerksom på at kjelleres ikke er vurdert i sin helhet da det er borettslagets ansvar.

Boligen har betongtrapp.
Trappen er ikke vurdert på tilstandsnivå da dette er borettslagets ansvar.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Platene på veggene er malt i 2022.
Det er montert en "spilevegg" på del av vegg hvor det står en dør montert på baksiden.

Våtromsplatene er montert senere enn byggeår, men ukjent når.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektrisk stråleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 100 mm.

Belegget er vurdert å være fra byggeår og er malt i 2022.
Grunnet alder må det påregnes at gulvet må skiftes.
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Overskap og benkeplater er skiftet i 2022.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylbelegg på gulv. Veggene er kledd med våtromsplater. Malt mur i himlingen.
Toalett på gulv.
Ingen ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber/jern.
Stoppekran er plassert bak toalett. Grunnet alder må det påregnes at rør fornyes i forbindelse med oppgradering av våtrom og øvrige deler med vann installasjoner.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap i felles gang.
Automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert. Eier opplyser at det er montert enkelte lys/lamper i 2022.
Det henvises til borettslaget for mer informasjon når det gjelder kontroll av anlegget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	96 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m ²
Totalpris	2 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

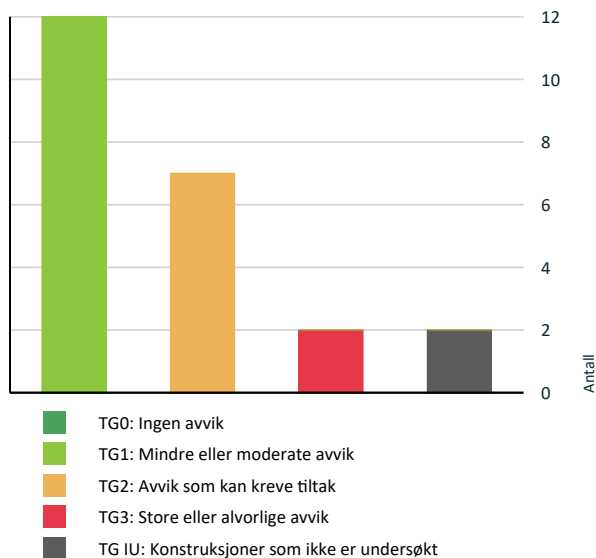
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

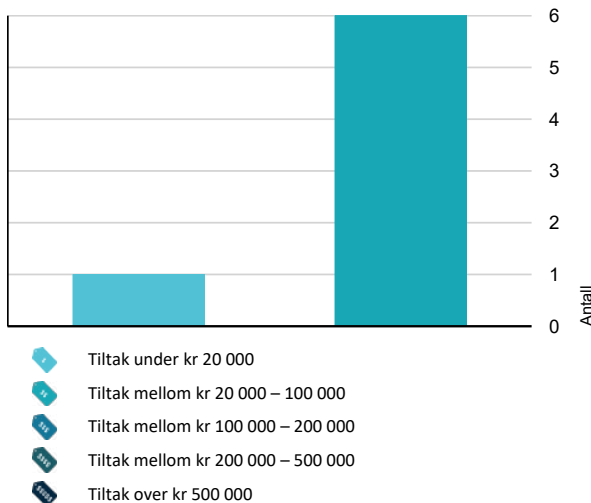
Undertegnede har ikke innhentet tegninger for bygningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede har ikke vurdert bygningsdeler som ligger under borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar i rapporten. Her henvises det til gjeldende vedlikeholdsplan for borettslaget/sameiet. Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningsakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1968

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra borettslaget.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Montert balkonger i regi av borettslaget.
2022	Modernisering	Renovert/pusset opp innvendige overflater. Montert overskap på kjøkken. Nye gulv i stue/kjøkken samt gang.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon.
Utvendige fasader med dobbel teglstein.
Vegg mellom balkong og kjøkken er i bindingsverk og kledd med liggende trepanel utvendig.

Det gjøres oppmerksom på at undertegnede kun har vurdert de arealer av vegger som ligger mot leiligheten og ikke hele bygningen.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdøra er fra 2012. Ytterdør er en lyd/brannør med ukjent alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong utenfor kjøkken.
Imp tregulv.
Det er en del knirk i gulv.

Årstall: 2000 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige, men for å unngå knirk må det påregnes utbedring av gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innwendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Himlingen har i hovedsak malt mur.
Overflatene er i all hovedsak pusset opp/overflatebehandlet i 2022-2025.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Eier opplyser at det har vært kontroll av pipe og ildsteder i 2025 uten avvik.
Sotluken er plassert i felles kjeller.

TG IU Rom Under Terreng

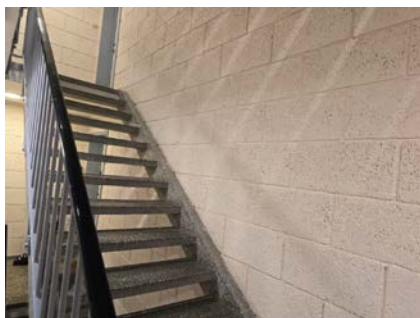
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det gjøres oppmerksom på at kjelleres ikke er vurdert i sin helhet da det er borettslagets ansvar.

TG IU Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp.
Trappen er ikke vurdert på tilstandsnivå da dette er borettslagets ansvar.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Platene på veggene er malt i 2022.
Det er montert en "spilevegg" på del av vegg hvor det står en dør montert på baksiden.
Våtromsplatene er montert senere enn byggeår, men ukjent når.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dør i våtsone kan gi økt fare for fuktskader. Forholdet bør vurderes endret om rommet skal renoveres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ståleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 100 mm.
Belegget er vurdert å være fra byggeår og er malt i 2022.
Grunnet alder må det påregnes at gulvet må skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Belegget er vurdert å være fra byggeår og er malt i 2022.

Det er enkelte sprekker i beleg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
 - Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- For å lukke avviket må gulvet skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk 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.

Alder på sluk og tettesjikt tilsier at dette må skiftes. Borettslaget planlegger rørfornyng i 2026 og forholdet må ses i sammenheng med dette.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Grunnet alder og tilstand må det påregnes at tettesjikt og sluk skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Undertegnede har foretatt hulltaking på befaringsdagen.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem. Overskap og benkeplater er skiftet i 2022.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylbelegg på gulv. Veggene er kledd med våtromsplater. Malt mur i himlingen.

Toalett på gulv.
Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Toalettrom uten ventilasjon kan gi utfordringer med lukt og det må gjøres tiltak med å forbedre ventilasjon i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber/jern. Stoppekran er plassert bak toalett. Grunnet alder må det påregnes at rør fornyes i forbindelse med oppgradering av våtrom og øvrige deler med vann installasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør er i hovedsak fra byggeår.

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.

Grunnet alder må det påregnes at rør fornyes i forbindelse med oppgradering av våtrom og øvrige deler med vann installasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Avløp fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget planlegger rørfornyng i 2026. For mer info henvises det til borettslaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er fra 1999 og har passert mer enn halve forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Bereder må påregnes skiftes om få år grunnet alder.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i felles gang.

Automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert. Eier opplyser at det er montert enkelte lys/lamper i 2022.

Det henvises til borettslaget for mer informasjon når det gjelder kontroll av anlegget.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1968
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring er ikke fremvist eller mottatt på arbeider fra 2022.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Sikringsskap i felles gang.

Automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert. Eier opplyser at det er montert enkelte lys/lamper i 2022.

Det henvises til borettslaget for mer informasjon når det gjelder kontroll av anlegget.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

96 m²/80 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Gang, 3 Soverom,
Toalettrom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Bod*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 350 000

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

2 350 000

Tillegg for andel fellesformue	+	27 357
Fradrag for andel felles gjeld	-	117 788

Konklusjon markedsverdi

2 250 000

Markedsvurdering

Leilighet i 3. etg i Svartås.

Leiligheten fremstår løpoende vedlikeholdt og oppgradert på innvendige overflater.

Bad må påregnes renoveret grunnet alder og tilstand.

Kort avstand til skole og barnehage samt dagligvare og Teknologiparken.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Granittveien 11 ,3615 KONGSBERG 69 m² 1971 2 sov	12-08-2025	2 150 000	2 200 000	324 137	2 524 137	36 582
2 Svartåsveien 15 ,3615 KONGSBERG 69 m² 1968 2 sov	16-10-2025	2 380 000	2 350 000	109 668	2 459 668	35 647
3 Granittveien 11 ,3615 KONGSBERG 70 m² 1971 2 sov	26-08-2025	1 950 000	2 150 000	323 633	2 473 633	35 338
4 Svartåsveien 7 ,3615 KONGSBERG 81 m² 1968 3 sov	23-10-2025	2 450 000	2 600 000	113 732	2 713 732	33 503
5 Granittveien 11 ,3615 KONGSBERG 82 m² 1971 3 sov	22-09-2025	2 350 000	2 375 000	356 433	2 731 433	33 310
6 Svartåsveien 13 ,3615 KONGSBERG 68 m² 1968 2 sov	02-06-2025	2 250 000	2 150 000	110 861	2 260 861	33 248
7 Svartåsveien 26 ,3615 KONGSBERG 80 m² 1968 3 sov	17-11-2025	2 350 000	2 350 000	113 315	2 463 315	30 791
8 Svartåsveien 9 ,3615 KONGSBERG 81 m² 1968 3 sov	20-01-2025	2 100 000	2 300 000	117 797	2 417 797	28 783

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

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

Kr. 59 640

Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr. 59 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

Kr. 3 150 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)

Kr. - 1 200 000

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter

Kr. 1 950 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 950 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi

Kr. 400 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr. 2 350 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

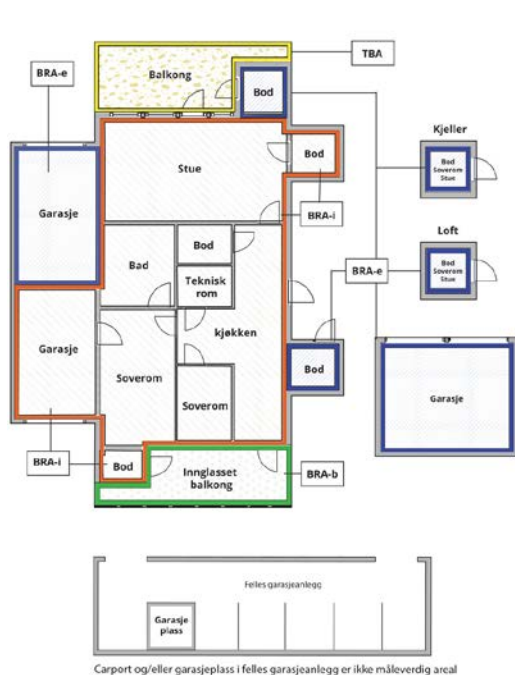
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	80	3	13	96	
SUM	80	3	13		
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod, bod 2	

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringsdagen.

Balkong som er innglasset er vurdert som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke innhentet tegninger for bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert overskap på kjøkken samt nye gulv i stue/kjøkken og gang samt pusset opp innvendige overflater.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Sigbjørn Rua	Takstingeniør
	Frida Madeleine Hansen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Svartåsveien 9

Hjemmelshaver

Svartås Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954057844		KBBL	Hansen Frida Madeleine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
28	100	23 000	27 357 11.02.2026	117 788 11.02.2026

Kommentar

Opplysninger er mottatt av forretningsfører, Kongsberg boligbyggerlag.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Steglet.

Kort avstand til barnehage, skole og teknologiparken samt turområder og dagligvarebutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er felles for alle enhetene i sameiet/borettslaget og hver enhet disponerer det arealet som naturlig tilfaller enheten. Tomten var snødekket og er ikke kontrollert ved befaring.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen. Bygningsdeler som ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar er ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er kun beskrevet byggemetode.

For mer informasjon henvises det til borettslagets vedlikeholdsplan.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Frida Madeleine Hansen

Boligen

Svartåsveien 9
3615 KONGSBERG

3303-7634/4/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp baderomsfliser på toalett og byttet innredning på bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Balkongen skråner

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Byttet avløpsrør på kjøkkenet da det gamle var ødelagt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bestilt av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Byttet avløpsrør

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny baderomsvifte

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Montert lamper i taket. Personen som har utført arbeidet er faglært, men arbeider ikke i bransjen lengre og kan dermed ikke kvalifiseres som faglært i denne sammenheng.



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Leiligheten er overflateoppusset av eier

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

♦ Ja

Integrert oppvaskmaskin har en feilkode, men fungerer som den skal.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjrt: 11.02.26 Side 1 av 3

Svart ³ s Borettslag	V ³ r ref.:	14/28	Fndelsdato eier:	16.04.1998
Svart ³ sveien 9	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
3615 KONGSBERG	Eiere:	Frida Madeleine Hansen		
Organisasjonsnr: 954 057 844	Andelsnr:	28		

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 4 970

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	3 828
	RENTER FELLESJELD	405
	AVDRAG TILLEGGSJELD	159
	AVDRAG FELLESJELD	288
	RENTER TILLEGGSJELD	90
Tilleggsytelser:	STRØMMAVGIFT FOR 2 MOTORVARMERE	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P ³ n):	111 581	Gjeld siste ³ rsoppg.:	112 739
Klient ajourf. P ³ n:	12 117 386,56	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	12 181 924

Spesifikasjon av P³ n:L³ nenummer: 12123785922, DNB BANK ASAAnnuitetsP³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.02.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 199

Saldo per 11.02.2026: 9 821 990

Andel av saldo: 91 087

Første termin/første avdrag: 01.10.2012 (siste termin 01.09.2042)

Annuitet 30 ³ rL³ nenummer: 12127927012, DNB BANK ASAAnnuitetsP³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.02.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 103

Saldo per 11.02.2026: 2 295 396

Andel av saldo: 20 495

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

Annuitet 20 ³ rs nedbetalingstidL³ n til innglassing av balkonger**4: SNrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Mette Christine Krogh d degaard

Adresse: SVARTJ SVEIEN 15

Postnr/-sted: 3615 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 45264922

E-post: svartasborettslag@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 11.02.2026

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	27 357	Gjeld:	117 788	Andre inntekter:	76
		Utgifter:	7 084		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	23 000
-------------------------	-----	-----------------------	--------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjørt: 11.02.26 Side 2 av 3

Svart ³ s Borettslag	V ³ r ref.: 14/28	Fødselsdato eier: 16.04.1998
Svart ³ sveien 9	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
3615 KONGSBERG	Eiere: Frida Madeleine Hansen	
Organisasjonsnr: 954 057 844		

7: P³ lydende

Andelsnr: 28	Partialobligasjonsnr: 28
--------------	--------------------------

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r: 1968	
G ³ rds/bruksnr: 7634/4	
Bygningstype: BLOKK	
Feste/eiet tomt: Eiet	Tomteareal: 29605

Antall leiligheter: 112

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 18.04.1968	Første innflytting: 19.04.1968	SSBnr: H0304
Etasje: 3	Oppvarmingstype: EL. MED PIPE	
Heis: Nei		
Parkeringstype: Garasje/MV utlyses internt ()		
System ³ s: Ja	Antall rom: 4	
Husdyrhold: Se husordensregler	Oppr. antall rom: 4	
Livslpp standard: Nei	Kategori: 4-ROMS - dVRIGE E	P-rom 82
Ansiennitetsregler: 1 - Borettslag - Siste samlede botid i leiligh		
2 - Felles forkjøpsrett		
2 - Andel BBL		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robot

Dato utkjørt: 11.02.26 Side 3 av 3

Svart ³ s Borettslag	V ³ r ref.: 14/28	Fødselsdato eier: 16.04.1998
Svart ³ sveien 9	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
3615 KONGSBERG	Eiere: Frida Madeleine Hansen	
Organisasjonsnr: 954 057 844		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Felleskostnader dekker: Renter og avdrag p³ borettslagets l³ n, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring (totalforsikring som ogs³ tilbyr bekjempelse av skadedyr), utvendig vedlikehold iflg. vedtekter, strøm fellesomr³ der, snøbrøyting og sandstrøying, administrasjon og revisjon, vaktmester (inkl. trappevask). Styret har ogs³ avtale om KBBL hms.

Borettslaget har avtale med Telia = Kollektiv TV og bredb³ nd.

PARKERING: Borettslaget har 39 garasjer og 58 motorvarmere/aste parkeringsplasser. Garasjene selges for kr 8 800,-, og tildeles etter boansiennitet i borettslaget. Motorvarmerplassene blir tildelt av styret. Det er lagt opp til elbil-lading p³ alle motorvarmerplasser og i garasjer, men andelseier m³ tegne egen leverandøren som borettslaget har avtale med.

Tilbyder: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilk³ r: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1.desember med virkning fra kommende ³ rsskifte. 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 nyvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

I 2014 ble verandaene innglasset, utført av Glasmester Simon Hogstad AS. Til dette prosjektet ble det tatt opp et eget l³ n p³ kr 4 500 000,-.

Styret har vedtatt at det blir gjennomført rørfornyng i alle leilighetene. Dette er planlagt utført fra v³ ren 2026. Det vil da bli tatt opp nytt l³ n som medfører røking av "avdrag fellesgjeld" og "renter fellesgjeld". Estimert til ca. + - kr 290,- (avhenger av renteniv³, samt hvilken type leilighet). L³ n nr. 1212.37.85922 vil bli refinansiert.

Styretelefon: 404 57 492.

Annen informasjon:

HUSORDENSREGLEMENT

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

INNHALDSFORTEGNELSE

	Side
INNLEDNING	1
PLIKTER, RETTIGHETER OG GENERELL INFORMASJON	2
1 Besøkende	2
2 Borett og Bruksoverlating (utleie)	2
3 Skader/Hærverk	3
4 Støy	3
5 Brannvern	3
6 Husdyr	4
7 Kildesortering/Container	4
8 Kabel-TV	5
9 Vedlikehold av vinduer	5
10 Dugnad	5
11 Felles belysning	5
12 Sykkelparkering	6
13 Merking av porttelefon og postkasser	6
14 Klestørking/Lufting	6
15 Fuglemating	6
16 Snørydding	6
17 Diverse gjenstander	6
18 Aking	6
19 Elektrisk strøm/sikringer	6

20	Hovedstoppekran	7
21	Klosett/Sluk	7
22	Dører	7
23	Den enkelte leilighet	7
24	Tap av nøkler	8
25	Kopiering av nøkler	8
26	Utstyr som skal følge den enkelte leilighet	8
27	Motorisert ferdsel	9
28	Motoriserte kjøretøy - parkering	9
29	Kjøretøy - uregistrerte	9
30	Campingvogner, Biltilhengere	9
31	Forsikring	10
32	Fasade endring, Terrasser, vedlikehold o.l.	10
33	Forståelse av Husordensreglene	10
34	Klager	10
35	Brudd på Husordensreglene	11

INNLEDNING

Velkommen som andelseier og beboer i Svartås borettslag.

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

Skrivet inneholder husordensregler og noe generell informasjon.

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

Hvem er borettslaget? Det er deg som beboer.

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

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for andre.

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær merksom på at de skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet.

Borettslagets grøntareal skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

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

Vis ansvar - vær med å skape et godt bomiljø.

PLIKTER, RETTIGHETER OG GENERELL INFORMASJON

1 Besøkende

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

2 Boret og Bruksoverlating (Utleie)

Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealet 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.

Bruksoverlating

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

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

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

- (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.

3 Skader/Hærverk

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

4 Støy

Generelt gjelder følgende regler vedrørende støy:

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

Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 på hverdager og mellom kl. 24.00 og kl. 06.00 fredag og lørdag skal det vises særlig hensyn overfor naboer ved å unngå støy i leilighetene.

Radio, TV, stereoanlegg o.l. skal benyttes hensynsfullt og avdempet.

Ved oppussing o.l. med ekstra støy skal det gis nabovarsel m/kontaktinformasjon, til beboerne i oppgangen.

5 Brannvern

Alle leilighetene skal ha minst en stk. røykvarsler og ett stk. brannslukningsapparat.

Røykvarsleren og brannslukningsapparatet er borettslagets eiendom og skal følge den enkelte leilighet.

Det er den enkelte beboers ansvar å påse at røykvarsleren og brannslukningsapparatet fungerer som de skal.

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

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

Brannslukningsapparatet skal vendes med jevne mellomrom, slik at ikke pulveret klumper seg.

6 Husdyr

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

Beboerne plikter å påse at husdyr ikke blir årsak til skade eller sjenanse for andre beboere. Alle klager henvendes skriftlig til styret.

Det er båndtvang for hunder på borettslagets område. (Reff: Forskrift om hundehold, Kongsberg kommune §3.3)

All avføring etter hunder skal UMIDDELBART fjernes.

Hunder skal alltid være ledsaget av ansvarlig person utendørs.

7 Kildesortering

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

Beboerne i Svartås borettslag skal til enhver tid følge de kildesorteringsregler i Kongsberg kommune.

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

Det skal bare kastes husholdningsavfall.

Det skal ikke kastes BRANNFARLIG avfall.

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

Det er delt ut benkebøtter beregnet på matrester til alle leilighetene. Dette er materiell som skal følge den enkelte leilighet.

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

Oppslag i forbindelse med kildesortering er en del av Husordensreglementet.

8 Kabel-tv

Svartås borettslag har kabel-tv og internett i alle leilighetene og programvaren er levert av Get, denne er betalt gjennom husleien.

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

Alle leilighetene skal ha dekode m/kabler og fjernkontroll.

Ved eierskifte kontakt GET angående overlevering av utstyr. Gjelder både utflytter og innflytter.
(Tlf 02123)

9 Vedlikehold av vinduer

Vedlikeholdsfrie vinduer og dører, men hengsler og bevegelige deler skal smøres. Dette er den enkelte beboers ansvar.

Ved lukking av vinduer så må begge vriderne være godt lukket igjen. (Konsekvensen er at hvis bare en av vriderne er lukket igjen så kan vinduet vri seg)



10 Dugnad

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

11 Felles belysning

Beboerne skal melde ifra til styreleder når ikke fellesbelysning ikke fungerer, slik at borettslaget kan få rettet på dette.

12 Sykkelparkering

Beboerne skal parkere sykler på de opparbeidede sykkelparkeringsplassene.

Sykler må settes inn i kjeller eller garasje til vinteren. For de er til hinder for brøyting, søppelbil etc. når snøen kommer.

NB! Sykler som blir ødelagt av brøyting o.l. blir ikke erstattet av borettslaget.

13 Merking av porttelefon og Postkasser

Styretsleder vil sørge for navneskilt i tilknytning til porttelefon og postkasser.

14 Klestørking / lufting

Sengetøy skal ikke henges ut av vinduer eller veranda for lufting.

Tepper og annet skal ikke ristes ut av vinduet eller veranda.

15 Fuglemating

Mating av fugler skal ikke forekomme i eller rett utenfor blokkene, dette for å unngå problemer med skadedyr som eksempelvis mus og rotter.

16 Snørydding

Borettslaget vil sørge for rydding av snø, men oppfordrer beboerne til å rydde litt foran inngangsdøren når det er behov for dette, slik at døren går igjen.

17 Diverse gjenstander

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

18 Aking

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

19 Elektrisk strøm/sikringer

Svartås borettslag har ansvaret for strømanlegget til og med hovedsikringen i sikringsskapet. Beboerne har ansvaret for strømanlegget etter hovedsikringen og alt inne i leiligheten. Det skal kun benyttes godkjente sikringer med riktig type ampere som anvist på oversikten i sikringsskapet.

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

20 Vann og avløp

Svartås borettslag har ansvaret for vannet inn til leiligheten, og til og med hovedstoppekranen. Beboerne har ansvar for alle vannledninger / kraner inne i leiligheten. Hovedkranen bør stenges når man forlater leiligheten for en periode. Dette kan være med på å forhindre vannskader.

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

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

Det må bare brukes klosettpapir. Uvedkommende ting/fremmedelelementer må ikke kastes i klosettet.

Sluk skal renses med jevne mellomrom for hår, såperester o.l. Dette for å forhindre vannskader grunnet tette sluk.

21 Ytterdører

Ytterdører skal behandles med varsomhet. Det kan luftes kun i kortere periode på dagtid (Aldri etter kl 21.00). Ellers skal denne være låst.

Pass på at uvedkommende / ukjente personer ikke får adgang f.eks ved bruk av porttelefon. Det er beboers ansvar at porttelefonen er tilkoblet og operativ.

22 Den enkelte leilighet

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

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

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

23 Tap av nøkler

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

1. Styret lyder
2. Kongsberg Boligbyggelag A/L
3. Låsesmed (på beboers regning.)

Alle skader som oppstår på dør/lås i forbindelse med tapte nøkler skal dekkes av den enkelte beboer. Ta ikke kontakt med Politi eller Brannvesen før de tre punktene overfor er prøvd. Politi og Brannvesen bryter opp døra mekanisk, og dette medfører som regel store skader med påfølgende økonomiske utlegg som må dekkes av den enkelte beboer.

Svartås borettslag oppfordrer beboerne til å oppbevare reservenøkler på et trykt og tilgjengelig sted (hos en slektning, nabo o.l.) hvis uhellet skulle være ute.

24 Kopiering av nøkler

Skulle den enkelte beboer ha behov for kopier av nøkler, kan dette skaffes ved Byggikkerhet AS på beboers bekostning. (NB! Husk legitimasjon)

25 Utstyr som skal følge den enkelte leilighet

Røykvarsler

Brannslukningsapparat

Benkebøtte for matavfall

Husnøkler, nøkler til postkasse

Husordensreglement

26 Motorisert ferdsel

Det skal kjøres sakte og hensynsfullt på Svartås borettslags område.

Borettslaget ligger i et område hvor det er 30 km sone.

I enkelte veier i borettslaget er det små barn som leker, så vis hensyn.

Det er tillatt å kjøre til blokkene i forbindelse med varelevering. Dette gjelder kun varer/gjenstander som det ikke er naturlig å bære fra parkeringsplassen.

27 Motoriserte kjøretøy - parkering

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

Det er satt opp parkering forbudt, og innkjøring forbudt skilter på Svartås borettslags område, og disse skal beboerne respektere. Beboer som ikke respekterer parkering forbudt skiltene, vil bli politianmeldt og borttauet.

Svartås borettslag regner en bil som parkert hvis det ikke foregår synlig aktivitet i forbindelse med bilen i et tidsrom på 30 minutter.

Ulovlig parkerte biler er et stort problem med hensyn til snørydding, sandstrøing, søppelbil og annen lovlig ferdsel.

28 Kjøretøy - uregistrerte

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

Slike kjøretøy vil automatisk bli fjernet fra borettslagets område, på eiers bekostning.

29 Campingvogner, biltilhengere o.l.

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

Beboerne kan ikke regne med å kunne plassere slikt utstyr permanent i borettslaget. Svartås borettslag er dessverre i en slik situasjon at det er forholdsvis få parkeringsplasser på borettslagets område i forhold til antall leiligheter/ beboere. Styret vil avgjøre om borettslaget har ledig plass, og vil i tilfelle anviser egen plass til dette utstyret, hvor det vil være minst i veien.

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

30 Forsikring

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

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

31 Fasadeendring, terrasser, vedlikehold o.l.

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

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

32 Forståelse av Husordensreglene

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

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

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

33 Klager

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

Det er ikke sikkert at den beboeren som er til sjanse for andre beboere, er klar over dette.

Klager til styret i borettslaget skal være skriftlige, og med best mulig dokumentasjon av forholdet det klages over.

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

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

Styret har taushetsplikt, men et bomiljø som et borettslag er likevel nokså gjennomskiktig.

Det er en kjensgjerning at ikke alle beboere kommer like godt overens. Beboerne skal derfor unngå å bruke styret i forbindelse med rene uoverensstemmelser mellom beboerne.

34 Brudd på husordensreglene

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

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

Å måtte gå til oppsigelse av andelseier/beboer, er noe som Svartås borettslag ønsker å unngå.

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

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

Vedtekter

for Svartås Borettslag org nr 954 057 844.

Tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag,

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Tildeling av garasje - parkeringsplass

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

(20) El-bil lading:

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Svartåsveien 9
3615 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre