

aktiv.



Svartåsveien 11, 3615 KONGSBERG

**4-roms leilighet med innglasset
balkong - Enkel adkomst i 1. etasje
og kort avstand til
Teknologiparken!**



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 1 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 113 392,-
Omkostn.: Kr 9 071,-
Total ink omk.: Kr 1 972 463,-
Felleskostn.: Kr 4 361,-
Selger: Morten Lia Ramberg
Amalie Lia

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 80/97 kvm
Tomtstr.: 29577 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 7634, bnr. 4
Andelsnr.: 35
Oppdragsnr.: 1305240141

Velkommen til Svartåsveien 11!

Leiligheten ligger i 1. etasje i boligblokk på Steglet 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 Sandsværveien til lokalbussens og TIMEkspressens destinasjoner. Det er og fine gang- og sykkelveier inn til sentrum.

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

Meld deg på til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	59
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 97 m²

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

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m²

1. etasje

BRA-i: 80 m²

BRA-b: 13 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-e gjelder 2 boder samt matskap i kjeller. Rommene er på hhv 1,89 m², 1,73 m² og matskapet er 0,5 m². Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Rommet innenfor badet mot kjøkken er vurdert som bod grunnet utforming og bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

29577 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt med opparbeidet fellesarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje i boligblokk på Steglet 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 Sandsvæerveien til lokalbussens og TIMEkspressens destinasjoner. Det er og fine gang- og sykkelveier inn til sentrum.

Adkomst

Følg E134 gjennom sentrum, over brua og kjør mot Notodden. Ca. 2 kilometer senere, etter å ha passert Cirkel K på Steglet, tar du opp til høyre, inn Svartåsveien. Blokk nr. 11 vil du få på din venstre side. Leiligheten er merket med salgspakat. 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 takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Rua Bygg & Takst AS:

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Det er enkelte skader i vinduer/ tetningslister mellom vindu og karmen. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdør til felles gang har ukjent alder. Balkongdør er fra 2012. Døra har løs tetningslist. Innglasset balkong utenfor stue/kjøkken. Enkle glass i vegger/ dører. Tregulv i imp tre. Det er en del knirk i gulv som vurderes at kommer av for lange spenn mellom tilfarere/bjelker. Etasjeskiller er av betongdekke. Eiendommen er ikke bygget med Radonsperre og ligger i et område med lave/ukjente forekomster av Radon jfr kart på nett. Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke i kjeller. Det er sprekker i brennplater i vedovn. Boligen har betongtrapp. Trappen er ikke vurdert på tilstandsnivå. Innvendig har boligen finèrdører.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 2 (Store eller alvorlige avvik):

- Avtrekk kjøkken > Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilatoren må skiftes.
- Elektrisk anlegg > I leiligheten er det flere løse kabler som må festes. Grunnet alder og synlig tilstand anbefales det en gjennomgang/eltilsyn.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Vinduer > Det er enkelte skader i vinduer/tetningslister mellom vindu og karmen.
- Dører > Balkongdør er fra 2012. Døra har løs tetningslist.
- Balkong > Tregulv i imp tre. Det er en del knirk i gulv som vurderes at kommer av for lange spenn mellom tilfarere/bjelker.
- Innvendige overflater > Overflater på gulv fremstår stedvis slitte og det er en del merker i vinduer/karmen etter katt.
- Radon > Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted > Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Innvendige dører > Det er enkelte mangler ved dørklinker.
- Vegger bad > Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Ventilasjon bad > Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak. Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Kjøkken > Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedeteksjon, noe som var krav i 2016.
- Toalettrom > Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Vannledninger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør 2 > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank > Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 1 850 000

Innhold

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

Standard

Leiligheten har en varierende standard og det må påregnes oppgraderinger. Kjøkkenet er fra 2016 og har lys innredning med glatte fronter og mørk benkeplate av laminat. Badet er av eldre dato med belegg på gulvet og våtromsplater på veggene. Badet er innredet med nedfelt servant og dusjkabinett. Innenfor badet er deler av kjøkkenet omgjort til en bod/vaskerom med varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin. Dette rommet er å anse som en bod og er ikke et godkjent våtrom. Leiligheten har et eget separat toalettrom med adkomst fra gangen. Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malt mur, brystning og strie. Innvendige tak har trepanel samt malt mur.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

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 avtale med leverandøren som borettslaget har avtale med.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP561294

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommen er rengjort gjennom et vaskefirma i forbindelse med salget, men vil ikke bli ytterligere vasket før overtagelse.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på vedfyring og elektrisitet

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 835 137

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 340 547

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker: 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: 3 419

RENTER FELLESGJELD: 439

AVDRAG TILLEGGSLÅN: 147

AVDRAG FELLESGJELD: 249

RENTER TILLEGGSLÅN: 107

(Tilleggsytelser: GARASJELEIE: 300)

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 361

Andel Fellesgjeld

Kr 113 392

Fellesgjeld pr. dato

09.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget er i en prosess med å vurdere rørfornyning i borettslaget. Det er satt opp en ekstraordinær generalforsamling 30. januar hvor dette er ett av temaene som vil bli tatt opp.

Andel fellesformue

Kr 33 562

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Svartås Borettslag

Organisasjonsnummer

954057844

Andelsnummer

35

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12123785922, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.12.2024: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 213

Saldo per 09.12.2024: 10 222 721

Andel av saldo: 90 789

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 09.12.2024: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 09.12.2024: 2 531 621

Andel av saldo: 22 604

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

Annuitet 20 års nedbetalingstid

Lån til innglassing av balkonger

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

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. Styregodkjenning 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 godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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. For mer informasjon, se husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7634, bruksnummer 4 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 35 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 heftelser eller rettigheter knyttet til andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplaner:

Id: KPLAN13

Navn: Kommuneplanens arealdel 2013 - 2025

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 12.11.2014

Hensynssoner: Hensyn friluftsliv H530 - vest for jernbanen og vestover. Støysone H299 - Svartåsveien 13 og vestover. Utearealer nordøst og sydøst Faresone - Ras- og skredfare H310 - vest for Svartåsveien.

Bestemmelseområde: Sone B (Område prioritert for boligvekst og B-næringer).

Reguleringsplaner:

Id: 043-7

Navn: Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsvæerveien

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 12.01.1989

Id: 496

Navn: Svartåsveien 17 - boliger

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.06.2018

Id: 372

Navn: E134-Damåsen - Saggrenda

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 09.05.2012

Reguleringsplaner under bakken:

Id: 372

Navn: E134-Damåsen- Saggrenda

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 09.05.2012

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 850 000 (Prisantydning)

113 392 (Andel av fellesgjeld)

1 963 392 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 071 (Omkostninger totalt)

16 271 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 071 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 972 463 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 979 663 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 982 463 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 071

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9900,- markedspakke kr. 12 900,- oppgjørshonorar kr. 4900,- og visninger pr stk kr. 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 13 825,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr til forretningsfører, fotograf, opplysninger fra forretningsfører. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Harald Elveseter

Eiendomsmegler

harald.elveseter@aktiv.no

Tlf: 975 54 903

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, Christian Augusts gate 4

3611 Kongsberg

Tlf: 975 54 900

Salgsoppgavedato

16.01.2025















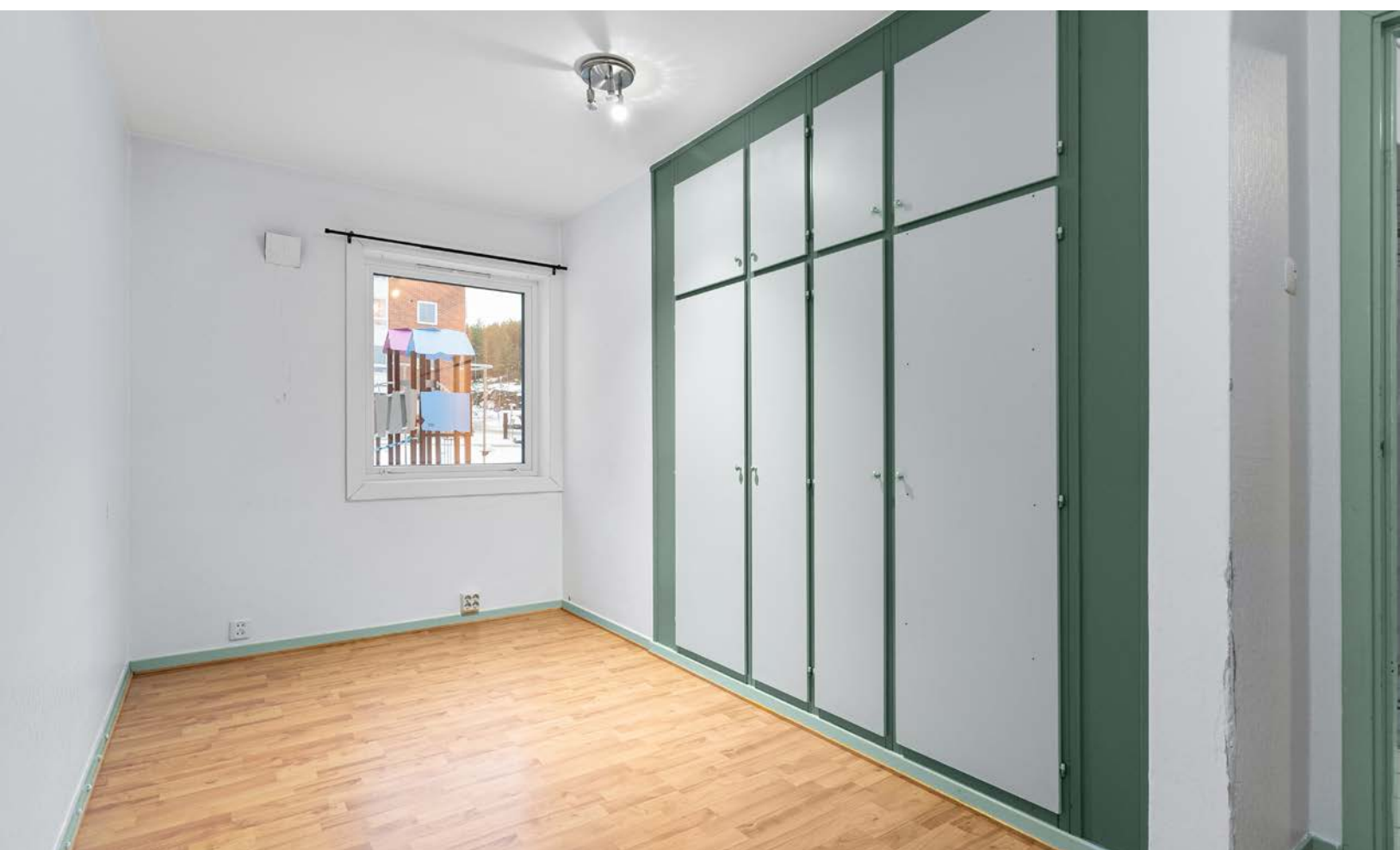


PONTIK ER RESERVHOLD FOR KONTROLL. (U) PRODUKT FOR MONTERING. SKYGGESIKRA 2090 05/12/16 02:29 01200

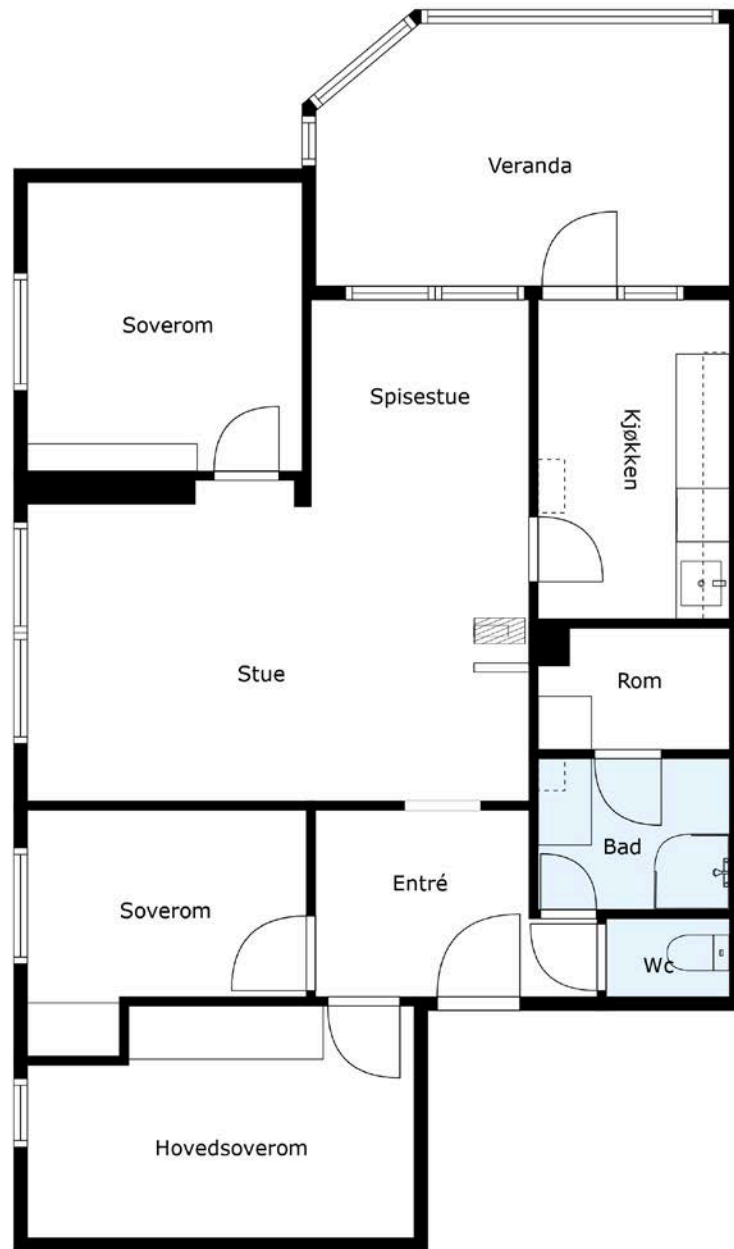
PONTIK ER RESERVHOLD FOR KONTROLL. (U) PRODUKT FOR MONTERING. SKYGGESIKRA 2090 05/12/16 02:29 01200

PONTIK ER RESERVHOLD FOR KONTROLL. (U) PRODUKT FOR MONTERING. SKYGGESIKRA 2090 05/12/16 02:29 01200









Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Svartåsveien 11 - Nabolaget Svartås/Steglet - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

🚗 Svartåsveien	6 min 🚶
Linje 115, 403, 410, 412, 430, 436	0.4 km
🚗 Kongsberg stasjon Baneveien	6 min 🚗
Linje F5, R12	4.2 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 15 min 🚗
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 41 min 🚗

Skoler

Wenersborg skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
202 elever, 11 klasser	0.9 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚗
398 elever, 31 klasser	4 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚗
402 elever, 28 klasser	3.7 km
Skrim ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚗
249 elever, 20 klasser	3.9 km
Kongsberg vgs - Kongsgårdsmoen	4 min 🚗
Kongsberg vgs - Tinius Olsen	6 min 🚗
850 elever, 31 klasser	3.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bygg 150 - Kongsberg Teknologipark	18 min 🚶
🚗 Bygg 4 - Kongsberg Teknologipark	20 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

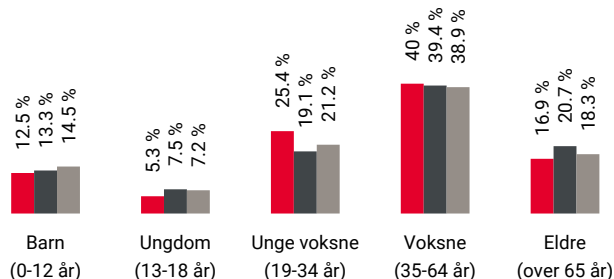
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

IDEA barnehage Kongsberg (0-5 år)	4 min 🚶
51 barn	0.3 km
Kragsgate barnehage (1-5 år)	21 min 🚶
26 barn	1.5 km
Venåsløkka barnehage (1-5 år)	22 min 🚶
43 barn	1.6 km

Dagligvare

Meny Sandsværveien	11 min 🚶
Kiwi Gomsrud	3 min 🚗



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



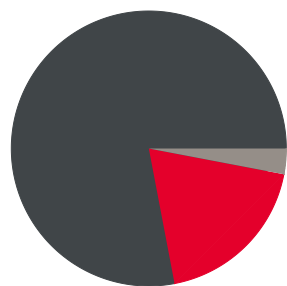
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

	Svartås nærmiljøanlegg, ballbaner Ballspill	3 min	0.2 km
	Wennersborg skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	11 min	0.8 km
	EVO Kongsberg	6 min	
	Sense trening og helse	6 min	

Boligmasse



- 19% enebolig
- 78% blokk
- 3% annet

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

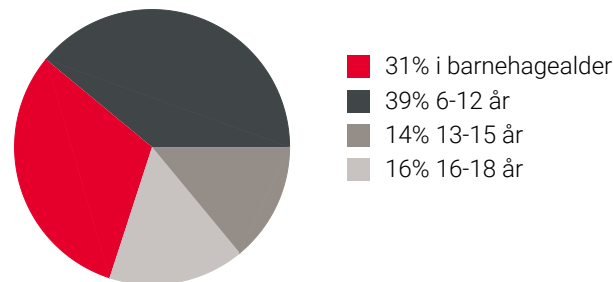
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Stortorvet Senter	6 min
	Vitusapotek Åsen	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 55%

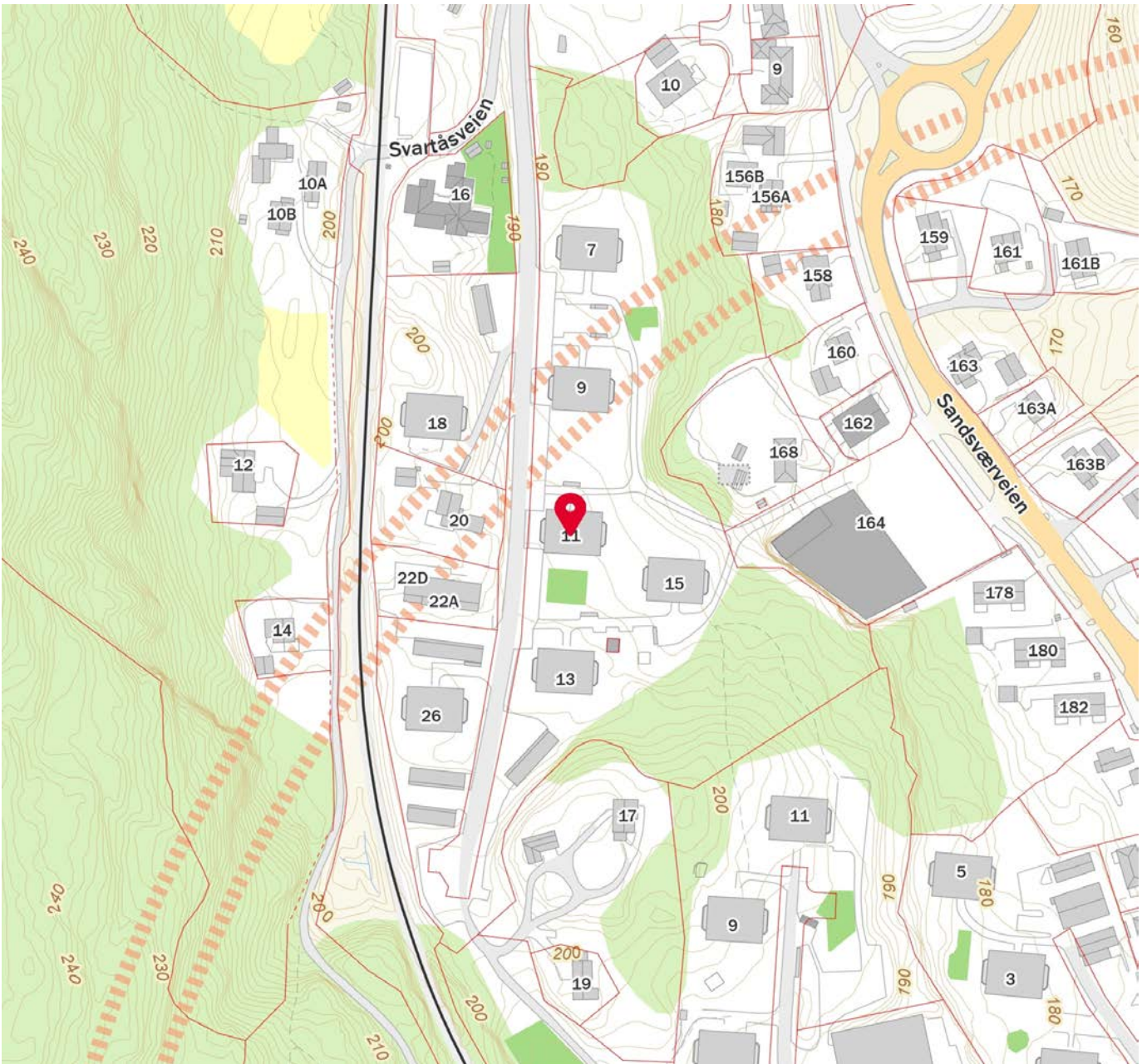
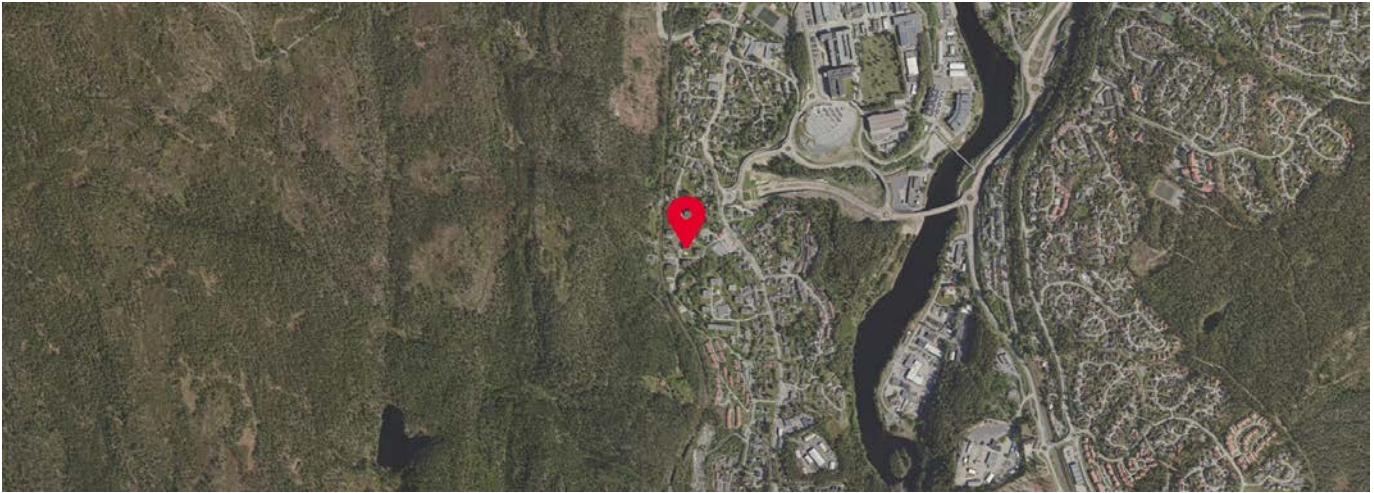
- Svartås/Steglet
- Kongsberg
- Norge


Sivilstand

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








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



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

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Svartåsveien 11, 3615 KONGSBERG
-  KONGSBERG kommune
-  # gnr. 7634, bnr. 4
-  # Andelsnummer 35

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 17.12.2024

Rapportdato: 07.01.2025

Oppdragsnr.: 20197-1743

Referansenummer: MX1743

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Amalie Lia



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua

Uavhengig Takstingeniør

sigbjorn.rua@gmail.com

916 93 669



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etg i Svartås.

Leiligheten fremstår med behov for oppussing på innvendige overflater samt enkelte oppgraderinger på el-anlegg, bad og toalettrom.

Elektrisk anlegg må sjekkes.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Det er enkelte skader i vinduer/tetningslister mellom vindu og karmen.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdør til felles gang har ukjent alder. Balkongdør er fra 2012. Døra har løs tetningslist.

Innglasset balkong utenfor stue/kjøkken.

Enkle glass i vegger/dører.

Tregulv i imp tre. Det er en del knirk i gulv som vurderes at kommer av for lange spenn mellom tilfarere/bjelker.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malt mur, brystning og strie. Innvendige tak har trepanel samt malt mur. Overflater på gulv fremstår stedvis slitte og har dels ufagmessig lagte gulv samt manglende listverk. Det er en del merker i vinduer/karmen etter katt.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Eiendommen er ikke bygget med Radonsperre og ligger i et område med lave/ukjente forekomster av Radon jfr kart på nett.

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke i kjeller.

Det er sprekker i brennplater i vedovn.

Boligen har betongtrapp.

Trappen er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Innvendig har boligen finèrdører.

Det er enkelte mangler ved dørklinker.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ikke kjent. Det er utført enkelte arbeider i rommet siden byggeår, men ikke kjent når.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Det er ufagmessig monterte veggplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Oppkant ved dørterskel er 9 cm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin montert ved befaring.

Plass til komfyr og kjøleskap.

Sokler er ikke montert mot gulv.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler.

Malte plater og malt mur på veggene og malt mur i himlingen.

Det er montert toalett på gulv. Naturlig ventilasjon.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran på toalettrom.
Vannledninger i plast mellom bod og kjøkken fra 2016 (antatt).
Avløp fra kjøkken, servant og vaskemaskin i plast.
Det er avløpsrør av støpejern i hovedanlegget i leiligheten/bygget.
For mer info ang evt rørfornyning/utskifting anbefales det å kontakte borettslaget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringssskap i felles gang.
Automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert.
Det henvises til borettslaget for mer informasjon om når anlegget inn til leiligheten er kontrollert.

I leiligheten er det flere løse kabler som må festes.
Grunnet alder og synlig tilstand anbefales det en gjennomgang/el-tilsyn.

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

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingsystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

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

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

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

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

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	97 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	97 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

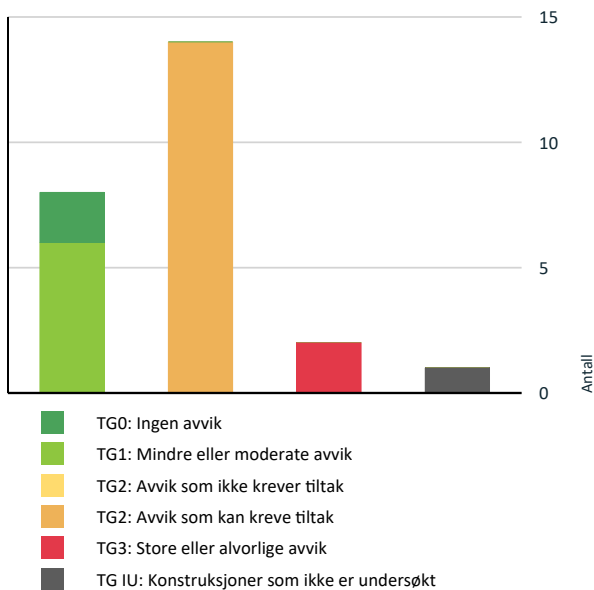
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Rom deling er endret siden byggeår.

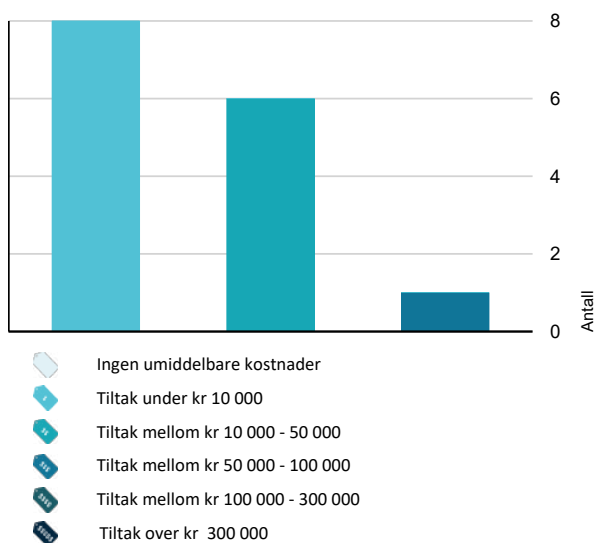
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra brukstillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Ombygging	Montert vegg mellom kjøkken og bad.
2016	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Det er enkelte skader i vinduer/tetningslister mellom vindu og karmen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte skader i vinduer/tetningslister mellom vindu og karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det gjøres utbedringer av tetningslister samt enkelte overflater grunnet skapemerker etter katt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skadet vindu.



Skadet pakning.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør til felles gang har ukjent alder.
Balkongdør er fra 2012. Døra har løs tetningslist.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdør er fra 2012. Døra har løs tetningslist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak på tetningslist.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skadet tetningslist i balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong utenfor stue/kjøkken.

Enkle glass i vegger/dører.

Tregulv i imp tre. Det er en del knirk i gulv som vurderes at kommer av for lange spenn mellom tilfarere/bjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tregulv i imp tre. Det er en del knirk i gulv som vurderes at kommer av for lange spenn mellom tilfarere/bjelker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket med knirk må gulvet legges om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malt mur, brystning og strie. Innvendige tak har trepanel samt malt mur. Overflater på gulv fremstår stedvis slitte og har dels ufagmessig lagte gulv samt manglende listverk. Det er en del merker i vinduer/karmer etter katt.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater på gulv fremstår stedvis slitte og det er en del merker i vinduer/karmer etter katt.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å luke avviket må det gjøres tiltak med å skifte/renovere overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kattemerker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

Eiendommen er ikke bygget med Radonsperre og ligger i et område med lave/ukjente forekomster av Radon jfr kart på nett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke i kjeller. Det er sprekker i brennplater i vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skadet brennplate.

TG IU Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp. Trappen er ikke vurdert på tilstandsnivå.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører. Det er enkelte mangler ved dørklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er enkelte mangler ved dørklinker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
For å lukke avviket må dørklinker skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder på badet er ikke kjent. Det er utført enkelte arbeider i rommet siden byggeår, men ikke kjent når.

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Det er ufagmessig monterte veggplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert på veggplater ved befaring. Om det blir dusjet rett på vegg må det påregnes at veggplater må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ufagmessig monterte veggplater.

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Oppkant ved dørterskel er 9 cm.

ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk på bad.

ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

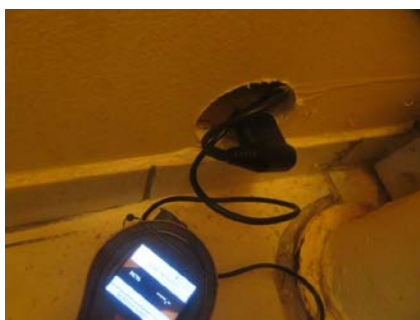
TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Undertegnede har foretatt hulltaking på befaringdagen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin montert ved befaring. Plass til komfyr og kjøleskap. Sokler er ikke montert mot gulv.

Årstall: 2016 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedeteksjon, noe som var krav i 2016.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

For å lukke avviket må det monteres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon. Sokler må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkkenet.

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilator.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislågt gulv og varmekabler. Malte plater og malt mur på veggene og malt mur i himlingen. Det er montert toalett på gulv. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran på toalettrom.
Vannledninger i plast mellom bod og kjøkken fra 2016 (antatt).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vannledninger i kobber og plast.

TG 1 Avløpsrør

Avløp fra kjøkken, servant og vaskemaskin i plast.

TG 2 Avløpsrør - 2

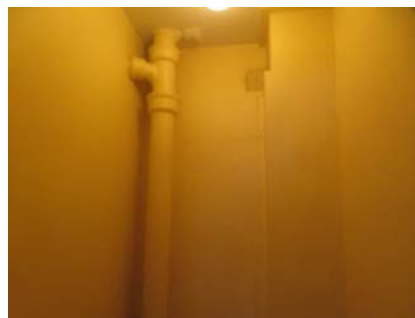
Det er avløpsrør av støpejern i hovedanlegget i leiligheten/bygget.
For mer info ang evt rørfornyning/utskifting anbefales det å kontakte borettslaget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Soilrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet strøm via stikk. det anbefales direkte strømtilknytning med egen bryter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap i felles gang.
Automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert.
Det henvises til borettslaget for mer informasjon om når anlegget inn til leiligheten er kontrollert.

I leiligheten er det flere løse kabler som må festes.
Grunnet alder og synlig tilstand anbefales det en gjennomgang/el-tilsyn.

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.
Det er ikke kjent når det ble utført arbeider på anlegget.
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?
Ukjent
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?
Ukjent
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

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.
Det henvises til borettslaget for mer informasjon om når anlegget inn til leiligheten er kontrollert.

I leiligheten er det flere løse kabler som må festes.
Grunnet alder og synlig tilstand anbefales det en gjennomgang/el-tilsyn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løse kabel til stikkontakt i bod.



Løse kabler i stue.

Tilstandsrapport



Løs kabel fra stikk på kjøkken til utekontakt.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

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

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

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

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

Anbefales at røykvarslere er seriekoblede.

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

97 m²/80 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Toalettrom, Bad, 3 Bod, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Innglasset balkong

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag	1 950 000
----------------------------------	------------------

Tillegg for andel fellesformue	+	31 562
--------------------------------	---	--------

Fradrag for andel felles gjeld	-	113 392
--------------------------------	---	---------

Konklusjon markedsverdi	1 850 000
--------------------------------	------------------

Markedsvurdering

Leilighet med tre soverom i 1. etg i Svartås.

Det må påregnes oppgradering og vedlikehold av innvendige overflater.

Det er kort avstand til barnehage, skole, matbutikk, teknologiparken mm.

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	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Svartåsveien 15 ,3615 KONGSBERG 69 m ² 1968 2 sov	22-05-2024	2 400 000	2 500 000	115 611	2 615 611	37 907
2 Granittveien 9 ,3615 KONGSBERG 70 m ² 1971 2 sov	24-10-2024	2 150 000	2 250 000	331 366	2 581 366	36 877
3 Svartåsveien 26 ,3615 KONGSBERG 67 m ² 1968 2 sov	24-10-2024	2 200 000	2 116 000	113 971	2 229 971	33 283
4 Svartåsveien 13 ,3615 KONGSBERG 80 m ² 1968 3 sov	13-08-2024	2 400 000	2 515 000	119 877	2 634 877	32 936
5 Granittveien 11 ,3615 KONGSBERG 82 m ² 1971 3 sov	21-03-2024	2 150 000	2 250 000	366 800	2 616 800	31 912
6 Granittveien 9 ,3615 KONGSBERG 69 m ² 1971 2 sov	21-03-2024	1 900 000	1 850 000	331 948	2 181 948	31 622
7 Granittveien 11 ,3615 KONGSBERG 72 m ² 1971 2 sov	26-09-2024	1 875 000	1 775 000	331 854	2 106 854	29 262

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. 55 380

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 55 500

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. - 1 400 000

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter Kr. 1 750 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 1 750 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 250 000

Beregnet tomteverdi Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

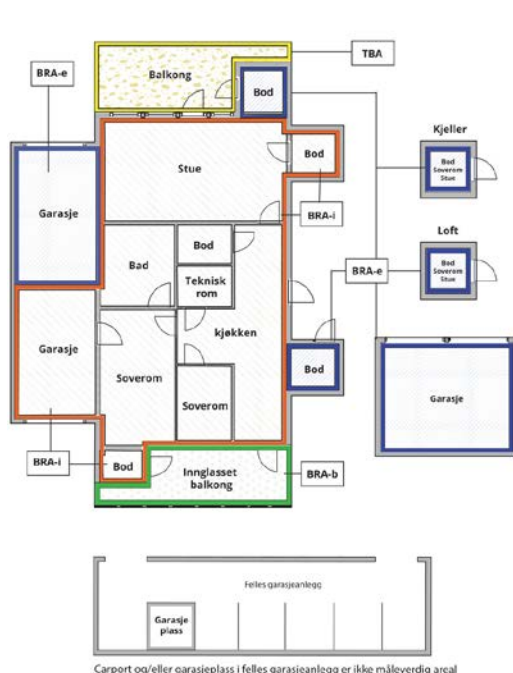
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	80	4	13	97	
SUM	80	4	13		
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Toalettrom , Bad , Bod , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod 2, Bod 3	Innglasset balkong

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede på befaringdagen.

BRA-e gjelder 2 boder samt matskap i kjeller. Rommene er på hhv 1,89 m², 1,73 m² og matskapet er 0,5 m².

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

Rommet innenfor badet mot kjøkken er vurdert som bod grunnet utforming og bruk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rom deling er endret siden byggeår.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	76	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Arealer er oppmålt av undertegnede ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2024	Sigbjørn Rua	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Svartåsveien 11

Hjemmelshaver

Svartås Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SVARTÅS BORETTSLAG	954057844		KBBL	Lia Eva Mariann

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
35	100	23 000	31 562 31.12.2023	113 392 12.12.2024

Kommentar

Opplysninger er mottatt av forretningsfører, Kongsberg boligbyggerlag.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Steglet.

Det er kort avstand til blant annet barnehage, skole, matbutikk, kollektiv transport, Teknologiparken og turområder.

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.

Det er parkeringsplasser, lekeplasser og plenarealer.

Tinglyste/andre forhold

Bygningsdeler som ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar er ikke vurdert på tilstandsnivå. Det er kun beskrevet byggemetode.

For mer informasjon henvises det til borettslagets vedlikeholdsplan. Eiendommen er et dødsbo og eierinformasjon er begrenset. Egenerklæringen er ikke utfylt.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1967

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt da eiendommen er et dødsbo. Rekvirent har ikke bodd i boligen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.01.2025		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	11.04.2024		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	17.12.2024		Gjennomgått		Nei
Årsregnskap	31.12.2023		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	09.12.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.10.1968		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MX1743>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305240141	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Amalie Lia	Morten Lia Ramberg
Gateadresse	
Svartåsveien 11	
Poststed	Postnr
KONGSBERG	3615
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Eva Mariann Lia
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1996
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1305240141

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AL, MLR

1

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1305240141

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amalie Lia Løken	666951517d8b43230d45d8 841bb4f25cd170f520	14.01.2025 17:37:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Lia Ramberg	34f31dd7324cedefa94ef1e9 7f88eb938c82ee84	14.01.2025 12:59:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1305240141

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 09.12.24 Side 1 av 3

Svartås Borettslag	Vår ref.:	14/35	Fødselsdato eier:	25.12.1959
Svartåsveien 11	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
3615 KONGSBERG	Eiere:	Mariann Lia Dødsbo		
Organisasjonsnr: 954 057 844	Andelsnr:	35		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 615

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	3 406
	RENTER FELLESGJELD	473
	AVDRAG TILLEGGSLÅN	137
	AVDRAG FELLESGJELD	229
	RENTER TILLEGGSLÅN	120
Tilleggsytelser:	GARASJELEIE	250

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2025	Tot. utg. i kr.:	4 661	
Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER			3 419
	RENTER FELLESGJELD			439
	AVDRAG TILLEGGSLÅN			147
	AVDRAG FELLESGJELD			249
	RENTER TILLEGGSLÅN			107
Tilleggsytelser:	GARASJELEIE			300

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	113 392	Gjeld siste årsoppg.:	117 539
Klient ajourf. lån:	12 754 341,96	Klient gj. s. årsoppg.:	13 233 850

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12123785922, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.12.2024: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 213

Saldo per 09.12.2024: 10 222 721

Andel av saldo: 90 789

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 09.12.2024: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 09.12.2024: 2 531 621

Andel av saldo: 22 604

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

Annuitet 20 års nedbetalingstid

Lån til innglassing av balkonger

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Mette Christine Krogh Ødegaard

Adresse: SVARTÅSVN. 15

Postnr/-sted: 3615 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 45264922

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 09.12.24 Side 2 av 3

Svartås Borettslag	Vår ref.:	14/35	Fødselsdato eier:	25.12.1959
Svartåsveien 11	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
3615 KONGSBERG	Eiere:	Mariann Lia Dødsbo		
Organisasjonsnr:	954 057 844			

4: Særskilte opplysninger

E-post: svartasborettslag@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 09.12.2024

Utestående saldo:	-206,24		
Felleskostnader:	-206,24	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	206,24

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	117 539	Andre inntekter:	65
Annen formue:	33 562	Utgifter:	5 866		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	23 000
Andelsnr:	35	Partialobligasjonsnr:	35

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1968

Gårds/bruksnr: 7634/4

Bygningstype: BLOKK

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 29605

Antall leiligheter: 112

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring Polisenr: SP561294

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	12.07.1968	Første innflytting:	13.07.1968	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	EL. MED PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasje/MV utlyses internt ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-ROMS - 1. ETG.	P-rom	82
Ansiennetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leilig 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Natalia Kavassy-Kiss

Dato utkjørt: 09.12.24 Side 3 av 3

Svartås Borettslag	Vår ref.:	14/35	Fødselsdato eier:	25.12.1959
Svartåsveien 11	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
3615 KONGSBERG	Eiere:	Mariann Lia Dødsbo		
Organisasjonsnr:	954 057 844			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

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.

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

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

Styretelefon: 404 57 492.

Annen informasjon:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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 Borett 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 dekoder 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, parabolantener, antenneledninger, kabler, varmpumpe 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 klosettppapir. Uvedkommende ting/fremmedelementer 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 ferdse

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 ferdse.

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 den 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 anwise 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 sjenanse 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 gjennomiktig.

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) 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 slikt 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 oppsteking 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 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 framtrædende 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 garasjeplass 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.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Svartåsveien 11
3615 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Harald Elveseter

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre