

# aktiv.

Hans Brattebergs vei 87, 3610 KONGSBERG

**Innbydende familiebolig med  
attraktiv beliggenhet - Garasje,  
3(4) soverom, 2 bad+vaskerom,  
flotte sol og utsiktsforhold**



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 6 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 163 590,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 663 590,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 324,-  
**Selger:** Siri Hole

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 174/198 kvm  
**Tomtstr.:** 160.4 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 8560, bnr. 260  
**Snr.** 13  
**Oppdragsnr.:** 1305260016

# Velkommen til Hans Brattebergs vei 87

Kjedet enebolig over 3 plan med en attraktiv beliggenhet på Gamlegrendåsen med svært gode sol- og utsiktsforhold. Eiendommen befinner seg i et rolig og barnevennlig nabolag med fine fellesarealer. Her har du kort vei til bl.a. barnehage, skole og dagligvarebutikk, med fine helårs turområder og gode aktivitetstilbud like i nærheten. Det er gang- og sykkelveier til sentrum og Teknologiparken, og et godt utarbeidet kollektivtilbud med busstopp like ved. En eiendom og et område som passer utmerket for barnefamilier!

### Verdt å nevne:

- Vannbåren gulvvarme i underetasjen
- Opprinnelig 4 soverom, stort soverom i underetasjen kan tilbakeføres til 2 hvis ønskelig
- Fine uteplasser
- Nærhet til lysløype og turområder

Meld deg på til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	52
Tilstandsrapport .....	54
Budskjema .....	139

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 174 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 198 kvm

TBA: 17 kvm

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

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 70 kvm (Stue, bad, vaskerom, teknisk rom og 2 soverom)

1. etasje

BRA-i: 72 kvm (Stue, kjøkken, entré, bad og soverom)

Loftetasje:

BRA-i: 32 kvm (Loftstue - ikke godkjent som rom for varig opphold)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 kvm (Garasje og bod)

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

160.4 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Gamlegrendåsen nord med flott utsikt og svært gode solforhold. Eiendommen befinner seg i et rolig og barnevennlig nabolag med fine fellesarealer. Her har du kort vei til bl.a. barnehage, skole og dagligvarebutikk, med fine, helårs turområder og et fint aktivitetstilbud på Eilertsløkka like i nærheten. Det er fine gang- og sykkelveier til sentrum og Teknologiparken, og et godt utarbeidet kollektivtilbud med busstopp like ved. En eiendom og et område som passer utmerket for barnefamilier!

### **Adkomst**

Se vedlagt kartskisse. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning og boligen vil være merket med salgsplakat.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Løvås barnehage (0-4 år) - 0,4 km

Hovdeplassen barnehage (0-5 år) - 0,5 km

Langekjenntunet barnehage (0-5 år) - 0,6 km

Skoler:

Madsebakken skole (1-7 kl.)- 1,3 km

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.) - 1,6 km

Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) - 1,4 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Henckelmyra busstopp 0,6 km

- Linje VY1, 406

Kongsberg stasjon 3,1 km

- Linje F5, R12 og R13

### **Bygningssakkyndig**

Jon August Reiersrud

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Byggemåte slik den er beskrevet i tilstandsrapport gjennomført av Reiersrud Eiendom AS:

Eiendommen er en kjedet enebolig over tre plan, oppført i 2012. Bygningen er fundamentert på en byggegrunn av sprengsteinsfylling. Grunnmuren er oppført i isolerte elementer, beskrevet som en antatt isolert thermo mur. Det er observert stedvis synlig fuktsikring i form av grunnmursplast. Dreneringen består av grunnmursplast, hvor det er bemerket at klemlist mangler stedvis. Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning som ble overflatebehandlet i 2025. Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre, og taket er tekket med papptekking. Takvannet ledes bort via renner og nedløp av plastbelagt stål, og videre til rør i grunnen eller terrenget. Etasjeskillerne i boligen er konstruert som et trebjelkelag. Boligen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdøren og terrassedøren er begge av tre med isolerglass, fra byggeåret. Eiendommen har en dels takoverbygget balkong med adkomst fra kjøkken, konstruert i tre med et rekkverk av tre og en pergola løsning. I tillegg finnes et dels takoverbygget inngangsparti med trapp, som også er en trekonstruksjon.

Sammendrag av forhold som har fått tilstandsgrad 2 og 3:

Tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik):

- Ingen registrerte.

Tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Innvendig overflater

Avvik: Stedvis skader/slitasje på overflater. Det er registrert stedvis «bom» i fliser.

Stedvis knirk i gulv.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendige trapper

Avvik: Det er noe slitasje i trapp.

- Våtrom 1.etasje - vegger og himling

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er opplyst om tidligere sprekker i flisfuger i dusj. Sprekker er fuget over.

- Våtrom 1.etasje - Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom 1.etasje - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom underetasje - Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom underetasje - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Vaskerom underetasje - Vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Vaskerom underetasje > Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Vaskerom underetasje - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist fuktskjolder i overflater. Sone bak vask bør fuktsikres.

- Vannledninger

Avvik: Rørkurser er ikke tilknyttet tett rørfordelerskap.

- Fuktsikring og drenering

Avvik: Grunnmursplast mangler stedvis klemlist.

- Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsgrad IU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

- Utvendig - Taktekking

- Innvendig - Rom Under Terreng

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

For nærmere beskrivelser se vedlagt tilstandsrapport.

### **Verditakst**

Kr 6 500 000

### **Innhold**

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og adkomst til en koselig veranda fra kjøkken.

Underetasje: Stue, bad, vaskerom, teknisk rom og 2 soverom (mulighet for 3). Adkomst til enda en koselig uteplass på bakkeplan.

Loftetasje: Loftstue (Ikke godkjent som rom for varig opphold).

Det medfølger og en garasje og utvendig bod. Bygget er trolig kun godkjent som åpen carport med bod og det er usikkert om løsningen med lukket garasje er godkjent.

## **Standard**

Kjedet enebolig over 3 plan fra 2012. Boligen holder en fin standard som hovedsakelig er fra byggeår.

### Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har panelplater og fliser. Innvendige tak har himlingsplater. De innvendige overflatene fremstår fine med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. De innvendige overflatene har lyse og moderne fargevalg som sammen med mye naturlig lys fra store vindusflater gir en romslig og god følelse til rommene.

### Bad 1. etasje:

Flislagt bad av god størrelse med elektriske varmekabler i gulvet og spotter i taket. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det ble foretatt hulltaking i vegg mot bad, fra tilstøtende trapp. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke avdekket tegn til skader.

### Bad i underetasje:

Flislagt bad av god størrelse med vannbåren gulvvarme og spotter i taket. med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Det ble ved befarings avdekket skade i vegg, forårsaket av utett avløpsrør. Skaden er i etterkant av befarings utbedret, og det er oversendt rapport fra PK/ rørsenteret kongsberg som bekrefter dette.

### Vaskerom:

Det er eget vaskerom i underetasjen med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagsvask og garderobeskap med skyvedører. Fra vaskerommet er det videre adkomst til teknisk rom. Det ble foretatt hulltaking i vegg mot vaskerom, fra tilstøtende stue. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke avdekket tegn til skader.

### Kjøkken:

Romslig kjøkken fra byggeår med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskekum, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, Micro, oppvaskmaskin, dobbel kjøl/frys og vinskap. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass med praktisk kjøkkenøy.

### Utvendig:

Boligen har flere fine uteplasser på begge sider av huset. Det er fin innkjørsel med belegningsstein og frittstående garasje med installert elbil lader og bod. Utvendig fasade ble overflatebehandlet i 2025. Vinduene har utvendig solskjerming som er godt å ha på varme sommerdager. Det er tilgang på fine fellesarealer med flott gressplen på framsiden av boligen.

### **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**

Sameiet har avtale med altibox fra viken fiber som er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Det medfølger en garasje. Bygget er trolig kun godkjent som åpen carport med bod og det er usikkert om løsningen med lukket garasje er godkjent. Det er installert elbil lader i garasjen. Øvrig parkering i gårdsplassen.

### **Solforhold**

Boligen er sydvest vendt med svært gode solforhold gjennom hele dagen.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind, polisenummer 18945774

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarmingen er basert på elektrisitet, vedfyring, og vannbåren gulvvarme i underetasjen.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 6 500 000

### **Omkostninger kjøper**

6 500 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

163 590 (Omkostninger totalt)

180 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 290 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 663 590 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 680 490 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 683 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

**Kommunale avgifter**

Kr 18 030 for år 2026

**Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkluderer gebyrer for vann og avløp, renovasjon, eiendomsskatt og feiing. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Oppgitt sum er årsprognose for 2026 og faktisk beløp vil avhenge av forbruk.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 213 010 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 852 040 for år 2024

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

175/4119

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer: Vaktmester/gartner, snørydding/feiing/soping, avtale med viken fiber (Altibox grunnpakke), felles bygningsforsikring, forvaltning av boligsameiet, regnskap og revisjon og avsetning til fremtidig vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 324

**Kommentar fellesgjeld**

Ingen fellesgjeld.

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameie Toppløkka

**Om sameiet**

Sameiets navn er Toppløkka, og har gårdsnummer 8560 og bruksnummer 260 i Kongsberg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst. Sameiet består av 34 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 22.05.12.

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Ingen fellesgjeld.

**Forkjøpsrett**

Ingen forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

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

**Styregodkjennelse**

Ikke krav om styregodkjennelse.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Det er tillatt å holde husdyr i sameiet. Styret kan pålegge seksjonseier å avslutte sitt husdyrhold hvis dette er til vesentlig sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Pk Eiendom AS;

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 8560, bruksnummer 260, seksjonsnummer 13 i Kongsberg kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3303/8560/260/13:

14.08.2012 - Dokumentnr: 656003 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 175/4119

02.10.2020 - Dokumentnr: 3116550 - Reseksjonering

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 175/4158

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 175/4119

Endring av sameiebrøk

22.05.2013 - Dokumentnr: 405217 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:8560 Bnr:271

Eiendommene gis rett til bruk av felles lekeplass benevnt som FL 5 i reg.plan 336 R vedtatt 09.09.09.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 15.01.2019.

Det foreligger byggetegninger som kan fås ved henvendelse til megler.

Byggetegningene omfatter kun 1. etasje og underetasje mens loftetasjen er med i seksjoneringsbegjæringen. Loftetasjen er på tegningene beskrevet som "Disponibel etasje" og er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold. Seksjoneringsbegjæring kan fås ved henvendelse til megler.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.01.2019.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Kommuneplan:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030

Vedtatt: 22.06.2022

Eiendommen ligger i område avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende (15 213 m<sup>2</sup>)
- Friområde - Nåværende (1393 m<sup>2</sup>)
- Fysisk utforming av anlegg (16 614 m<sup>2</sup>)

Reguleringsplan:

PlanID: 336R

Navn: Gamlegrendåsen nord

Vedtatt: 19.08.2009

Reguleringsformål: Konsentrert boligbebyggelse.

Planbestemmelser og plankart ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

### Overtakelse

Stipulert overtagelsesdato er 15. oktober 2026.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

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

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

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

## **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Ansvarlig megler**

Harald Elveseter  
Eiendomsmegler  
[harald.elveseter@aktiv.no](mailto:harald.elveseter@aktiv.no)  
Tlf: 975 54 903

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

19.05.2026

















































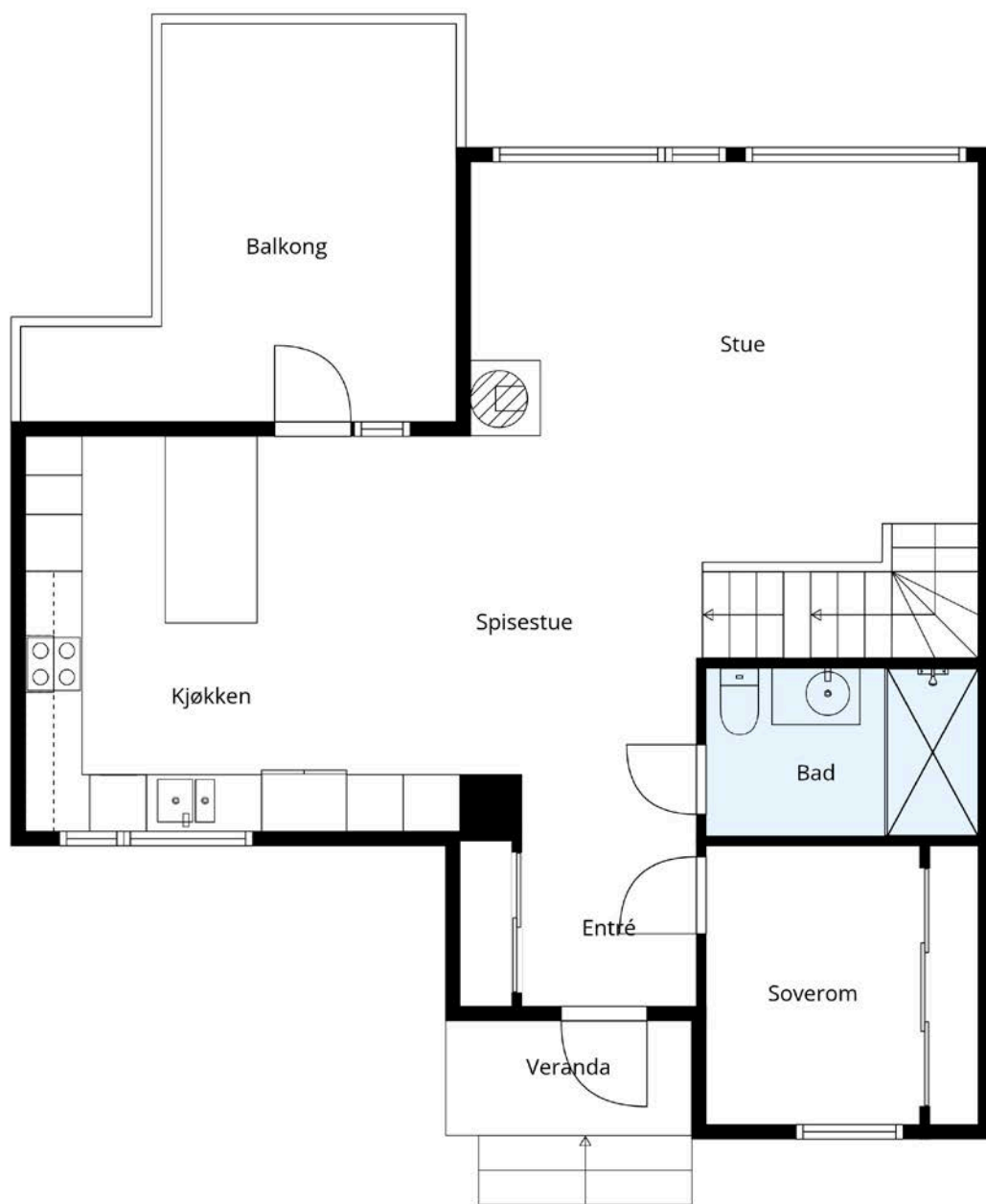












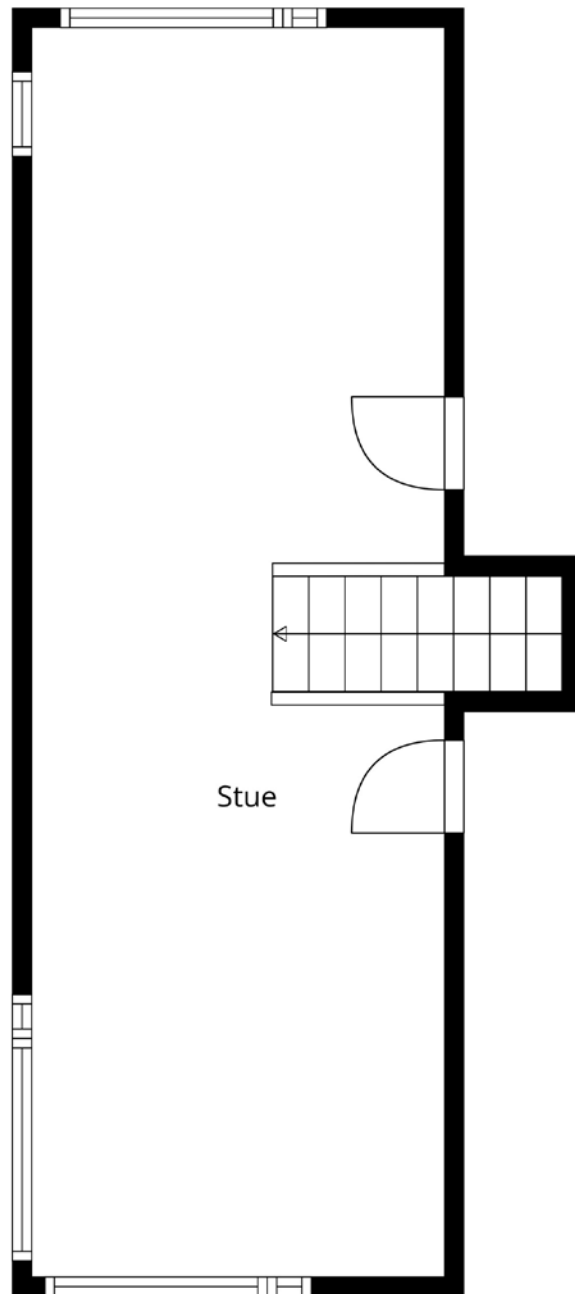
Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

## Plantegning 1. etasje



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

## Plantegning underetasje



Illustrasjonen Er Ikke En Teknisk Tegning Og Avvik Kan Forekomme.

## Plantegning loftetasje

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Hans Brattebergs vei 87

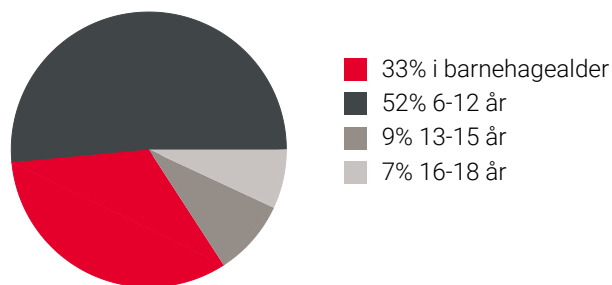
## Offentlig transport

🚏 Henckelmyra	10 min 🚶
Linje VY1, 406	0.6 km
🚏 Kongsberg stasjon	7 min 🚗
Linje F5, R12, R13	3.1 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 17 min 🚗
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 40 min 🚗

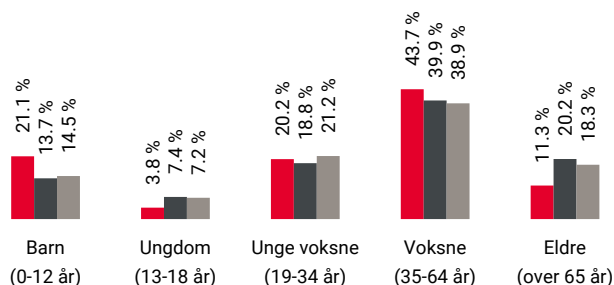
## Skoler

Madsebakken skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
297 elever, 20 klasser	1.3 km
Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.)	19 min 🚶
396 elever, 19 klasser	1.6 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 🚶
359 elever, 27 klasser	1.4 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen	8 min 🚗
850 elever, 31 klasser	3.5 km
Kongsberg vgs - Maren Handler	8 min 🚗
180 elever, 10 klasser	3.7 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Drammensveien...	418	182
🟡 Kommune: Kongsberg	27 879	13 983
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Løvås barnehage (0-4 år)	6 min 🚶
15 barn	0.4 km
Hovdeplassen barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
71 barn	0.5 km
Langekjenntunet barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
91 barn	0.6 km

## Dagligvare

Joker Risteigen	13 min 🚶
Søndagsåpent	1.1 km
Spar Kongsberg	19 min 🚶

## Sport

⚽ Gamlegrendåsen Nord aktivitetspark	6 min 🚶
Ballspill	0.4 km
⚽ Åsen Borettslag Nærmiljøanlegg	9 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🏊 EVO Kongsberg	7 min 🚗
🏊 Sense trening og helse	8 min 🚗




# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Hans Brattebergs vei 87 , 3610 KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 8560, bnr. 260, snr. 13

## Markedsverdi

### 6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m<sup>2</sup> BRA-i: 174 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 20256-2010

Eiendomsverdi ref nr: FX1937

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon August Reiersrud



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

## Reiersrud Eiendom AS

Reiersrud Eiendom AS har kontor i Øvre Eiker, og har Østlandet som nedslagsfelt.

Vi utfører blant annet:

Bolig-/tomtetaksering  
Verdi-/tilstandsrapporter  
Skadetaksering  
Husinspeksjoner  
Bistand ved skader  
Ferdigbefaring av nybygg  
Arealmåling

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggetekniske forhold.



### Rapportansvarlig

Jon August Reiersrud

jon@reiersrudeiendom.no

920 59 703

# 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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Den besiktigede eiendommen er bestående av en kjedet enebolig på 3 plan, oppført i 2012.

Boligen inneholder:

2.etasje: Loftstue

1.etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre

Underetasje: 2 soverom, stue, bad, vaskerom, teknisk rom.

Eiendommen har også en garasje og bod.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Tilstand på boligen ansees ut fra alder som normalt god. Som følge av bygningens alder er det naturlig at enkelte bygningsdeler har redusert restlevetid. Dette iht. til levetidsbetraktninger i Byggforsk. Det er registrert stedvis avvik. Se rapportens punkter for nærmere beskrivelse. Det må av den grunn påregnes kostnader til videre utbedringer og vedlikehold. Oppgradering til ønsket tilstand og standard.

Det skal også nevnes at boligen var bebodd og fullt møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Hele rapporten må leses i sammenheng.

## Kjedehus - Byggeår: 2012

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papptekking.

Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes til rør i grunn/ terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasade er overflatebehandlet i 2025.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra byggeår.

Terrassedør av tre med isolerglass, fra byggeår.

Boligen har en dels takoverbygget balkong på 15 m<sup>2</sup>, med adkomst fra kjøkken. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre. Det er montert pergula løsning.

Boligen har en dels takoverbygget inngangsparti på 2m<sup>2</sup>, med trapp. Konstruert med trekonstruksjon.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.

Veggene har panelplater, fliser.  
Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Boligen har underetasje, og grunnmur mot terreng i antatt isolert thermo mur. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Badet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser.  
Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran.

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

Det er balansert ventilasjon.

### Bad

Badet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser.  
Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran.

Sluk er plassert under badekar og dusjkabinett.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er balansert ventilasjon.

### Vaskerom

Vaskerom er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Beskrivelse av eiendommen

Veggene har panelplater med sokkelflis.  
Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår. Åpen løsning mot stue.

Himling er belagt med takessplater.  
Vegger er belagt med panelplater. Vegg mellom over/underskap er flislagt.  
Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskekuem, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, Micro, oppvaskmaskin, dobbel kjøl/frys, vinskapp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:  
Boligen har balansert ventilasjon.

Sentralstøvsuger:  
Boligen har installert sentralstøvsuger.

Internett:  
Boligen er tilknyttet fibernett, med altibox fra viken fiber. Boks er plassert i teknisk rom.

Vannbåren varme:  
Boligen har vannbåren varme på gulver i underetasje.

El-anlegg:  
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskapet er plassert i teknisk rom.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Stedvis synlig fuksikring av boligen i form av grunnmursplast.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Boligen er beliggende i et skrånet terrengforhold.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	198 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	174 m <sup>2</sup>
Totalpris	6 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Kjedehus

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

2 soverom i underetasje er slått sammen.  
Det er ikke fremlagt tegninger av 2.etasje. Uvisst om denne er byggesøkt innredet.

## Garasje

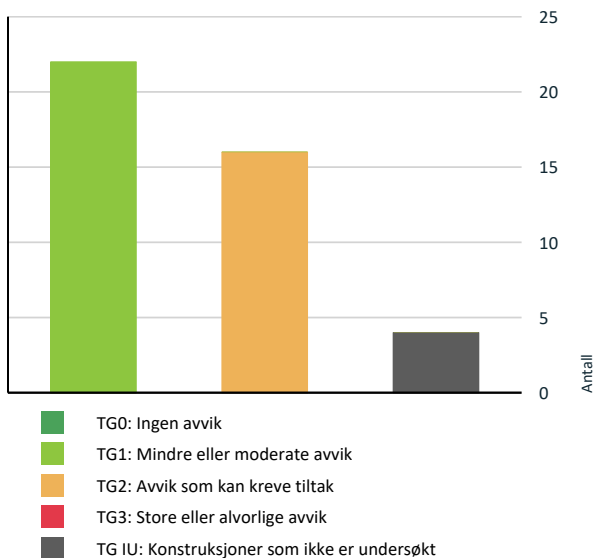
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Evt avvik er derfor ikke kontrollert.

Bygningen er trolig kun godkjent som åpen carport, med bod.  
Det bør avklares nærmere med kommunen om nåværende løsning er godkjent.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det legges til grunn for rapporten at søknadspliktige arbeider utover nevnte avvik, er byggesøkt og godkjent av kommunen. Selv om det generelt sett er gitt ferdiggattest på en bolig, kan det være endringer på boligen som ikke er fanget opp av denne. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/området, samt kommunens info om eiendommen, og sammenligne disse med faktiske forhold. Det anbefales også alltid å lese eiers egenerklæring.

En tilstand på en bygningsdel henger veldig ofte sammen med andre forhold og bygningsdeler. Hele rapporten MÅ derfor leses i sammenheng.

Utvendige konstruksjoner er besiktiget fra bakkenivå, om ikke noe annet er beskrevet.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse grundig mot bruk/ innredning av rom.

Tilstandsrapporten er stikkprøve basert. Benevnte avvik er eksempler. Det kan derfor være avvik som ikke er konkret nevnt, eller avdekket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Estimerte kostnader er kun et svært enkelt anslag, og er ikke et endelig estimat. Ønsket tilstand/standard og omfanget av behovet for utbedringer er avgjørende. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

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

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

! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---

- ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS



**Byggeår**  
2012

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no Byggetegninger er datert 21.09.2011

**Anvendelse**  
Kjedehus

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

**Vedlikehold**  
Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekkingen er av papptekking.

Bygningens taktekking er ikke nærmere tilstandsvurdert.

### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår, og takvannet ledes til rør i grunn/ terreng.

### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Fasade er overflatebehandlet i 2025.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Det var begrenset inspeksjonsmulighet av takkonstruksjonen da det var skråkledde himlinger. Det er kun adkomst til liten del av loft.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Dører

#### Beskrivelse

Boligen har inngangsdør av tre med isolerglass, fra byggeår. Terrassedør av tre med isolerglass, fra byggeår.

Dørene fremstår i normalt god stand, ihht alder.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Boligen har en dels takoverbygget balkong på 15 m<sup>2</sup>, med adkomst fra kjøkken. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre. Det er montert pergula løsning.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

#### Beskrivelse

Boligen har en dels takoverbygget inngangsparti på 2m<sup>2</sup>, med trapp. Konstruert med trekonstruksjon.

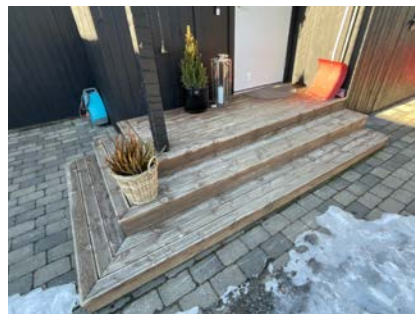
#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe vedlikehold bør påregnes.



## INNENDIG

### Overflater

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.  
Veggene har panelplater, fliser.  
Innvendige tak har himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis skader/ slitasje på overflater.

Det er registrert stedvis «bom» i fliser.

Stedvis knirk i gulv.

Det skal nevnes at boligen var bebodd og fullt møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når boligen er tømte og ryddet, bør det foretas en helhetlig vurdering av overflatens tilstand/ slitasjegrad. Kostnader til nødvendige utbedring og ønsket standardheving må påregnes.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

## ! TG IU Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Boligen har underetasje, og grunnmur mot terreng i antatt isolert thermo mur. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Ikke indikert avvikende utslag ved enkle fuktsøk på overflater på befaringsdagen.

## ! TG 2 Innvendige trapper

## Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje i trapp.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er opplyst om tidligere sprekker i flisfuger i dusj. Sprekker er fuget over.

### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasje og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og utførelsen er ukjent. Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

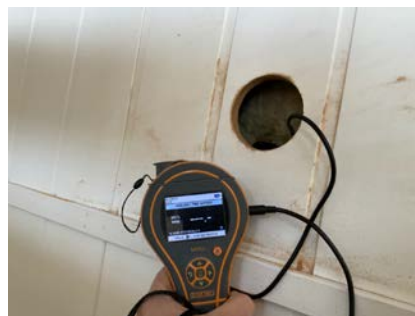
Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg mot bad, fra tilstøtende trapp. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke avdekket tegn til skader. Målingene viste på befaringsdagen normale fuktverdier.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det skal nevnes at svakt fall øker risikoen for fuktskader til omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk er plassert under badekar og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble ved befaring avdekket skade i veggen, forårsaket av utett avløpsrør. Skaden er i etterkant av befaringen utbedret, og det er oversendt rapport fra PK/ rørsenteret kongsberg som bekrefter dette.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har panelplater med sokkelflis. Taket har himlingsplater.

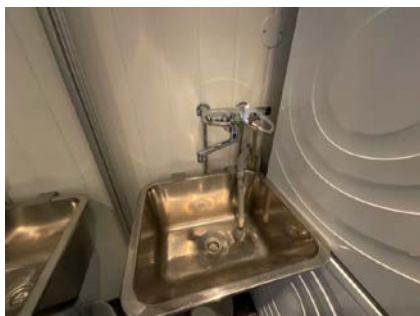
#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det skal nevnes at svakt fall øker risikoen for fuktskader til omkringliggende konstruksjoner.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg mot vaskerom, fra tilstøtende stue. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke avdekket tegn til skader. Målingene viste på befaringsdagen normale fuktverdier.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår. Åpen løsning mot stue.

Himling er belagt med takessplater.

Vegger er belagt med panelplater. Vegg mellom over/underskap er flislagt.

Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskekum, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, Micro, oppvaskmaskin, dobbel kjøl/frys, vinskap.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Sone bak vask bør fuktsikres.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kosmetisk. Utbedring etter eget ønske.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

### Vurdering av avvik:

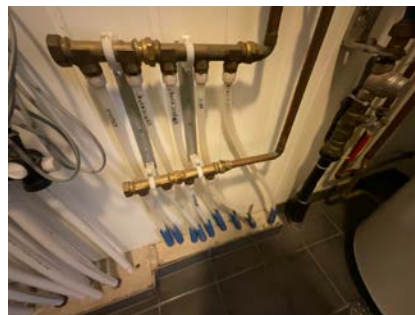
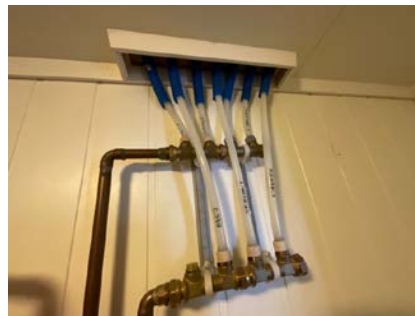
- Det er avvik:

Rørkurser er ikke tilknyttet tett rørfordelerskap.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at rørkurser blir tilknyttet tett rørfordelerskap.



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonen vurderes å fungere til sin hensikt. Det er ikke opplyst om feil. TG:1 settes av denne grunn. Anlegget er kun generelt beskrevet, og ikke nærmere teknisk vurdert.

Det er foretatt utbedringer i 2023.

Videre vedlikehold og service må påregnes.



## TG IJ Vannbåren varme

### Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme på gulver i underetasje.

Dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Opplegget er derfor ikke faglig vurdert. Det er ikke opplyst om nåværende feil. Tidligere feil er utbedret.

Jevnlig service og vedlikehold må påregnes.

## TG IJ Andre installasjoner

### Beskrivelse

Sentralstøvsuger:

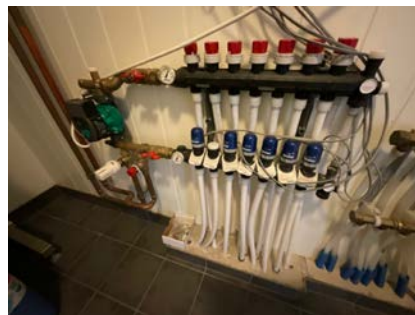
Boligen har installert sentralstøvsuger.

Sentralstøvsuger er ikke teknisk vurdert av undertegnede.

Internett:

Boligen er tilknyttet fibernett, med altibox fra viken fiber. Boks er plassert i teknisk rom.

Utstyret er ikke teknisk vurdert av undertegnede.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

For el-anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

6. 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 Det anbefales el-sjekk da det er mer enn 5 år siden forrige sjekk.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Stedvis synlig fuktsikring av boligen i form av grunnmursplast.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmursplast mangler stedvis klemlist.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dette anbefales å montere/utbedre klemlist. Dette monteres slik at vann ikke kan komme bak fuktsikringen. Det vites ikke tilstand på drenspapp og evt drenerør under terreng. Det er naturgitt med aldersmessig slitasjegrad.

Utvendig fuktsikring er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Boligen er beliggende i et skrånet terrengforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er drenskum i gårdsplass.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

174 m<sup>2</sup>/174 m<sup>2</sup>

*Kjedehus:* Loftstue, 2 Stuer, Kjøkken, Entré, 2 Bad, 3 Soverom, Vaskerom, Teknisk rom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 24 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 6 500 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 500 000

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

6 500 000

### Konklusjon markedsverdi

6 500 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader - sameiet	Kr.	27 888
Avløp	Kr.	3 136
Eiendomsskatt	Kr.	4 766
Feiing	Kr.	729
Renovasjon	Kr.	4 744
Vann	Kr.	2 641
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>44 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Kjedehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 400 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 5 600 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 500 000</b>
--	------------	------------------

# 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

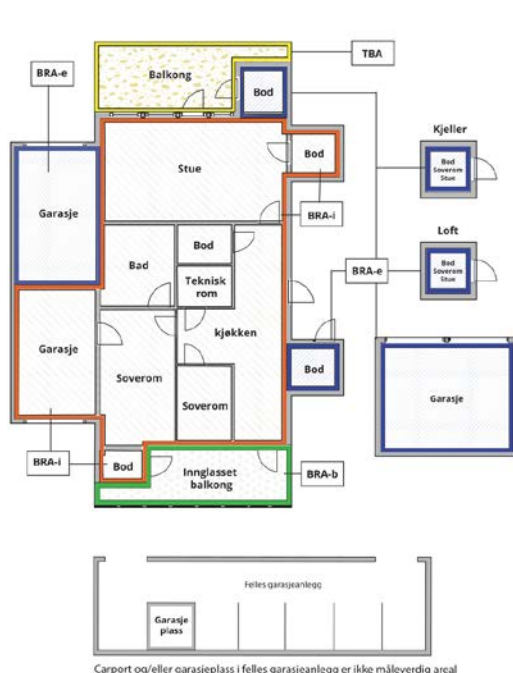
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.etasje	32			32		4	36
1.etasje	72			72	17		72
Underetasje	70			70			70
<b>SUM</b>	<b>174</b>				<b>17</b>	<b>4</b>	<b>178</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>174</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Loftstue		
1.etasje	Stue, kjøkken, entré, bad, soverom		
Underetasje	Soverom 1, soverom 2, stue, bad, vaskerom, teknisk rom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 2 soverom i underetasje er slått sammen.

Det er ikke fremlagt tegninger av 2.etasje. Uvisst om denne er byggesøkt innredet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se selgers egenerklæring.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje, bod	

### Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt. Evt avvik er derfor ikke kontrollert.

Bygningen er trolig kun godkjent som åpen carport, med bod. Det bør avklares nærmere med kommunen om nåværende løsning er godkjent.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se selgers egenerklæring.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Jon August Reiersrud	Takstingeniør
	Siri Hole	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8560	260		13	160.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hans Brattebergs vei 87

### Hjemmelshaver

Kopperud Jan, Hole Siri

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende fint til i et nyere og attraktivt boligfelt på Gamlegrendåsen i Kongsberg, med nærhet til blant annet skole, barnehage, butikk, offentlig kommunikasjon, friområder og kort vei til sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsbestemmelsene kan fremskaffes av megler. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/ område.

### Om tomten

Flat/ lett skrånet felles tomt med opparbeidet fellesareal.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold. Det er ikke opplyst om, eller hensyntatt heftelser i taksten.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2012

**Kommentar**

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Noe svertesopp på innvendige overflater i garasje. Trolig for dårlig ventilasjon.

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt. Videre utbedringer/ vedlikehold må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Siri Hole

---

## Boligen

Hans Brattebergs Vei 87

3610 Kongsberg

3303-8560/260/0/13

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Takstmann oppdaget fuktutslag på vegg mellom teknisk rom og bad i underetasjen i mars 2026. Det skyldtes ett skadet rør fra dusj i hovedetasjen, forårsaket under bygging i 2012. Det var ikke vannskade inni veggen, kun fuktutslag på sponplaten røret hvilte mot. Rør ble reparert, og inspeksjonsluke installert, i april 2026.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Rørsenteret og tømrer Håvard Vego

**Beskrivelse av arbeidet:** Kappet og reparert skade på rør, satt inn luke fra Optimera

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Krøderen Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet lysarmatur over speil på begge bad

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elektrisk garasjeport. Husker ikke hva firmaet het. Det kostet 21.163,-

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Krøderen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Installering av Easee Equalizer elbil-lader

#### Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering og innredning av uteboden i garasjen. Egeninnsats.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

#### Faglært arbeid:

- 1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Kjetil Grøterud

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt belegningsstein i gårdsplassen, og de la også inn kum og fall mot denne.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

På oversiden (østvendt gårdsplass), ifm legging av belegningsstein.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Det var en periode problemer med tregt avløp i kjøkkenvasken.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Rørsenteret el Mesterrør

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger sjekket, og konkluderte med marginalt fall i røropplegget. Problemet ble løst med lufting under vasken.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Motor/styringsenhet til ventilasjonsanlegg gikk i stykker.

Den vannbårne varmen i gulvet i underetasjen sluttet å virke.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Visluft

**Beskrivelse av arbeidet:** Hele hovedenheten (luftbehandlingsaggregat) til balansert ventilasjon ble byttet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Rørsenteret

**Beskrivelse av arbeidet:** Feilsøkte og byttet kolbe og sirkulasjonspumpe til vannbåren varme i underetasjen

3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Krøderen Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Feilsøk og tilkobling ny kolbe og bytting av termostat til vannbåren varme i underetasjen.



---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Visluft

**Beskrivelse av arbeidet:** Kanalrens og bytte av filter gjort nov 2025. Etter at hovedenhet ble byttet kan vi ikke bruke filteret som leveres via Sameiet. De filterne er heller ikke fra godkjent leverandør. Vi kjøper derfor direkte fra Visluft. Filter byttes årlig. Koster ca 200,- pr filter

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Kjetil Grøterud

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt belegningsstein og asfalt på gårdsplassen. Det kostet 76.269

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Ja**

Ifm måking vinterstid kjører vi snøen utfor trappen mellom oss og naboen for å bli kvitt den. Vi lar naboen, som vi deler trappen med, også få kvitte seg med snøen der.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



PK EIENDOM AS  
Tlf: 97772310, post@pk-eiendom.no,  
Postboks 143,  
3603 Norway

Generert 20.02.26

## Boligopplysninger

<b>Seksjon</b>	13	<b>Bolignr</b>	H0101
<b>Boligselskap</b>	SAMEIE TOPPLØKKA	<b>Etasje</b>	1.etg
<b>Adresse</b>	Hans Brattebergs vei 87, 3610 Kongsberg		
<b>Areal</b>	175	<b>Oppr.ant.rom</b>	0
<b>Eier(e)</b>	Jan Kopperud, Siri Hole	<b>Bygningstype</b>	

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

<b>Fakturalinje</b>	<b>2026-02</b>	<b>2026-03</b>	<b>2026-04</b>	<b>2026-05</b>	<b>2026-06</b>	<b>2026-07</b>
Felleskostnader antall	1 149	1 149	1 149	1 149	1 149	1 149
Felleskostnader areal	526	526	526	526	526	526
Felleskostnader fiber	556	556	556	556	556	556
Felleskostnader TV	93	93	93	93	93	93
<b>Total</b>	<b>2 324</b>	<b>2 324</b>	<b>2 324</b>	<b>2 324</b>	<b>2 324</b>	<b>2 324</b>

## Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	SAMEIE TOPPLØKKA (orgnr. 998813298)
<b>Antall enheter</b>	34
<b>Styrets e-post</b>	topplokka@pkmail.no
<b>Styreleder</b>	Henrik Bjørnsrud (Tlf: 99505758)
<b>Forsikring</b>	Fremtind (Polise 18945774)
<b>Festet tomt</b>	
<b>Gnr/Bnr</b>	8560/260
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	Ingen

## Skattemelding 2025

<b>Gjeld</b>	kr 2 548,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 320,00
--------------	-------------	------------------------	-----------

Formue                    kr 9 978,00    **Utgifter**                    kr 40,00

## **Merknader**

# TOPPLØKKA – SLIK VI VIL HA DET

## INFORMASJON OG RETNINGSLINJER

Dette dokumentet vil være dynamisk og skal endres etter hvert sameiermøte i tråd med nye bestemmelser.

### **Eierseksjon og fellesarealer – eierskap og disposisjonsrett**

Den enkelte eierseksjon, som hver enkelt seksjonseier eier, omfatter det enkelte hus samt tilhørende sportsbod og bilplass i carport (evt. utvendig), iht. seksjoneringsbegjæringen som er tinglyst på eiendommen.

Alle andre utvendige arealer – er fellesarealer, og disponeres av sameierne i fellesskap. Ingen har anledning til å ta seg til rette eller etablere faste innretninger på fellesarealene uten styrets skriftlige godkjenning.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for anlegg og vedlikehold innenfor det areal han/hun har eksklusiv bruksrett til, inkl. vinduer, terrassedør, terrasse og dør inn til leiligheten.

Alle seksjonseierne har i fellesskap ansvar for å holde fellesareal vedlike, se områdekart med rodeinndeling.

Eiendommen har gnr 8560 bnr 260

Den enkelte seksjonseier er pliktig å settes seg inn i og følge sameiets vedtekter og ellers gjeldene regler. Det anbefales også at beboere leser igjennom Eierseksjonsloven som gjelder for boligsameier, se mer i punkt 18 og 20.

### **1. ANTENNEANLEGG, TØRKESTATIV, O.L**

Det er lagt ned fiberkabel som alle enhetene så langt har koblet seg på. Det er ikke tillatt og sette opp utvendig antenner eller parabolanlegg. Det samme gjelder utvendig frittstående tørkestativ og hundegårder.

### **2. BILTRAFIKK OG PARKERING**

Toppløkka er bygget ut med en intern ringveg beregnet på biltrafikk. Den interne ringvegen går langs tomannsboligenes inngangssider og det indre friområde med lekeplass. Det er 30 km fartsgrense. Det er mange små barn i sameiet, og det henstilles til alle å tar hensyn til dette og kjører hensynsfullt. *Barn leker skilt* er ved innkjørselen til ringvegen.

Toppløkka har seks utendørs gjesteparkeringplasser som alle er plassert utenfor blokk M. Gjesteplassene er beregnet for korttidsparkering og kan ikke benyttes til oppstilling av tilhengere, campingvogner, båter, uregistrerte biler e.l. Når det gjelder parkering langs veien henstilles det til at alle tar hensyn og sørger for at parkeringen ikke hindrer fremkomst for ambulanse, brannbil, samt søppelbil, brøytebil, eller skaper utrygge situasjoner.

### **3. BRANNSIKRING**

Alle boliger skal være forskriftsmessig utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

### **4. BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER OG TILLEGG**

Det må søkes styret om alle bygningsmessige endringer og tillegg/innretninger som går i høyden eller som endrer fasadene. Unntaket gjelder for endringen som er iht. retningslinjer vedtatt på Sameiemøtet (se punkter under) , I tillegg må det søkes myndighetene om godkjenning der dette kreves. Se også vedtektenes punkt 9. Beboere har selv ansvar for å sjekke om endringen krever myndighetenes godkjenning, samt informere styre om søknadsprosessen.

Gjerder, leegger og utvendig persiener skal settes opp i henhold til retningslinjer vedtatt av sameiet på stiftelsesmøte 30. Mai 2012. Evt. endringer i disse retningslinjer må gjøres i Sameiemøte.

For tiden gjelder følgende retningslinjer:

- Leegger skal ha maks høyde 180 cm og skal være tilsvarende løsning som balkongrekkverk, dvs. spiler eller stående kledd med luft mot overligger.
- Gjerder skal ha maks høyde 90 cm og i samme utførelse som leegger.
- Leegger skal i trykkimpregnert materiale og kan males i samme farge som huset
- Beplantning og oppsetting av gjerder skal skje innenfor tildelte grenser, jfr. rød grense på tomtkart. Skal noe plantes på fellesareal, må dette forhåndsgodkjennes av styret. Beplantning og gjerder må ikke medføre at fellesareal gjøres utilgjengelig for andre beboerne i sameiet.
- Det er ikke rom for midlertidig løsninger hva gjelder skjerming
- Omgjøring av carport til garasje eller delvis lukking av carport skal skje iht. standard og utseende som garasjer som er bygget av utbygger (PK Hus), ref. garasje i nr 86. Det gjelder både utseende på arkitektur, samt struktur og bredde på plank. Andre løsninger kan godkjennes ved særskilt søknad til styret.

### **5. FELLESAREAL - DIVERSE UTGIFTER**

Følgende inngår i felleskostnader: drift, nødvendig vedlikehold og reparasjoner av fellesanlegg, anskaffelse og vedlikehold av hageredskaper og utstyr, hogst og nyplantning på sameiets fellesområde, lekeapparater og andre ting sameiet ønsker å utføre eller anskaffe.

Sameiet vil først overta fellesarealene våren 2014. Styret ønsker at det oppsettes en komite som skal utarbeide en plan for beplantning og vedlikehold av fellesareal. Plan med budsjett skal legges frem og godkjennes på det årlige Sameiemøte. Komiteen skal også ha ansvar for å arrangere dugnader, jfr. punkt 6.

## **6. DUGNADER**

Dersom det anses nødvendig, skal det arrangeres dugnader for nødvendige arbeider i fellesområdene. Dette kan bl.a. omfatte planering, rydding, hogst, tynning, nyplanting, og vedlikehold av søppelhus, lekeapparater, sandkasser og ev felles hagemøbler.

## **7. EGEN HAGE**

Hver leilighet har eksklusiv bruksrett til tildelt område iht. tomtekartet over seksjonering vedtatt på stiftelsesmøte. Det anses som rimelig at enhetene disponerer 3-4 meter ut fra husveggen på forsiden og bakside med mindre lenger avstand er fastsatt i tomtekartet. På siden disponerer hver enhet det som anses naturlig med en begrensning 2-2,5 meter mot fellesareal. Se ellers avsnittet om Bygningsmessige endringer og tillegg, punkt 4.

Hekk på endeareal utenfor rød grense må forhåndsgodkjennes av styret og må ikke hindre tilkomst til og bruk av fellesområder.

Hekker skal ikke være høyere enn 1,60 m.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for anlegg og vedlikehold innenfor det areal han/hun har eksklusiv bruksrett til. Ved mangelfullt vedlikehold kan seksjonseier bli gjort ansvarlig for eventuelle følgeskader på felleseiendom eller naboseksjoner. Ansvarsforholdene er nærmere beskrevet i vedtektene.

## **8. FARGESTANDARD**

Arkitekten har valgt fargestandard for hele området hva gjelder takstein, takrenner, nedløp, veggpanel, lister, vindskier, vinduer, dører etc. Disse fargene skal gjelde med mindre noe annet avtales i sameiemøtet. I sameiemøtet 11. April 2013 ble det bestemt at naturtre på hus og carport kan males i samme farge som huset de tilhører. Fargekode på malingen på hus kan få ved å kontakte PK Hus.

Beboere i seksmannsboliger bør blir enig om utseende på rekkverk og naturtre for øvrig som er synlig utad.

## **9. FELLESKOSTNADER**

Felleskostnadene fordeles pr. boenhet i henhold til eierbrøken i seksjoneringsdokumentet. Á konto beløp innbetales til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned. Ved forsinket betaling påløper morarente.

Forretningsfører sender ut fakturaer pr mail fire ganger pr år. Innbetalingen kan gjerne skje ved fast avtale med bank.

Hva felleskostnadene dekker, se tilsendt budsjett for aktuelt år

Sameiermøtet fastsetter á konto beløpets størrelse under behandlingen av budsjettet.

Sameiermøtet beslutter også disponeringen av eventuelt overskudd under behandlingen av regnskapet.

## **10. FORRETNINGSFØRSEL**

Inngår i Felleskostnader. Sameiet har engasjert PK Eiendom AS som forretningsfører. PK Eiendom AS tar seg av løpende forretningsføring, fakturering, inn- og utbetalinger, regnskap og øvrige administrative oppgaver i samråd med sameiets styre.

PK Eiendom AS beregner ett honorar på kr 2000,- eks. mva ved salg av eierseksjon. Dette omfatter informasjon/dokumentasjon til meglere, samt informasjon til ny eier. Honoraret kan justeres en gang pr. år skriftlig innen 01.10 hvert år med ny sats pr. 01.01 det påfølgende år. Dette honoraret belastes selger av eierseksjon.

## **11. FORSIKRING**

### ***Felles forsikring***

Sameiet har tegnet en felles forsikring for alle bygninger. Forsikringens dekning framgår av forsikringsavtalen, som finnes hos forretningsfører. Premien inngår i felleskostnader. Sameiet har for tiden avtale med Gjensidige Forsikring, Forsikringsnummer: 81807121

### ***Egen forsikring***

Seksjonseierne må selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo, løsøre, ansvar for følgeskader og tilleggsinvesteringer i egen leilighet.

## **12. FREMLEIE**

Ved fremleie står eier hele tiden ansvarlig overfor Sameiet for at de plikter som følger boligen. Hvis eier selv er forhindret, må eieren sørge for at leietaker eller andre overtar ansvaret for eierens regning. Eier skal sørge for at vedtekter og retningslinjer gitt i dette notatet gjøres kjent for leietaker.

Den som skal leie ut, skal straks melde fra til styret, samtidig som det opplyses om hvem som er leietaker.

## **13. HUSDYR**

Eierne har ansvar for at husdyr ikke er til unødig sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal holdes i bånd hele året (jfr. Kongsberg kommunes regler om båndtvang i boligområder hele året) Husk hundepose.

## **14. HUSORDEN**

Boligene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre beboere. Enkle husordensregler skal sikre beboerne orden, ro og hygiene i hjemmet.

Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det vises hensyn overfor naboer og øvrige beboere i sameiet. Høyrøstet sang, bruk av musikkinstrument, musikkanlegg eller annen støyende aktivitet er ikke tillatt i denne perioden. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00. Bruk av radio, fjernsyn og musikkanlegg skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Banking, saging, bruk av gressklipper, trykkspyler, elektrisk verktøy og

annet støyende utstyr skal skje før kl. 22.00 eller etter kl. 07.00, med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet. Helgefreden lørdag kveld, søn- og helligdager skal respekteres.

Hvis en på grunn av selskapelighet må regne med at det kan bli mere støy enn vanlig en enkelt kveld, bør nærmeste naboer underrettes om dette.

## **15. KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt, vann, avløp, feie- og tilsynsavgift og andel renovasjon faktureres av kommunen direkte til den enkelte seksjonseierne. Alle boligene har egen vannmåler.

## **16. PERSIENNER**

Toppløkkas arkitekt har bestemt utseende på utvendig persiener. Andre typer solskjerming skal forhåndsgodkjennes av styret før de installeres, jfr punkt 4.

## **17. RENOVASJON**

Sameiets avfallsdunker tømmes av kommunens renovasjonstjeneste. Kostnadene fordeles likt per boligenhet og kommunen fakturerer hver enkelt bolig direkte.

Kommunens avfallsanlegg ligger på Gomsrud og er åpent mandag 0700-2000 og tirsdag-fredag 0700-1500. Matavfall kjøres til renseanlegget i Sellikdalen.

### ***17.1 Kildesortering***

Det er totalt fem søppelhus plassert rundt omkring i sameiet. Det er plassert to søppelhus ved hver av seksmannsboligene og et nederst ved inngangen til ringveien.

Da husene er romslige, må man passe på at man kaster søppelposene opp i kassene.

Søppelhusene er felles for alle. Dersom søppelhuset nærmest er fullt, kan man bruke et annet.

Hvis man har ekstra mye avfall, f.eks ved at man trenger å bli kvitt emballasje, diverse overskudd etter rydding osv., bør ta en tur direkte til avfallsanlegget på Gomsrud.

### ***17.2 Matavfall og returplast***

Kommunen deler ut biposer til matavfall og sekker for returplast til alle husstander i Kongsberg en gang pr år, normalt i desember. Ekstra poser og sekker får man tak i på Rådhuset, Kundetjenesten. Kommunen ber om at emballasje, plast og andre fremmedlegemer ikke blandes i matavfallet.

Plastemballasje som sorteres særskilt i egne sekker skal kun settes ut samme dag eller kvelden i forveien av henting. Plastemballasjen hentes hver fjerde uke.

### ***17.3 Papir, papp og drikkekartonger***

Papir, papp, aviser, ukeblader, reklamebrosjyrer og drikkekartonger kastes i egen dunk. Pappesker klemmes flate eller rives opp. Med drikkekartonger menes kartongemballasje for melk, juice/saft, desserter og vaskemidler. Drikkekartonger skal pakkes tett (én kartong har kanskje plass til 6-7 flatklemte kartonger) og legges i vanlige bæreposer. Det sparer plass i dunken og forenkler sorteringen på avfallsanlegget. Plastposer skal ikke kastes sammen med papiret og pappen.

### ***17.4. Restavfall***

Vær nøye med kildesortering slik at minst mulig blir restavfall og pakk posene godt sammen før de kastes. For de som har behov for å kaste mere restavfall enn det er plass til i dunkene, kan kjøpe blå sekker merket "Ekstrasekk, Kongsberg kommune". De er å få på enkelte bensinstasjoner og matbutikker. Sekkene plasseres ved avfallsboden på tømme dagen. Renovatørene har ikke anledning til å ta med andre sekker enn de blå ekstrasekkene. De har heller ikke plikt til å ta med ekstra papiravfall, esker, løst avfall og lignende.

### ***17.5 Hageavfall***

Man bør bli enig med nærmeste naboer om en felles plass til hageavfall. Plassen må ikke være til sjenanse for andre beboere. Tilfeldig deponering på området vil ikke være tillatt.

### ***17.6 Bygningsavfall, spesialavfall***

Leveres av hver enkelt til avfallsanlegget på Gomsrud.

### ***17.7 Glass, metall og klær***

Skal leveres i egen container. Nærmeste container er plassert på Rimi Gamlegrendåsen.

### ***17.8 Rengjøring av avfallsboder og dunker***

Alle har et ansvar for å holde det rent og ryddig i og rundt søppelhusene. På vinteren er det viktig at det er ryddet for snø foran husene slik at renovatøren har mulighet til å få åpnet dørene. På sommerhalvåret bør det sjekkes om dunkene trenger en rengjøring.

## **18. RETTIGHETER OG PLIKTER**

Et boligsameie gir enerett til boligen med tilhørende carport. Boligen har eget seksjonsnummer og blad i grunnboka. I tillegg eier beboeren en andel av den eiendommen sameierne eier i fellesskap (friområder, felles parkeringsarealer, ev felles boder osv). Beboere plikter å sette seg inn i og rette seg etter Sameiets vedtekter og følge vedtatte regler for husorden, vedlikehold o.l. For øvrig reguleres rettigheter og plikter i boligsameiet av [Eierseksjonsloven](#) og Sameigelova. Se henvisninger nederst i dokumentet.

## **19. RODEINNDELING FOR VEDLIKEHOLD AV FELLES AREALER OG BYGNINGER, REF EGET OMRÅDEKART MED INNDELING AV FELLESAREAL**

Hele sameiets område på ca. 16 mål. Styret har satt opp et forslag til inndeling av roder på eiendommens arealer. Her vil det spesielt bli lagt vekt på følgene ved dugnad og ellers løpende vedlikehold

- Klippe gressplener, kanter og skråninger.
- Holde fellesområdene ryddige og fri for søppel (spesielt rydde nå etter bygging).
- Vanne trær og planter i roden når det er nødvendig.
- Legge frem for Sameiestyret/ komitéen (ref. punkt 5) forslag til utbedringer/beplantning osv. innen roden.

## **20. SAMEIETS ORGANISASJON**

Alle seksjonseiere er deleiere i Sameiet Toppløkka, som har ansvaret for forvaltningen av eiendommen.

### ***20.1 Sameiermøter***

Sameiermøter avholdes hvert år innen utgangen av april/mai. Her behandles vanlige årsmøtesaker som regnskap, budsjett, valg osv., og ellers saker av felles interesse.

Seksjonseiere har stemmerett, én stemme for hver seksjon. Stemmeretten kan overdras med skriftlig fullmakt. Ekstraordinære sameiermøter kan holdes etter regler fastsatt i vedtektene.

### ***20.2 Sameiestyret***

Sameiestyret har fem medlemmer, en styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Medlemmer velges for to år i ordinært Sameiermøte. Styrets leder velges særskilt. For å sikre kontinuitet, er det ønskelig at et av medlemmene i det første styret blir sittende et tredje år.

Styret har det daglige ansvar for driften av Sameiet iht. vedtekter og dette dokument.

Sameiestyret møtes etter behov. Pr i dag blir ikke utbetalt styrehonorar. Evt. styrehonorar kan vedtas for foregående år det årlige sameiemøtet i forhold til omfanget av arbeidet.

Det oppfordres til at så mange som mulig tar sin tur som styremedlem.

### ***20.3 Vedtekter og retningslinjer***

Alle beboere har plikt til å gjøre seg kjent med sameiets Vedtekter og rette seg etter de regler som gjelder for Sameiet.

## **21. SNØBRØYTING OG SANDSTRØING**

Veien rundt på området er privat vei. Det tegnes fastavtale for snørydding fra år til år med hjelp fra forvaltningsfører som sørger for en konkurransedyktig pris.

Hovedinnhold i avtalen skal være som følger:

- Snørydding skal foretas ved 5-7 cm snøfall (følger Kongsberg Kommune sine utkallinger) og ellers etter behov. Ved snøfall om natten skal bilveger og plasser foran carportene være ryddet og farbare innen kl. 1500.
- Det skal brøytes inn til innganger i blokkene og foran carporter i tomannsboligene. Dersom noen ikke ønsker brøyting i foran carport (i gårdsplassen), må de selv gi beskjed til forvaltningsfører (Ingjerd Buen).
- Sandstrøing skal foretas ved behov.
- Evt. bortkjøring av snø avtales om/etter behov.

Avtalen skal revurderes årlig i forhold til resultatet fra året før.

Kostnader til snørydding og sandstrøing er en del av felleskostnader.

## **22. LEKEAPPARATER/ LEKING PÅ FELLESOMRÅDER**

Sameiet fraskriver seg det juridiske ansvaret for lekeapparater som trampoliner og plaskebasseng. Dersom det skal settes opp trampoliner eller plaskebasseng o.l på sameiets fellesarealer, skal dette godkjennes av sameiestyret på forhånd. Beboere som eier trampoliner som plasseres på fellesareal må selv sørge for å stenge av tilgang til trampoline, f, eks med hengelås på nettet når de selv ikke er tilstede, ref. sak i Vivilla

Hver beboer i sameiet som velger å sette opp lekeapparater på "eget" uteområde er ansvarlig. Plassering av trampoline skal ikke plasseres på steder som er til sjenanse for andre beboere, og plassering bør avklares med alle berørte naboer.

Hver beboer har selv ansvar for sine egne barn når de leker på fellesområder. Vi må i starten være spesielt oppmerksom på at det lenge har vært en byggeplass her, og at det kan forekomme spiker og annet som ikke er barnevennlig.

## **23. VEDLIKEHOLD**

### ***23.1 Generelt***

Sameiet i fellesskap er ansvarlig for vedlikehold av alle fellesarealer, veier og plasser. Sameiets område er delt inn i roder, der de enkelte husrekker og blokker har ansvar for hver sine deler, jfr punkt 5, 6 og 19.

### ***23.2 Beising og maling utvendig***

Dette er den enkelte seksjonseiers ansvar. Farge på husene skal ikke endres med mindre dette besluttes i Sameiemøte, se også punkt 8.

### ***23.3 Terrasser etc.***

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av terrasse og inngangsplattung.

## OFFENTLIG LOVVERK

Et sameie berøres av en rekke lover og forskrifter. Det vises bl.a. til:

- **Lov om eierseksjoner** (eierseksjonsloven), 1997-05-23 nr. 31. Hele loven finnes på Internett adresse: <http://www.lovdatab.no/all/hl-19970523-031.html>.
- **Lov om sameige** (sameigelova), 1965-06-18 nr. 6. Hele loven finnes på Internett adresse: <http://www.lovdatab.no/all/nl-19650618-006.html>.

## BEREDSKAPSTELEFONER

### *Forretningsfører*

PK Eiendom AS  
Dyrmyrgata 27, Postboks 143  
3603 Kongsberg  
Telefon: 97 77 23 10  
Telefax: 32 72 09 48  
e-post: [post@pk-eiendom.no](mailto:post@pk-eiendom.no)  
[www.pk-eiendom.no](http://www.pk-eiendom.no)

Ingjerd Buen, eiendomskonsulent 99 22 92 50  
[Ingjerd.buen@pk-eiendom.no](mailto:Ingjerd.buen@pk-eiendom.no)

**VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIE TOPPLØKKA  
På GNR. 8560 BNR. 260**

Vedtatt i  
årsmøte 19.03.2024

**1. NAVN OG OPPRETTELSE**

**2.**

Sameiets navn er Toppløkka, og har gårdsnummer 8560 og bruksnummer 260 i Kongsberg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst

Sameiet består av 34 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 22.05.12

**3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

**2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

**2.2 Rettslig rådighet over seksjonen**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

**2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

*2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer*

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

### **2.3.2 Husdyrhold**

Det er tillatt å holde husdyr i sameiet. Styret kan pålegge seksjonseier å avslutte sitt husdyrhold hvis dette er til vesentlig sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

### **2.3.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal**

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes, og kan maksimalt vedtas med en varighet på inntil 30 år.

## **3. VEDLIKEHOLD**

### **3.1 Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktspærre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke også betjener andre bruksenheter.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikrings boks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste utvendig maling/beising av bruksenheten. Seksjonseier skal utføre nødvendig maling/beising i henhold til vedlikeholdsplan, eller ved behov, for å hindre at skader på utvendig fasade skal oppstå. Seksjonseier plikter å benytte korrekt type maling/beis, samt farge, som ved seksjonens opprinnelige ferdigstillelse. Fargekode til den enkelte seksjon finnes tilgjengelig hos «Fargerike Kongsberg» og det benyttes maling/beis av typen «Baron Ultra» eller «Baron Brilliant». Skulle malingstypen i fremtiden bli utilgjengelig vil Styret spesifisere egnet alternativ.

Seksjoner som er tilknyttet hus A og M (leiligheter over to etasjer– 3 i hver i etasje) påhviler innvendig vedlikehold den enkelte seksjonseier, mens utvendig beising påhviler de seksjoner som er tilknyttet det enkelte hus i felleskap. Kostnader i disse husene skal fordeles iht. sameiebrøk, fordelt på de seksjonsnummer som er tilknyttet hus A og M.

Styret kan pålegge seksjonseier vedlikehold som nevnt i denne vedtekten.

Ytterligere refereres det til eierseksjonsloven § 32 & § 33 i forbindelse med ansvarsforhold tilknyttet seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

### **3.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 3.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

#### **4 FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hvert kvartal betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den kvartalsveise betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

##### **Følgende spesielle fordelinger gjelder for sameiet:**

- Forsikringspremier fordeles iht. sameiebrøk.
- Felles leveranse av Kabel-TV og bredbånd fordeles med 1/34 pr. seksjon.
- Snørydding/sandstrøing/feiling av veier og plasser fordeles med 1/34 pr. seksjon
- Service og ettersyn av ventilasjonsanlegg fordeles med 1/34 pr. seksjon
- Revisjon og forvaltningshonorarer fordeles med 1/34 pr. seksjon
- Vedlikehold av felles bygg for carporter/boder fordeles med lik andel på de som disponerer byggene.
- For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

#### **5. LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **6. ÅRSMØTET**

### **6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinert årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, revisor styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å delta på årsmøtet, med mindre dette er klart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp for møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **6.2 Innkalling til årsmøtet**

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøtet kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke for ordinert årsmøtet skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

### **6.3 Saker som skal behandles på ordinert årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

Konstituering.  
Styrets årsberetning.  
Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning. Valg av styreleder.  
Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

#### **6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Seksjonseierne har stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier

##### **6.4.1 Møteledelse**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

##### **6.4.2 Flertallskrav**

Vedtak treffes, med mindre annet uttrykkelig er bestemt i lov eller vedtekt med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

##### **Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter samt tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

**Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter samt tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

**6.4.3 Protokoll**

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**7 STYRET**

**7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer.

Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

**7.2 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

**7.3 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE**

### **8.1 Årsmøtet**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

En sameier som etter det ovenstående er å anse som inhabil har allikevel møterett på årsmøtet. Sameieren har også anledning til å uttale seg om saken og til å fremme forslag.

### **8.2 Styremøte**

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser/persienner, levegger, montering av utvendige tekniske installasjoner, gjerder, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Oppsetting av utvendige frittstående tørkestativ og hundegårder, samt utvendige antenner eller parabolantenn er ikke tillatt.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret for

byggemelding kan sendes.

#### **10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, for sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

#### **11. MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

#### **12. FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

#### **13. MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke handle på en måte, eller treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **14. FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførerens lønn og instruks.

#### **15. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Når sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

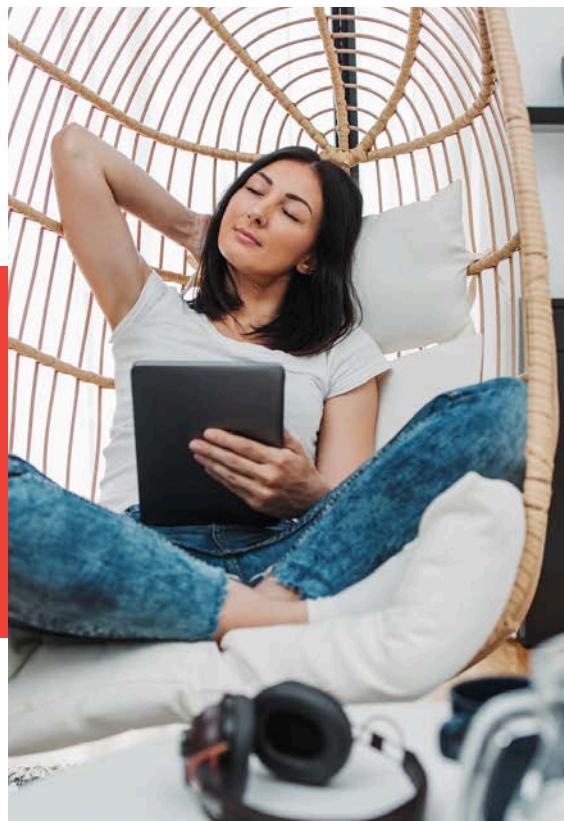
**16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot gjeldende eierseksjonslov, gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.

## Nyttige tips fra Viken Fiber



### På flyttefot?

Ved flytting er det viktig at fellesavtalen til boligselskapet overføres til ny beboer. Dette spesielt fordi nye beboere ikke skal kunne kjøpe tjenester på tidligere beboers abonnement, og for at ny beboer skal få informasjon om innhold i fellesavtalen og muligheter for oppgradering.

I tillegg er det viktig at vi kan informere beboeren om forhold som berører kundeforholdet.

Ny beboer kan selv ta kontakt med vårt kundesenter.

### Flytter du inn? Flytter du ut?



KLIKK HER



KLIKK HER

### Nyttig tips



#### Flytteskjema

Husk å registrer din kontaktinformasjon for å melde flytting.



#### Kontakt skjema

Hvem flytter inn i bolig? Gi oss beskjed i god tid på kontakt skjema.



#### Hjelp til selvhjelp

Funker ikke fjernkontroll? Spørsmål om strømnetjenester? Skann QR-koden under.



#### Kundeservice

Våre åpningstider er mandag-fredag kl. 07:00 - 22:00 og lørdag, søndag og helligdag fra kl. 08:00 - 21:00.

Tlf: 21 45 45 00

Skann QR-kode med din smarttelefon her:

Kontakt skjema




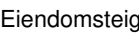

























Hjelp til selvhjelp



www.vikenfiber.no



## Tegnforklaring

 Eiendomsgrense - God nøyaktighet	 Eiendomsteig	 Sluk
• Gatelys (belysningspunkt)	○ Kumlokk	● Mast
• Skap	 Hekk	 Steingjerde
 Gjerde	 Loddrett mur	 Voll
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	 Godkjente byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Høydekurve Kongsberg	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.



# Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 20.02.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3303	<b>Gårdsnr.</b>	8560	<b>Bruksnr.</b>	260	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	13
<b>Adresse</b>	Hans Brattebergs vei 87, 3610 KONGSBERG								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 136,31 kr
Eiendomsskatt	4 766,59 kr
Feiing	729,96 kr
Renovasjon	4 744,32 kr
Vann	2 641,95 kr
<b>Sum</b>	<b>16 019,13 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1996400 Prom	2.00	1/1	0 %	3 993,00 kr	0,00 kr
Fellesrenova pr liter	25%	3300 liter	24.00	1/34	0 %	2 329,41 kr	388,22 kr
660 l rest ukestømm	25%	5 stk	16422.00	1/34	0 %	2 415,00 kr	402,50 kr
Feie- og tilsynsavg.	0%	1 Stk	730.00	1/1	0 %	730,00 kr	121,66 kr
Vann Etter Måler	25%	49.5 m <sup>3</sup>	25.00	1/1	0 %	1 237,50 kr	1 237,50 kr
Kloakk Etter Måler	25%	49.5 m <sup>3</sup>	39.00	1/1	0 %	1 930,50 kr	1 930,50 kr
Forskudd vann	15%	98 m3	23.00	1/1	0 %	2 254,00 kr	364,34 kr
Forskudd kloakk	15%	98 m3	47.36	1/1	0 %	4 640,99 kr	750,19 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
-Innb. akonto vann	15%	-40.8 m3	23.00	1/1	0 %	-938,40 kr	-938,28 kr
-Innbet. akonto kloakk	15%	-40.79 m3	35.88	1/1	0 %	-1 463,55 kr	-1 463,70 kr
Vann etter måler	15%	49.5 m3	23.00	1/1	0 %	1 138,50 kr	1 138,50 kr
Kloakk etter måler	15%	49.5 m3	35.88	1/1	0 %	1 776,06 kr	1 776,06 kr
Målerleie	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr	96,66 kr
-Innb. Akonto Vann	25%	-40.8 m <sup>3</sup>	25.00	1/1	0 %	-1 020,00 kr	-1 019,88 kr
-Innb. Akonto Kloakk	25%	-40.79 m <sup>3</sup>	39.00	1/1	0 %	-1 590,81 kr	-1 590,97 kr
					<b>Sum</b>	<b>18 030,20 kr</b>	<b>3 193,30 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Utskriftsdato: 20.02.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kongsberg kommune

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8560	Bruksnr.	260	Festenr.		Seksjonsnr.	13
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	----

<b>Bruksenhetld</b>	424462415	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	300312677	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Ferdigattest	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Hans Brattebergs vei 87, 3610 KONGSBERG

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
6	0	0	1	1	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1.etg	Vedovn	Varde Ovne A/S	Varde Shape 1 og 1 Kleberstein, Shape 2 og 2 Kleberstein, Shape 13.

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.01.2023	Tilsyn	-	

### Avvik og anmerkninger



Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
<b>Beskrivelse</b>	Hvis det begynner å brenne i et lukket rom, vil det ta lang tid før en røykvarsler utenfor rommet oppdager brannen. Vi anbefaler derfor at du monterer en røykvarsler i alle soverom.

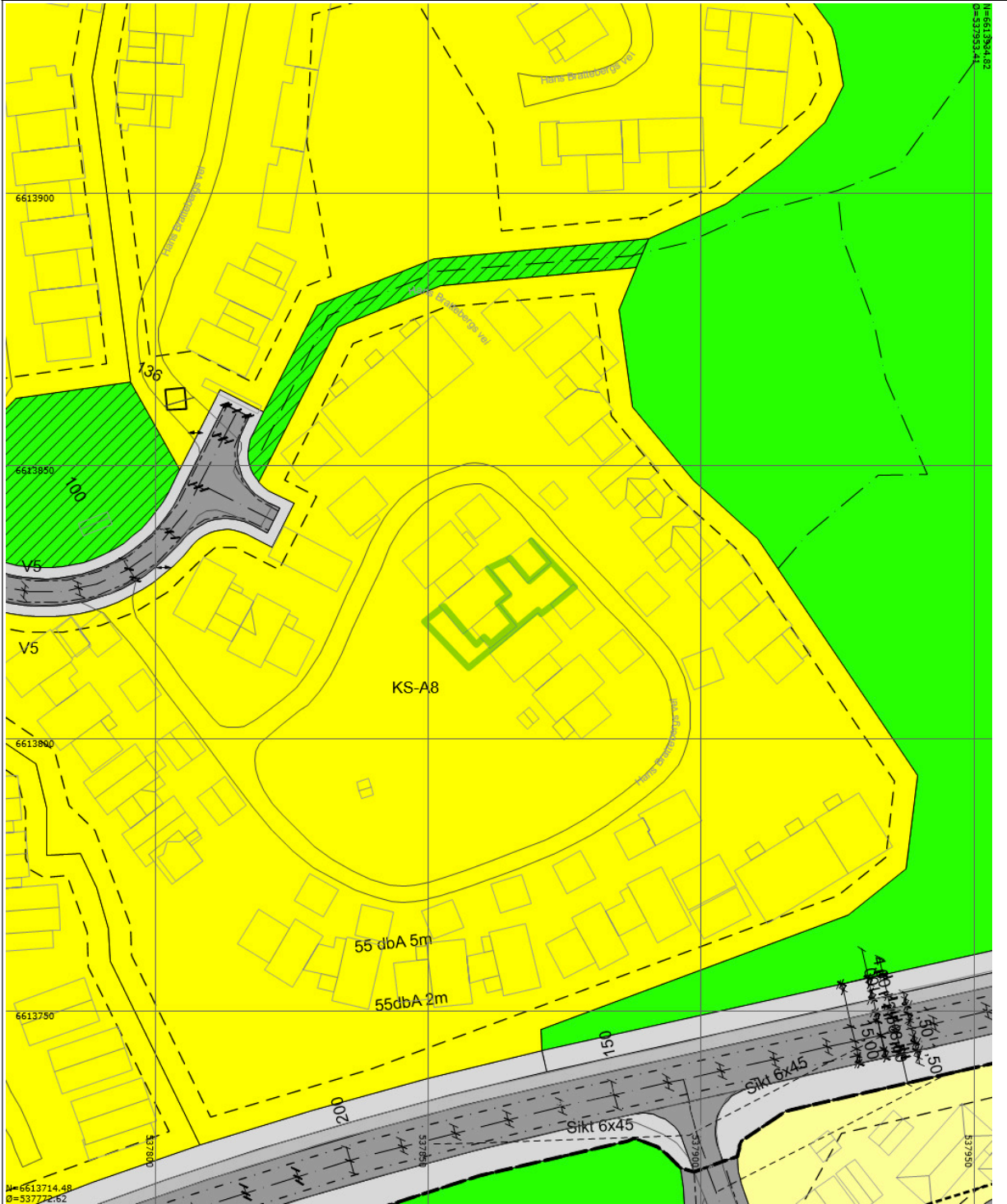
<b>BruksenhetId</b>	424493199	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	300312780	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Ferdigattest	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 424493199.






























**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

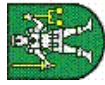
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

 Kongsberg kommune	<b>Reguleringsplan</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 8560	Bnr: 260	Fnr: 0		Snr: 13
	Adresse:	Hans Brattebergs vei 87 3610 KONGSBERG				
	Annen info:	Gamlegrendåsen nord				



## Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - under bakken	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Godkjente byggetiltak
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 RpGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Byggegrense
 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Regulert kant kjørebane	 Regulert kjørefelt	 Måle- og avstandslinje
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Konsentrert småhusbebyggelse	 Kjøreveg
 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg	 Offentlig friområde
 Felles lekeareal	 Felles grøntareal	Kommunalveg gatenavn_
Privatveg gatenavn_		



Kongsberg kommune

# Planstatus

## MATRIKULENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse	Areal
3303 - Kongsberg kommune	8560	260	0	13	Hans Brattebergs vei 87, 3610 KONGSBERG	15213.03m <sup>2</sup> 1399.44m <sup>2</sup> 16614.78m <sup>2</sup>

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommunepåplan/kommuneplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	15213.03m <sup>2</sup>
Frnområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	1399.44m <sup>2</sup>
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	16614.78m <sup>2</sup>

## GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	3303 336R	Gamlegrendåsen nord (19.8.2009)	16609.32m <sup>2</sup>

## RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Areal
085R	Madsebakken 1 (3.3.1976)	
096R1	Gamlegrendåsen, endring av planen (2.3.1981)	
096R2	Gamlegrendåsen, endring av planen (2.3.1981)	
116R	Risteigen (14.8.1979)	
184R	Gang- og sykkelvei til Soho (5.2.1992)	
346R	Barnehage - Langekjennveien (13.9.2007)	
336R1	Gamlegrendåsen nord - Felt B3c, B4 og B5 (18.5.2011)	

## BEBYGGELSEPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

## REGULERING UNDER ARBEID

20.02.2026 09:00:28

Side 1 av 2

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

# Bestemmelser til reguleringsplan 336R Gamlegrendåsen nord med endringer Kongsberg kommune

336R	Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret:	9.9.2009
336R-1	Endring (felt B3c, B4 og B5, kart og best.) vedtatt av Kommunestyret:	18.5.2011
336R-2	Mindre endring (KS-A6 § 5.2 i) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	21.2.2011
336R-3	Mindre endring på plankart (parkering Hovdeplassen) vedtatt av UMU:	16.3.2015
336R-4	Liten endring (tomtegrenser på plankartet FS-A2) vedtatt administrativt:	21.2.2011
336R-5	Mindre endring (KS-C13 § 5.2 j) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	24.2.2020
336R-6	Mindre endring (§ 5.1 punkt e) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	25.6.2012
336R-7	Mindre endring (KS-C12 i § 5.2 a) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	28.4.2014
336R-8	Liten endring terrasser (§§ 5.1 f, 5.2 e og 5.3 d) vedtatt administrativt:	4.6.2014
336R-9	Mindre endring (B-A4 i § 5.3 a) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	23.6.2014
336R-10	Liten endring (KS-C14 kun kart) vedtatt administrativt:	5.7.2019
336R-11	Mindre endring i kart og bestemmelser adkomstvei over felt FS-B3b. Vedtatt i UMU	28.09.2020

## § 1 PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for boligbygging med særlig vekt på tett/lav bebyggelse, men samtidig ta vare på grøntstrukturer med fegater og steingjerder.

## § 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 9.9.09, 21.2.11, 18.5.11, 16.3.2015 og 5.7.2019.

Planen vil erstatte små deler av reguleringsplanene 085R Madsebakken 1 (3.3.76), 096R-1 og 096R-2 Gamlegrendåsen (2.3.81), 116R Risteigen (14.8.79), 184R Gang- og sykkelveg til Soho (5.2.92) og 346R Barnehage Langekjennveien (13.9.07).

## § 3 REGULERINGSFORMÅL

### § 3.1 Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL85) § 25:

- a) Byggeområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.1):
  - Frittliggende småhusbebyggelse
  - Konsentrert småhusbebyggelse
  - Blokkbebyggelse
  - Industri
  - Offentlig/allmennyttig (barnehage)
- b) Offentlige trafikkområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.3):
  - Kjøreveg
  - Annen veggrunn
  - Gang-/sykkelveg
  - Parkeringsplass
  - Bussholdeplass
- c) Frrområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.4):
  - Annet frrområde
- d) Spesialområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.6):
  - Frisiktsone ved veg
  - Bevaring av landskap og vegetasjon
- e) Fellesområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.7):
  - Felles avkjørsel / atkomst
  - Felles lekeareal for barn
  - Felles grøntanlegg
- f) Kombinerte formål (PBL85 § 25, 2.ledd):
  - Midlertidig trafikkområde

### § 3.2 Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL08) § 12-5: (Gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11)

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL08 § 12-5 nr. 1):
  - Frittliggende småhusbebyggelse (FS-B3c, FS-B4, FS-B5) (se §§ 11.1 og 5.1)
  - Energianlegg (T) (se § 11.2)
  - Renovasjonsanlegg (R1 – R3) (se § 11.3)
  - Lekeplass (S1 – S4) (se § 11.4)

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL08 § 12-5 nr. 2):

- Kjøreveg (Vf1 - Vf3) (se § 12.1)
- Parkeringsplass (P1 – P9) (se § 12.2)

c) Grønnstruktur (PBL08 § 12-5 nr. 3):

- Turveg (T1-T10) (se § 13.2)

**§ 3.3 Hensynssoner** (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11).

For deler av planområdet er dessuten følgende hensynssoner innført, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL08) §§ 12-6 og 11-8:

a) Sikringssoner:

- Frisikt (H140) (se §§ 14.1 og 8.1)

b) Soner med særlige hensyn:

- Bevaring kulturmiljø (H570\_1 – H570\_4) (se §§ 14.2 og 8.2)

**§ 4 FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

**§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser**

a) Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

b) Krav til veger, vann- og avløpsledninger

Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrengingrep tilsås/tilplantes.

c) Krav vedrørende skolekapasitet og boligbyggeprogram

Boligene kan ikke bygges uten at det er tilstrekkelig skolekapasitet.

Utbyggingen skal skje i rekkefølge fastsatt i boligbyggeprogrammet for Kongsberg kommune.

d) Krav til opparbeidelse av veger, vann- og avløpsledninger

I Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak på enkelttomter, må det være gitt brukstillatelse for nødvendige kommunale vann- og avløpsanlegg og kommunal adkomstveg i henhold til planen.

II Før det kan gis brukstillatelse for de første 50 nye boenhetene tilsammen i område A og/eller B, må det være gitt brukstillatelse for veg V3 med undergang og fortau, veg V4, snuplass i enden av Gamlegrendåsveien, gang-/sykkelveg GS5 med tilknytning til vegen Stertebakke, alt som vist på planen.

III Før det kan gis brukstillatelse for opptil 100 nye boenheter tilsammen i område A, B, KS-C8, KS-C10 og/eller KS-C12, må det dessuten være gitt brukstillatelse for veg V5, sykkelfelt og fortau langs Petter Auerdahls vei fra rundkjøringa og vestover innenfor planen, tiltak på gang-/sykkelveg og busslommer sør og nord for undergangen i Petter Auerdahls vei ved Løvåsveien, gang/sykkelveg GS3, samt nødvendig del av vegene V2 med fortau og V1 (nordfra eller sørfra) med GS1, alt som vist på planen. Når det er gitt brukstillatelse for disse tiltakene kan det også gis brukstillatelse til omsorgsboligene i B-A4.

IV Før det kan gis brukstillatelse for mer enn 100 nye boenheter innen planområdet, må det dessuten være gitt brukstillatelse for resten av infrastrukturen innenfor planområdet (se dog § 4.1 e IX og II-VIII), deriblant rundkjøring, undergang, busslommer med fortau og støyskjermer (eiendommene 8399/4 og 32) og støyvoller i kryssområdet i Drammensveien inklusiv stengning av stikkveg til Blåklukkeveien, fortau langs Kløversvingen og gangveg videre fram til Madsebakken skole, resten av veg V1 med fartshumper (dog kan åpning av gjennomkjøring komme seinere, jfr. punkt V), resten av gang-/sykkelveg GS1, rundkjøring i Petter Auerdahls vei, sykkelfelt og fortau langs Petter Auerdahls vei fra plangrensa til Ove Gjeddens vei, samt resten av veg V2, gang/sykkelveg GS2 med forbindelse vestover, alt som vist på planen.

V Før veg V1 åpnes for gjennomkjøring, må det være gitt brukstillatelse for sykkelfelt, fortau og fartshumper langs Petter Auerdahls vei mellom Ove Gjeddens vei og rundkjøringa og fortau videre til Eilertsløkka.

e) Krav til opparbeidelse av utearealer og lekearealer før brukstillatelse for tiltak

I Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter, må utearealene være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

II Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-B2a/b, FS-C1, KS-B3a, FS-B3b, KS-C18 og B-B1 må felles lekeareal FL1 være ferdig opparbeidet.

- III Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-C2, FS-C3, FS-B4, FS-C6, FS-C7 og KS-C8 må felles lekeareal FL2 være ferdig opparbeidet.
- IV Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-B3c, FS-B5 og KS-C10 må felles lekeareal FL3 være ferdig opparbeidet.
- V Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-C4, FS-C5, FS-C9, KS-C12 og KS-C15 må felles lekeareal FL4a/b være ferdig opparbeidet.
- VI Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område KS-A7, KS-A8, KS-A9 og KS-A10 må felles lekeareal FL5 være ferdig opparbeidet.
- VII Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-A1, FS-A2, FS-A3, B-A4, B-A5 og KS-A6 må felles lekeareal FL6 være ferdig opparbeidet.
- VIII Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område KS-C13 og KS-C14 må felles lekeareal FL7 være ferdig opparbeidet.
- IX Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-C1 og KS-C18 må felles lekeareal FL8 være ferdig opparbeidet.
- X Aktivitetsparken i friområdet F2 skal opparbeides hurtigst mulig avhengig av tilgjengelige steinmasser, og seinest være ferdig opparbeidet før 200 boliger innenfor planen er tatt i bruk. Samtidig skal fortau langs Petter Auerdahls vei mellom rundkjøringa og Eilertsløkka være ferdig opparbeidet.
- XI Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5 må:
  - Tilhørende felles renovasjonsanlegg være ferdig opparbeidet (se § 10.2).
  - Tilhørende felles lekeareal være ferdig opparbeidet (se § 10.3).
  - Tilhørende felles atkomstveger og parkeringsplasser være ferdig opparbeidet (se § 11.1 og 11.2)
  - Tilstøtende felles turveger være ferdig opparbeidet (se § 12.2).
 (*Lagt til 18.5.11.*)

f) Krav vedrørende støyskjermingstiltak

Før det kan gis tillatelse til tiltak med etablering av nye boenheter i områdene FS-B4, FS-C1, FS-C2, FS-C3, FS-C4, FS-C6, FS-C7, KS-C8, FS-C9, KS-C14, KS-C15 og KS-C18 må støyskjerm-/voll langs sørsida av E134/Drammensveien være ferdig opparbeidet som vist på plankartet og omtalt i § 6.2 a. Før støyvoll/skjerm er ferdig etablert skal de to eksisterende avkjørslene i området stenges, og de aktuelle eiendommene i området skal ha fått ny atkomst i samsvar med planen.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter som er utsatt for vegtrafikkstøy som overskrider gjeldende tiltaksgrenser, må tilstrekkelige støyskjermingstiltak være ferdige, jfr. § 4.11.

Før det kan gis tillatelse til tiltak med etablering av nye boenheter i områdene som ligger nærmest E134/Drammensveien og som i følge støyberegningene vil være utsatt for støy over  $L_{den} = 60$  dBA (FS-C6 og KS-C18), må trafikkstøyen i området være redusert til under  $L_{den} = 60$  dBA for aktuell byggehøyde og før det gjøres tiltak på tomta.

g) Skjøtselsplan

Før det settes i gang anleggstiltak eller tynnings- og beplantningstiltak i områder med kulturminner eller i de avmerkede bevaringsområdene, som omfatter feगतene med tilhørende sikringssoner, steingjerder, rydningsrøyser osv skal det foreligge en godkjent skjøtselsplan utarbeidet i samarbeid med kommunen, vernemyndighetene og interesseorganisasjonene.

**§ 4.2 Krav om utomhusplan / detaljregulering**

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som omfatter regulerte fellesarealer som delfeltet har andel i / bruksrett til, jfr. § 3 i kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr.3. For delfelt hvor tomtedeling ikke er vedtatt i plan, skal utomhusplanen omfatte hele delfeltet.

Utomhusplanen skal dokumentere at krav til minste uteoppholdsareal (MUA), lekeareal og parkering er oppfylt i samsvar med kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr.3.

Som grunnlag for utomhusplanen skal det foretas detaljert registrering og innmåling av verdifull vegetasjon/naturmark og av eventuelle kulturminner (steingjerder og rydningsrøyser), jfr. § 4.5 og 4.13.

For delfelt (*FS-B4 og FS-B5 tatt ut 18.5.11*) KS-C18 skal det før det gis tillatelse til tiltak være vedtatt en detaljregulering av delfeltene.

**§ 4.3 Tomtedeling**

Der det er aktuelt å dele fra tomter og tomtedeling ikke er illustrert på plankartet, eller der det er ønskelig med endringer i den viste tomtedelingen, skal det være vedtatt tomtedelingsplan for delfeltet før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter eller igangsetting av tiltak, jfr. PBL85 § 28-1 nr.3.

Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget, i henhold til delingsloven § 3-2 foretas mindre justeringer av grensene.

#### § 4.4 Byggehøyder.

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

#### § 4.5 Vegetasjon/naturmark

Eksisterende vegetasjon og fine svaberg som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal i størst mulig grad bevares.

Ny bebyggelse samt nye trafikkanlegg og kabelgrøfter skal plasseres slik at skade på viktig vegetasjon/naturmark blir minst mulig, og skal om mulig legges utenom regulerte grøntområder. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

#### § 4.6 Kabler og ledninger

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

#### § 4.7 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet, tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

Bygninger i samme delfelt skal tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming og takform. Det skal likevel tilstrebtes variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

Takflater skal være av materiale som hindrer sjenerende refleksjon av sollys.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen bør legges parallelt med høydekonturene og husets lengderetning. Valg av utforming / plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. Eventuelle murer skal ha en tiltalende og god utforming.

#### § 4.8 Gjerder, hekker o.l.

Det kan plasseres steingjerder, hekker, gjerder e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 m.

Mellom boligområder og friområder / fellesarealer skal eiendomsgrense markeres med steingjerde, hekk, gjerde e.l. Dette gjelder også gjennom tunet på Stertebakke (FS-C1). Der smale striper av felles grøntområder ligger mellom boligområdene og feigate med steingjerde er denne markeringen ikke nødvendig. Slik markering av eiendomsgrensene skal dog ikke plasseres slik at allmenn tilgjengelighet til fellesarealer og friområder reduseres. Der eiendomsgrense sammenfaller med eller ligger inntil steingjerde tillates ikke oppføring av gjerde/hekk i eller inntil steingjerdet.

#### § 4.9 Tilgjengelighet

Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen. Allment tilgjengelige anlegg skal tilpasses universell utforming der dette er praktisk mulig slik at de kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

#### § 4.10 Stier

Plankartet viser en del viktige forbindelseslinjer der det allerede finnes tydelige stier i terrenget eller hvor det tillates anlagt nye stier. Viste traséer er veiledende, og kan avvikes for å oppnå best mulig tilpasning til terreng og andre stedlige forhold. Stiene skal opparbeides med en enkel teknisk standard, uten fast dekke og kun med minimale landskapsinngrep. Bredde bør være mellom 1,0 og 1,5 meter. Stigning bør om mulig ikke overstige 1:10. Stiene skal være et supplement til fegater, offentlige gangveger/fortau og interne vegger innenfor delfeltene, og skal sammen med disse gi en fleksibel og god framkommelighet for syklende og gående. Stier og interne gangveier skal derfor være tilgjengelige for alminnelig ferdsel for syklende og gående. Der det i følge § 7 a kan tilrettelegges for maskinpreparert skiløype, kan ryddet bredde være på 5 meter. Der trasé for maskinpreparert skiløype legges parallelt med fegatene, skal markdekke være gras og lyng og ikke gruses eller lignende.

#### § 4.11 Støyskjerming

Før det gis tillatelse til tiltak i byggeområdene som ligger nærmere vegene enn støykote for  $L_{den} = 55$  dBA for aktuell byggehøyde som vist på kartet, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy blir tilfredsstillt.

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenheter har utomhusarealer som tilfredsstillt kravene i kommunal vedtekt og innendørs forhold som tilfredsstillt kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

I byggeområdene som ligger nærmere vegene enn støykote for  $L_{den} = 55$  dBA for aktuell byggehøyde som vist på kartet, skal alle rom med støyfølsom bruk i den enkelte boenhet ha vindu i fasade med støybelastning  $L_{den}=55$  dBA eller lavere. I disse områdene er det aktuelt å benytte plassering av bygninger og mindre lokale skjermere for å få tilfredsstillende uteoppholdsarealer.

Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

#### § 4.12 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørselene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m.

#### § 4.13 Kulturminner

##### a) Varsling

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

##### b) Steingjerder og fegater

Steingjerdene og fegatene som finnes i området skal i størst mulig grad bevares. Steingjerdene kan repareres og kompletteres. Nødvendige åpninger i steingjerdene kan etableres, men de skal ikke være større enn nødvendig, og nye ender på steingjerdene skal settes skikkelig i stand slik at de er stabile. Vegetasjon som kan skade steingjerdene skal fjernes. Se også § 8.2 om bevaring av landskap og vegetasjon langs fegatene og § 4.1 g om skjøtselsplan.

I boligområdene viser temakart steingjerder (datert 10.10.07) hvilke steingjerder som skal bevares. Dette gjelder steingjerdene som går:

- i søndre grense av FS-A1 og FS-A2 og i vestgrensa for FS-A3
- nord-sør gjennom B-A4
- i grense mot vest og sør i B-A5 og mellom B-A5 og KS-A6
- øst-vest gjennom KS-A7 og KS-A8 og mellom disse to områdene
- nord-sør i søndre halvdel av KS-A9
- i østre og søndre grense samt nord-sør gjennom KS-A10
- mellom FS-B3b og FS-B3c
- i grensene rundt søndre halvdel av B-B1, mellom B-B1 og FS-B3b og nord-sør gjennom KS-B3a
- et stykke nord-sør og øst-vest i FS-B4
- i nordre grense av KS-C18 og FS-C2 og mellom FS-C2 og FS-C6
- i nordre grense av KS-C10
- sørvest-nordøst gjennom område O/A

Andre steingjerder bør tas vare på så langt det passer, forskyves til nye grenser eller brukes til å supplere steingjerder som skal tas vare på. Kulturminner (steingjerder, tufter, rydningsrøyser o.l.) som tillates fjernet skal i samarbeid med kulturvernmyndighetene dokumenteres med innmåling og avfotografering før de fjernes.

#### § 4.14 Anleggsperioden

Under anleggsperioden skal bl.a. følgene forhold ivaretas:

- Under anleggsperioden skal kulturminner (fegater, steingjerder, rydningsrøyser o.l.) som skal tas vare på tydelig merkes og inngjerdet slik at de ikke kan skades under anleggsperioden. Tilsvarende gjelder for alle de grønne områdene på plankartet, og for de delene av byggeområdene hvor vegetasjonen skal beholdes ifølge godkjent utomhusplan.
- Fegatene med tilhørende sikringssoner skal ikke trafikkeres av anleggsmaskiner eller andre motorkjøretøyer. I de andre grønne områdene på plankartet, og for de delene av byggeområdene hvor vegetasjonen skal beholdes ifølge godkjent utomhusplan kan anleggsmaskiner kun kjøre når de skal gjennomføre godkjente anlegg i disse områdene.
- Eventuell kryssing av fegatene med ledningsanlegg utenom de tre vegkryssingene skal foregå ved boring.
- Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.
- De to største fegatene skal være åpne for ferdsel under hele anleggsperioden.

#### § 5 BYGGEOMRÅDER. (PBL85)

Innenfor byggeområdene kan det samlet oppføres inntil 462 boenheter. Det skal påses at samlet utnyttelse for områdene ikke blir mindre enn 300 boenheter.

- Innenfor byggeområdene FS/KS/B A1-10 kan det samlet oppføres 130-193 boenheter.
- Innenfor byggeområdene FS/KS/B B1-5 kan det samlet oppføres 60-87 boenheter.
- Innenfor byggeområdene FS/KS C1-10, C12-15 og C18 kan det samlet oppføres 100-166 boenheter.

Delfeltene FS-C1, FS-C2, FS-C3, FS-C4, FS-C5 og FS-D1 er eksisterende småhuseiendommer innenfor planområdet hvor det allerede er oppført frittliggende småhus.

#### § 5.1 Frittliggende småhusbebyggelse (Delfeltene FS-A1, FS-A2, FS-A3, FS-B2a/b, FS-B3b/c, FS-B4, FS-B5, FS-C1, FS-C2, FS-C3, FS-C4, FS-C5, FS-C6, FS-C7, FS-C9, FS-D1 og B-B1-1 Lagt til 28.09.2020)

a) Arealbruk

I disse områdene er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger- og tomannsboliger) med tilhørende anlegg. I område FS-A1, FS-A2, FS-B3b/c, FS-B4 og FS-B5 skal boligtypen være eneboliger. Inntil 1 hybel med under 30 kvm bruksareal (BRA) per tomt regnes i denne sammenheng ikke som egen boenhet.

Dersom nordre og søndre halvdel av FS-C9 ikke utnyttes i sammenheng, skal atkomst til nordre halvdel legges over søndre halvdel langs eiendomsgrensa til gbnr. 8393/4.

- Det tillates inntil 1 boenheter i område FS-A1 (0,9 daa).
- Det tillates inntil 5 boenheter i område FS-A2 (4,3 daa).
- Det tillates inntil 6 boenheter i område FS-A3 (3,8 daa).
  
- Det tillates inntil 6 boenheter i område FS-B2a/b (1,7+1,1 daa).
- Det tillates inntil 3 boenheter i område FS-B3b (2,4 daa).
- Det tillates inntil 4 boenheter i område FS-B3c (3,2 daa). (Endret 18.5.11.)
- Det tillates inntil 16 boenheter i område FS-B4 (11,7 daa). (Endret 18.5.11.)
- Det tillates inntil 13 boenheter i område FS-B5 (9,1 daa). (Endret 18.5.11.)
  
- Det tillates inntil 5 boenheter i område FS-C1 (3,5 daa).
- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-C2 (1,8 daa).
- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-C3 (2,3 daa).
- Det tillates inntil 2 boenheter i område FS-C4 (4,5 daa).
- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-C5 (2,3 daa).
- Det tillates minimum 3 og maksimalt 4 boenheter i område FS-C6 (2,5 daa).
- Det tillates minimum 3 og maksimalt 4 boenheter i område FS-C7 (2,1 daa).
- Det tillates minimum 3 og maksimalt 4 boenheter i område FS-C9 (3,3 daa).
  
- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-D1 (1,6 daa).

Til område FS-C1 regnes også eksisterende eldre bolighus på vestsiden av fegata, beliggende i bevaringsområdet, jfr. § 8.2 a. Bolighuset skal bevares som en del av tunet, og tillates ikke fradelt som egen bruksenhet. Det skal være et tydelig skille mellom privat område og fegata.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 30 % inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan. Evt. underjordisk parkeringsanlegg skal ikke medregnes i % - BYA.

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,0 m og mønehøyde på inntil 8,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bruk av to pulttak med høyeste gesims mot hverandre, kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare den ovenfor oppgitt mønehøyde.

Ved fortetting skal det ikke bygges høyere enn at byggene naturlig tilpasses omkringliggende bebyggelse.

d) Plassering av bygg

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jfr. PBL85 § 70 nr.2) kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 4 m fra formålsgrænse / eiendomsgrense mot veg.

e) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bygninger innenfor samme stortomt/gruppe skal ha samme formspråk og takform.

For delområdene FS-B5, FS-B4, FS-B3c, FS-B3b, FS-B2a, FS-C6, FS-C7 og FS C9 skal bygningene ha samme formspråk, men det åpnes for forskjellige takformer. (lagt til 25.6.2012)

Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

f) Terrasser / balkonger.

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng kan maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og være på maksimalt 15 kvm per boenhet utenfor vegglivet.

For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i innvendige

hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende. (Vedtatt 4.6.2014)

## § 5.2 Konsentrert småhusbebyggelse (Delfeltene KS-A6, KS-A7, KS-A8, KS-A9, KS-A10, KS-B3a, KS-C8, KS-C10, KS-C12, KS-C13, KS-C14, KS-C15 og KS-C18)

### a) Arealbruk

I disse områdene er det tillatt å oppføre konsentrert småhusbebyggelse (tre- og fire-mannsboliger og kjede-/rekkehus mv.; med inntil tre målbare plan) med tilhørende anlegg.

På områdene skal det anlegges sandlekeplass for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

Gjennom område KS-C10 skal det være adgang for vedlikehold av felles leikeområde FL2.

- Det tillates inntil 18 boenheter i område KS-A6 (6,7 daa).
- Det tillates inntil 26 boenheter i område KS-A7 (10,8 daa).
- Det tillates inntil 34 boenheter i område KS-A8 (16,6 daa).
- Det tillates inntil 20 boenheter i område KS-A9 (8,7 daa).
- Det tillates inntil 28 boenheter i område KS-A10 (12,8 daa).
  
- Det tillates inntil 10 boenheter i område KS-B3a (4,3 daa).
  
- Det tillates inntil 20 boenheter i område KS-C8 (8,1 daa).
- Det tillates inntil 22 boenheter i område KS-C10 (8,2 daa).
- Det tillates inntil 16 boenheter i område KS-C12 (5,1 daa). (Endret 28.4.2014.)
- Det tillates inntil 40 boenheter i område KS-C13 (16,0 daa).
- Det tillates inntil 15 boenheter i område KS-C14 (5,4 daa).
- Det tillates inntil 17 boenheter i område KS-C15 (7,4 daa).
- Det tillates inntil 20 boenheter i område KS-C18 (4,2 daa).

Antall boenheter i område KS-B3a kan økes til 16 dersom hver av disse boenhetene er på under 60 kvm BRA. Antall boenheter i område KS-C13 kan økes til 48 dersom minst 2/3 av parkeringsplassene legges i anlegg under bakken eller under annen bebyggelse.

### b) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 35 % inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan. Evt. underjordisk parkeringsanlegg skal ikke medregnes i % - BYA.

### c) Byggehøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,0 m og mønehøyde på inntil 10,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bruk av to pulltak med høyeste gesims mot hverandre, kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare den ovenfor oppgitt mønehøyde.

### d) Utforming av bebyggelse og anlegg, steingjerder og rydningsrøyser

Felles arkitektonisk utforming, jfr. § 4.7, skal ikke være til hinder for variasjon i bebyggelsen. Innenfor det enkelte delfelt bør det derfor tilstrebes et bygningsmiljø som kan gi opplevelsesrikdom og identitet til enkeltbygg, for eksempel gjennom fargebruk og varierende høydeforløp / takoppbygg.

Innenfor delfelt B-A5 og KS-A10 finnes godt bevarte steingjerder som representerer tilnærmet intakte løkker. Ved planlegging av ny bebyggelse i disse delfeltene skal det legges spesiell vekt på å ta vare på, integrere og framheve steingjerdene som historisk dimensjon i den nye sammenhengen. Tilsvarende skal det i samarbeid med kulturvernmyndighetene tas vare på minst 4 rydningsrøyser i hvert av delfeltene KS-A6 og KS-A8, et par åkerlapper sammen med røysene i KS-A8 og minst 2 rydningsrøyser i KS-C13. Se også § 4.13.

Forstøtningsmurer, skråninger eller andre anlegg som skal være sammenhengende, skal ha en ensartet utførelse innenfor de enkelte delfeltene.

### e) Terrasser / balkonger

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng kan maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og være på maksimalt 10 kvm per boenhet utenfor vegglivet.

For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende. (Vedtatt 4.6.2014)

### f) Oppfylling

Terrenget i del av område KS-C12 kan fylles opp. Generell fyllingshøyde er opp til kote 233,0.

Fyllingshøyde skal tilpasses mot omkringliggende veger slik at nytt terreng får helning på maks. 1:5 fram til formålsgrensene. Plan for oppfylling skal godkjennes av kommunen. Planen skal vise eksisterende og framtidige høydekoter (0,5 m eller tettere) samt framtidig avrenning/drenering. Mulighet for å opprettholde eksisterende åpent vannsig / bekke drag skal vurderes.

g) Uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal være minst 150 kvm MUA per boenhet, jfr. kommunal vedtekt. I arealgrunnlaget skal også medregnes ideell andel av regulerte felles grøntarealer som det enkelte delfelt har bruksrett til iht. § 9.3.

Minst 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA) i forhold til kommunal vedtekt skal være på bakken. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

h) Kjedehus/rekkehus

Delfelt KS-A7, KS-C8 og KS-C10 kan alternativt bygges ut med kjedehus/rekkehus langs gata med følgende bestemmelser som erstatter / kommer i tillegg til de andre bestemmelsene for konsentrert småhusbebyggelse i punkt a-g:

I På den enkelte tomt tillates det oppført en boenhet. Inntil 1 hybel med under 30 kvm bruksareal (BRA) per tomt regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet. Tomtene kan fradeles og de kan bygges individuelt eller flere samlet.

II Hovedbygningen skal ligge mellom 5 og 7 m fra kjørebansens skulder. Bebyggelsen skal fortrinnsvis være sammenkjedet langs gata og skal henge sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom på en eller begge sider. Arealet mellom fasaden mot gata og bakre byggegrense på plankartet kan bebygges med inntil 75%. Bygninger/bygningsdeler som ligger mer enn 8 m fra fasaden mot gata skal plasseres i østligste tomtegrense mot nabo, der slik finnes.

III Alle hovedbygningene i delfeltet skal ha skråtak i form av saltak eller to pulttak med høyeste gesims mot hverandre med tilnærmet samme takvinkel mellom 27 og 36 grader, og skal ligge med hovedmøneretningen parallelt med gata. Uthus/garasje skal ha tilnærmet samme takvinkel eller flatt tak. Alternativt kan alle hovedbygningene i delfeltet ha flatt tak og uthus/garasje flatt tak eller pulttak.

IV Ny bebyggelse langs gata kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde / høyeste gesims ved bruk av pulttak på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terreng mot gata (ikke gjennomsnittsnivå). Uthus/garasje og bygninger/bygningsdeler som ligger mer enn 8 m fra fasaden mot gata kan ha gesimshøyde på inntil 4 m og mønehøyde / høyeste gesimshøyde ved bruk av pulttak på inntil 6 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningsdelen.

V Det skal være variasjon mellom bygningene langs gata, men de skal likevel ha et felles stiluttrykk. Det skal ikke være mer enn 2 enheter etter hverandre som har samme gesimshøyde, mønehøyde og avstand fra gata. Brannskillevegger skal ikke gå over tak. Fargebruken innen feltet skal være harmonisert.

VI Langs eiendomsgrense vinkelrett på gata kan det der det er behov for det, settes opp forstøtningsmur med høyde inntil 1,5 m.

VII Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor delfeltet skal det sendes inn og godkjennes en utomhusplan for hele delfeltet som spesielt viser interne veger, tomtedeling, felles sandleikeplasser og eventuelle felles parkeringsplasser, felles grøntområder og felles renovasjonsanlegg. Utomhusplanen skal vise høyder på golv i hovedbygning og på internveg utenfor midten av hver tomt.

i) Delfelt KS-A6 (Lagt til 21.2.2011.)

Delfelt KS-A6 kan alternativt bygges ut helt eller delvis med frittliggende småhusbebyggelse. I den utstrekning delfeltet bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse, så skal bestemmelsene for dette i § 5.1 følges. I dette delfeltet skal alle boligene oppføres med livsløpsstandard. I delfeltet skal det anlegges sandleikeplass for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

j) Delfelt KS-C13 (Lagt til 24.02.2020.)

Delfelt KS-C13 kan alternativt delvis bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, med oppføring av opptil 13 boenheter som frittliggende småhusbebyggelse (BFS) og opptil to seksmannsboliger (tolv boenheter) som blokkbebyggelse (BBB). I den utstrekning delfeltet delvis bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, så skal disse følge bestemmelsene for dette i § 5.1 og § 5.3. Med skrått terreng og underetasje kan bebyggelse innenfor delfelt KS-C13 ha en gesimshøyde på inntil 7,5 m og mønehøyde på inntil 10,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

### § 5.3 Blokkbebyggelse (Delfeltene B-A4, B-A5 og B-B1)

a) Arealbruk

I disse områdene er det tillatt å oppføre blokkbebyggelse (bebyggelse som er horisontalt og vertikalt delt med mer enn 4 boenheter) med tilhørende anlegg, eller konsentrert småhusbebyggelse. Blokkbebyggelse i område B-A5 og B-B1 omfatter terrassehus og i område B-A4 lavblokk på 2 etasjer med omsorgsboliger med betjening.

Alternativt kan område B-A4 bygges ut med vanlige boliger som konsentrert småhusbebyggelse. I så fall skal bestemmelsene i § 5.2 om konsentrert småhusbebyggelse følges. (Vedtatt 23.6.2014)

Innenfor B-B1-1 tillates også fritliggende småhusbebyggelse. (Vedtatt 28.09.2020)

På områdene skal det anlegges sandlekeplass for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

b) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 40 % inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan. Evt. underjordisk parkeringsanlegg skal ikke medregnes i % - BYA.

- Det tillates inntil 45 boenheter som omsorgsboliger i område B-A4 (6,2 daa).

- Det tillates inntil 10 boenheter i område B-A5 (3,2 daa).

- Det tillates inntil 24 boenheter i område B-B1 (8,5 daa).

c) Byggehøyder

I område B-A5 og B-B1 kan ny bebyggelse med terrassehus ha gesimshøyde på inntil 7,5 m i forhold til planert terreng (ikke gjennomsnittsnivå). I område B-A4 kan ny bebyggelse med omsorgsboliger i lavblokk ha gesimshøyde på inntil 7,5 m og mønehøyde på inntil 10,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bruk av to pulttak med høyeste gesims mot hverandre, kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare den ovenfor oppgitt mønehøyde.

Eventuell konsentrert småhusbebyggelse følger høydebestemmelsene i § 5.2 c.

d) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelse kan ha lengder på inntil 36 m. Mellom de ulike bygningene skal det være åpninger med en minste bredde på 8 meter.

Ved bruk av arkitektoniske virkemidler skal bygningsvolumene / fasadene gis et uttrykk og en skala som gir visuell variasjon og som samtidig kan harmonere med øvrig bebyggelse i planområdet. Store ensartede tak- og fasadeflater skal unngås. Bygningene skal ved bruk av dempede jordfarger ha en fargesetting som ikke eksponerer bygningene i forhold til omgivelsene.

Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng kan maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og være på maksimalt 10 kvm per boenhet utenfor vegglivet.

For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende. (Vedtatt 4.6.2014)

Forstøtningsmurer, skråninger eller andre anlegg som skal være sammenhengende, skal ha en ensartet utførelse innenfor de enkelte delfeltene.

e) Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for omsorgsboliger i område B-A4 skal være minst 50 kvm MUA per boenhet.

Minst 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA) i forhold til kommunal vedtekt skal være på bakken.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

f) Parkering

Det skal avsettes minst 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet for omsorgsboligene i område B-A4.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

### § 5.4 Offentlig/allmenntlig - barnehage (O/A)

a) Arealbruk

I området O/A (5,2 daa) er det tillatt å oppføre offentlig eller privat barnehage med tilhørende anlegg. Utearealene skal være allment tilgjengelige for lek utenom åpningstiden.

b) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 30 % inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan.

c) Byggehøyder

Bebyggelsen kan generelt ha 1 etasje med gesimshøyde på inntil 5,0 m og mønehøyde på inntil 8,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Inntil 40 % av grunnflaten kan ha 2 etasjer med gesimshøyde på inntil 6,0 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d) Parkering

Det skal avsettes minst 5 biloppstillingsplasser per avdeling. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal

vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

## **§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

### **§ 6.1 Kjøreveger (V1, V2, V3, V4, V5 og V6 samt eksisterende vegger)**

#### a) Arealbruk og tilgjengelighet.

Områdene skal benyttes til offentlige kjøreveger, noen steder med langsgående fortau og sykkelfelt som vist på plankartet.

Fotgjengeroverganger skal ha tilgjengelighet for funksjonshemmede.

#### b) Vegbredde

Gater og vegger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet i henhold til kommunal norm.

#### c) Kryssing av fegate

Sammenbindingsvegen V1 skal krysse planskilt under ny bru / kulvert for fegata NØ for ny rundkjøring i Petter Auerdahls vei, jfr. § 8.2 b.

#### d) Gangbrukryssing

Det tillates etablert gangbrukryssing over sammenbindingsvegen V1 mellom byggeområde KS-C13 og friområde på vestsiden av vegen, som vist på plankartet.

#### e) Veg V1 og Petter Auerdahls vei

For å begrense trafikkmengden og hastigheten tilstrekkelig på veg V1 og i Petter Auerdahls vei inntil det er bygget ny E134 forbi området, skal det skiltes med 40 km/t og anlegges et nødvendig antall fartshumper og eventuelle andre fartsdempende tiltak. Kommunen kan stenge sammenbindingsveg V1 for gjennomkjøring dersom kommunen vurderer at gjennomkjøringstrafikken er blitt for stor.

#### f) Veg V6

Inntil veg V6 opparbeides som kommunal veg med snuplass, kan traséen brukes til felles avkjørsel for område KS-C14 og som atkomst for allmennheten til friluftsområdene østenfor.

### **§ 6.2 Annen veggrunn**

#### a) Støyskjerm/-voll/skjermbelte

Det skal anlegges støyskjerm/-voll/skjermbelte som vist på plankartet. Skjerm/voll skal ha en høyde på 3 m over kjørebane vest for rundkjøringa i Drammensveien, og 4,0 m øst for rundkjøringa i Drammensveien, begge deler på sørsida av Drammensveien. Der det er plass til det skal det anlegges voll i stedet for skjerm. Støyskjermene skal være støy-absorbente. For støyvoll-/skjerm skal det søkes om tillatelse til tiltak. Ved utforming av støyskjerm skal det legges vekt på tilpasning til omgivelsene og bruk av varige materialer.

#### b) Vegskjæringer.

For vegskjæringer med høyde over 1,0 meter som grenser mot byggeområder, friområder eller fellesarealer skal behovet for sikring med gjerde vurderes.

#### c) Tilplanting

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone / grøft skal tilsås med gras.

### **§ 6.3 Gang- og sykkelveger (GS1, GS2, GS3, GS5, GS6 med forbindelse til Løvåsveien og fortauene langs V2, V3, Petter Auerdahls vei, Langekjennveien, Drammensveien og Kløversvingen)**

#### a) Arealbruk og tilgjengelighet

Gang- og sykkelvegene og fortauene skal opparbeides med fast dekke og maksimal stigning på 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:10.

Stolper og nyplantede trær plasseres minst 0,5 m fra gang- og sykkelbanen.

Gang- og sykkelveg GS2 og GS3 skal fysisk sperres for gjennomkjøring med bom e.l. dersom det er behov for å stoppe uønsket trafikk.

#### b) Vegbredde

Gang- og sykkelvegene og fortauene skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

### **§ 6.4 Parkeringsplass**

Området skal brukes til parkering for barnehagen i Langekjennveien og for allmennheten.

Parkeringsplassen skal deles opp med grøntanlegg.

## **§ 7 FRIOMRÅDER (F1, F2, F3, F4, F6, F7, F8 og F9)**

#### a) Arealbruk

Friområdene F1 (8,9 daa), F2 (33,6 daa), F3 (6,6 daa), F4 (10,0 daa), F6 (1,0 daa), F7 (0,7 daa), F8 (0,6 daa) og F9 (1,2 daa) skal kunne brukes til lek og rekreasjon.

Byggverk og anlegg kan kun tillates der det er nødvendig for bruk av området til friområde, med mindre

annet framgår av disse bestemmelsene.

Det kan tilrettelegges for trasé for maskinpreparert skiløype gjennom område F2 vest for fegata, i fegata fram til FL2, videre gjennom område F4 parallelt med fegata langs FL2, derfra gjennom F4 fra fegata og vestover og gjennom område F6. Langs område KS-A9 og KS-A10 kan slik løype anlegges i fegata. Der slik trasé for skiløype anlegges i fegata skal dette skje uten spesiell tilrettelegging av grunnen.

Nødvendige tiltak for å legge til rette for stier og lekeplasser skal utføres i anleggsperioden. Plan for områdene skal godkjennes av kommunen. Vegetasjonen i områdene skal i størst mulig grad bevares på en måte som styrker området rekreasjonskvalitet.

b) Aktivitetspark for barn/strøkslekeplass

I område F2, i dalsøkket nord for den nye rundkjøringen i Petter Auerdahls vei, skal det opparbeides aktivitetspark / strøkslekeplass for større barn / ungdom der det tillates oppført fotball-binger, skateramper og lignende. I samarbeid med kommunen, velforeningen og barn og unge selv, skal det utarbeides en utomhusplan for disse områdene.

Terrenget i dalsøkket i område F2 nord for den nye rundkjøringen i Petter Auerdahls vei kan fylles opp der det skal anlegges aktivitetspark. I de områdene der det skal anlegges aktivitetspark, gangveger mm kan terrenget fylles opp til ca. 1 m over eksisterende terreng. I områdene ellers skal eksisterende terreng beholdes. Plan for oppfylling skal godkjennes av kommunen. Planen skal vise eksisterende og framtidige høydekoter (0,5 m eller tettere), nåværende og framtidig avrenning/drenering samt eksisterende og framtidig vegetasjon.

c) Trasé for vann- og avløpsledninger

I friområde F4 tillates anlagt trasé for vann- og avløpsledninger som vist på ledningsplanen, der det er vist stier på plankartet. Ledningstraseene skal anlegges skånsomt, slik at unødig skade på eksisterende vegetasjon og naturoverflate unngås. Etter anleggsperioden skal terrenget istandsettes og beplantes med sikte på å gjenskape den opprinnelige vegetasjonsformen. Over ledningstraseene kan det anlegges permanente stier, jfr. § 4.10.

I friområde F4 skal eksisterende bekkeløp holdes åpne og settes i stand etter ledningsarbeidet, fortrinnsvis som en del av overvannsystemet i planområdet.

d) Salamanderdam

I vestre del av friområde F1 skal det samtidig som rundkjøringa opparbeides, i samarbeid med biolog gjøres tiltak som forbedrer forholdene for amfibier. Aktuelle tiltak er: fjerning av trær, oppgraving/reetablering av dam, stabilisere vanntilgangen osv. Før anleggsstart i området skal trekkruter for salamander kartlegges. Dersom viktige trekkruter krysser Langekjennveien og eller trasé for veg V1, skal det anlegges amfibiekulvert der.

## **§ 8 SPESIALOMRÅDER**

### **§ 8.1 Frisiktzone ved veg**

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål.

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerdet i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

### **§ 8.2 Bevaring av landskap og vegetasjon (kulturlandskap)**

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål.

a) Hva som skal bevares

Fegatene med steingjerder samt en sikringszone utenfor steingjerdene skal bevares som kulturminne, jfr. § 4.13. Ved Stertebakke skal tunet øst for fegata og eldre bolighus vest for fegata tas vare på, jfr. § 5.1 a.

I tillegg reguleres til bevaringsformål to påviste kulturminner med tilhørende sikringszone, et beliggende i friområde F2 ved Petter Auerdahls vei og et annet beliggende delvis i byggeområde delfelt KS-C15 og delvis i felles lekeareal FL4b.

b) Krysningspunkter mellom fegater og offentlig trafikkanlegg

Der sammenbindingsvegen (V1) krysser fegata NØ for ny rundkjøring i Petter Auerdahls vei skal fegata føres på bru eller kulvert over veien. Endelig valg mellom bru og kulvert skal tas i forbindelse med byggesaken etter en høringsrunde hos aktuelle parter. Ved valg av utforming og materialbruk for bruforbindingen / kulverten skal det legges vekt på visuell og funksjonell kontinuitet langs fegatetraséen, både i sommer- og vinterhalvåret. Brua/kulverten skal ha en effektiv bredde på minst 4,0 m tilpasset framkommelighet for tråkkemaskin. Planskilt kryssing skal være godkjent for bruk senest samtidig med kjørevegen.

Der atkomstvegen i vest (V3) krysser fegata skal dette skje mest mulig i plan med eksisterende høydenivå for fegata. Krysningspunktet skal markeres/tydeliggjøres, for eksempel ved at vegbanen heves og/eller

steinlegges mellom steingjerdene og innsnevres til ett kjørefelt. Steingjerdene skal istandsettes der de må brytes slik at endeflatene er stabile.

Der gang-/sykkelvegene GS1 og GS3 krysser/koples til fegatene skal dette skje mest mulig i plan med eksisterende høydenivå for fegata.

c) Skjøtsel av vegetasjon, markdekke, steingjerder mm

Steingjerdene kan repareres og kompletteres. Nødvendige åpninger i steingjerdene kan etableres, men de skal ikke være større enn nødvendig, og nye ender på steingjerdene skal settes skikkelig i stand slik at de er stabile. Vegetasjon som kan skade steingjerdene skal fjernes. Der det i henhold til § 7 a kan etableres maskinpreparert skiløype i fegatene, kan (delvis) sammenraste steingjerder settes opp igjen med noe større avstand, slik at det blir tilstrekkelig bredde for tråkkemaskin.

Eksisterende markdekke i fegatene skal beholdes. Det kan likevel gjøres enkle forbedringer med tanke på gangferdsel i form av steinlegging / grusing med naturgrus og enkle drenerende tiltak. Metode og utførelse for slike forbedringstiltak skal velges ut fra en målsetting om å opprettholde et historisk autentisk uttrykk.

For sikringssonen langs fegatene skal det foreligge en godkjent skjøtelsesplan før eventuelle tynnings eller beplantningstiltak i området kan igangsettes, jfr. § 9.3. Disse sonene tillates ikke brukt til lagerplass (hagemøbler, ved osv.), fyllplass (overskuddsmasser, hageavfall osv.), tørkestativer eller lignende. Se også § 4.1g om skjøtelsesplan.

d) Tunet på Stertebakke med eldre bolighus

Tunet øst for fegata og eldre bolighus vest for fegata skal tas vare på. Et skadet kulturminne eller deler av det, kan nektes revet/fjernet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å forvente at eieren setter i stand kulturminnet. Dersom et skadet kulturminne tillates erstattet med et nytt, kan kommunen sette som vilkår at kulturminnet skal gjenoppføres på samme sted og med samme kotehøyde på gulv, gesims og møne, takvinkel og møneretning som det opprinnelige.

Nybygg kan godkjennes innenfor bevaringsområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal tilpasses og utformes med utgangspunkt i bygningsmiljøets historiske karakter, men kan gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt og hva som er gammelt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, funksjon, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

Eksisterende bygninger/anlegg/konstruksjoner (kulturminner) kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Alternativt kan kulturminnet føres tilbake til tidligere utseende, eller til et uttrykk i samsvar med kulturminnets alder eller områdets karakter. Ved utbedring, reparasjon og eventuell gjenoppføring av kulturminner, skal opprinnelige bygningsdeler og materialer i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

e) Saksbehandling

Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er avmerket på plankartet med "Bevaring av landskap og vegetasjon", skal det innhentes uttalelse fra kulturvernmyndighetene.

## **§ 9 FELLESONMRÅDER.**

### **§ 9.1 Felles avkjørsel / atkomst (FA1, FA2 og FA3)**

a) Bruk av områdene

Felles avkjørsel / atkomst FA1 skal være felles for delfelt FS-A1 og FS-A2.

Felles avkjørsel / atkomst FA2 skal være felles for delfelt FS-A3, B-A4 og B-A5.

Felles avkjørsel / atkomst FA3 skal være felles for delfelt FS-C1, FS-C6, FS-C7 og KS-C18.

b) Vegbredde

Veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

### **§ 9.2 Felles lekeareal for barn (FL1, FL2, FL3, FL4a/b, FL5, FL6, FL7 og FL8)**

a) Nærlekeplasser

Arealer avsatt til felles lekeareal for barn skal opparbeides som nærlekeplasser iht. de krav som er gitt i kommunal vedtekt.

b) Bruk av områdene

Område FL1 (2,1 daa) skal være felles for delfelt FS-B2a/b, FS-C1, B-B1, KS-B3a, FS-B3b og KS-C18.

Område FL2 (2,3 daa) skal være felles for delfelt FS-C2, FS-C3, FS-B4, FS-C6, FS-C7 og KS-C8.

Område FL3 (1,4 daa) skal være felles for delfelt FS-B3c, FS-B5 og KS-C10.

Område FL4a/b (0,4+2,2 daa) skal være felles for delfelt FS-C4, FS-C5, FS-C9, KS-C12 og KS-C15.

Område FL5 (1,1 daa) skal være felles for delfelt KS-A7, KS-A8, KS-A9 og KS-A10.

Område FL6 (0,9 daa) skal være felles for delfelt FS-A1, FS-A2, FS-A3, B-A4, B-A5 og KS-A6.

Område FL7 (2,3 daa) skal være felles for delfelt KS-C13 og KS-C14.

Område FL8 (0,7 daa) skal være felles for delfelt FS-C1 og KS-C18.

c) Ferdigstillelse

Områdene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen i de respektive delfeltene tas i bruk, jfr. § 4.1.

d) Bevaring av vegetasjon og terreng

I områdene skal eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares. Tynning/rydding av vegetasjon i forbindelse med tilrettelegging for lek tillates.

**§ 9.3 Felles grøntarealer (FG-A2a/b, FG-A4, FG-A5, FG-A6, FG-A8, FG-A9a/b, FG-A10, FG-B3c, FG-B4a/b, FG-B5a/b, FG-C10, FG-C12, FG-C18 og FG-O/A)**

a) Bruk av områdene

Område FG-A2a/b (0,4+0,2 daa) skal være felles for delfelt FS-A1 og FS-A2.

Område FG-A4 (0,3 daa) skal være felles for delfelt B-A4.

Område FG-A5 (0,4 daa) skal være felles for delfelt B-A5.

Område FG-A6 (0,5 daa) skal være felles for delfelt KS-A6.

Område FG-A8 (0,5 daa) skal være felles for delfelt KS-A8.

Område FG-A9a/b (0,4+0,3 daa) skal være felles for delfelt KS-A9.

Område FG-A10 (0,7 daa) skal være felles for delfelt KS-A10.

Område FG-B3c (1,1 daa) skal være felles for delfelt FS-B3c.

Område FG-B4a/b (0,5+0,6 daa) skal være felles for delfelt FS-B4.

Område FG-B5a/b (0,5+0,4 daa) skal være felles for delfelt FS-B5.

Område FG-C10 (1,1 daa) skal være felles for delfelt KS-C10.

Område FG-C12 (0,4 daa) skal være felles for delfelt KS-C12.

Område FG-C18 (0,6 daa) skal være felles for delfelt KS-C18.

Område FG-O/A (0,8 daa) skal være felles for delfelt O/A.

b) Bevaring av vegetasjon og terreng

I områdene skal eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.

c) Saksbehandling

Sammen med søknad om tiltak i tilliggende byggeområde skal det innsendes skjøtselsplan for det aktuelle felles grøntarealet som skal godkjennes av kommunen før eventuelle tynnings- eller beplantningstiltak i området kan igangsettes, jfr. § 8.2 om bevaring.

**§ 10 KOMBINERTE FORMÅL**

**§ 10.1 Midlertidig trafikkområde**

Området kan i anleggsperioden for rundkjøring og undergang benyttes til midlertidig omlegging av riksvegen og til riggområde. Etter at anlegget er avsluttet skal området straks settes i stand og benyttes slik eldre reguleringsplan for området bestemmer.

**§ 11 BEBYGGELSE OG ANLEGG** (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11)

**§ 11.1 Frittliggende småhusbebyggelse (FS-B3c, FS-B4 og FS-B5)**

For disse områdene gjelder bestemmelsene i § 5.1.

Nedenstående bestemmelser gjelder i tillegg til bestemmelsene i § 5.1.

For hver boligtomt vil en av parkeringsplassene iht. krav som er gitt i kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr. 3, være dekket med felles parkeringsplasser i områdene P1 - P9.

Del av bygning som blir liggende nærmere tomtegrense mot annen boligtomt enn 4,0 meter må brannsikres etter gjeldende tekniske krav, dersom det ikke er inngått skriftlig avtale med nabo som sikrer tilstrekkelig avstand mellom bygningene.

På tomtene 10, 12, 13, 15, 16 og 17 skal det oppføres boliger med livsløpsstandard.

**§ 11.2 Energianlegg (T)**

I område T er det tillatt å oppføre en mindre transformatoriosk for leveranse av strøm i boligområdet.

**§ 11.3 Renovasjonsanlegg (R1 – R3)**

Disse områdene skal opparbeides med felles postkassestativ og innsamlingsbeholdere for renovasjon. Beholdere skal stå innelukket eller i halvtækker.

Område R1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.

Område R2 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.

Område R3 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B4.

**§ 11.4 Lekeplass (S1 - S4)**

Disse områdene skal opparbeides og vedlikeholdes som felles private sandlekeplasser iht. krav som er gitt i kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr. 3.

Område S1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.

Område S2 skal være felles for tomtene 5 – 13 i delfelt FS-B4.

Område S3 skal være felles for tomtene 14 – 20 i delfelt FS-B4.  
Område S4 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.

**§ 12 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR** (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11 samt FS-B3b og B-B1a, lagt til ...)

**§ 12.1 Kjøreveg (Vf1 – Vf5)**

Disse områdene skal opparbeides til felles private atkomstveger.

Veg Vf1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.

Veg Vf2 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B4.

Veg Vf3 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.

Veg Vf4 og Vf5 skal være felles for boliger som sokner til veien. (Vedtatt 28.09.2020)

**§ 12.2 Parkeringsplass (P1 - P9)**

Disse områdene skal opparbeides til felles private gjesteparkeringsplasser med tilsvarende standard som atkomstvegene. Minst 1 av parkeringsplassene innenfor hvert av områdene skal dimensjoneres for rullestolbrukere.

Område P1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.

Område P2 skal være felles for tomtene 5 – 8 og 12 - 13 i delfelt FS-B4.

Område P3 skal være felles for tomtene 9 – 13 i delfelt FS-B4.

Område P4 skal være felles for tomtene 14 – 16 i delfelt FS-B4.

Område P5 skal være felles for tomtene 17 – 20 i delfelt FS-B4.

Område P6 skal være felles for tomtene 21 – 23 i delfelt FS-B5.

Område P7 skal være felles for tomtene 24 – 26 i delfelt FS-B5.

Område P8 skal være felles for tomtene 27 – 30 i delfelt FS-B5.

Område P9 skal være felles for tomtene 31 – 33 i delfelt FS-B5.

**§ 13 GRØNNSTRUKTUR** (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11)

**§ 13.1 Turveg (T1 - T10)**

Disse områdene skal opparbeides med felles private turveger.

Turveg T1 og T2 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.

Turveg T3 - T6 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B4.

Turveg T7 - T10 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.

**§ 14 HENSYNSSONER** (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11)

**§ 14.1 Sikringsone – frisikt**

For disse områdene gjelder bestemmelsene i § 8.1 Frisiktsone ved veg.

**§ 14.2 Sone med særlige hensyn - Bevaring av kulturmiljø (H\_570-1 - H\_570-4)**

Innenfor disse hensynssonene gjelder bestemmelsene i § 8.2 Bevaring av landskap og vegetasjon (kulturlandskap).



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hans Brattebergs vei 87  
3610 KONGSBERG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Harald Elveseter

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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