PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

BOKFINKVEGEN 93

Vedlegg

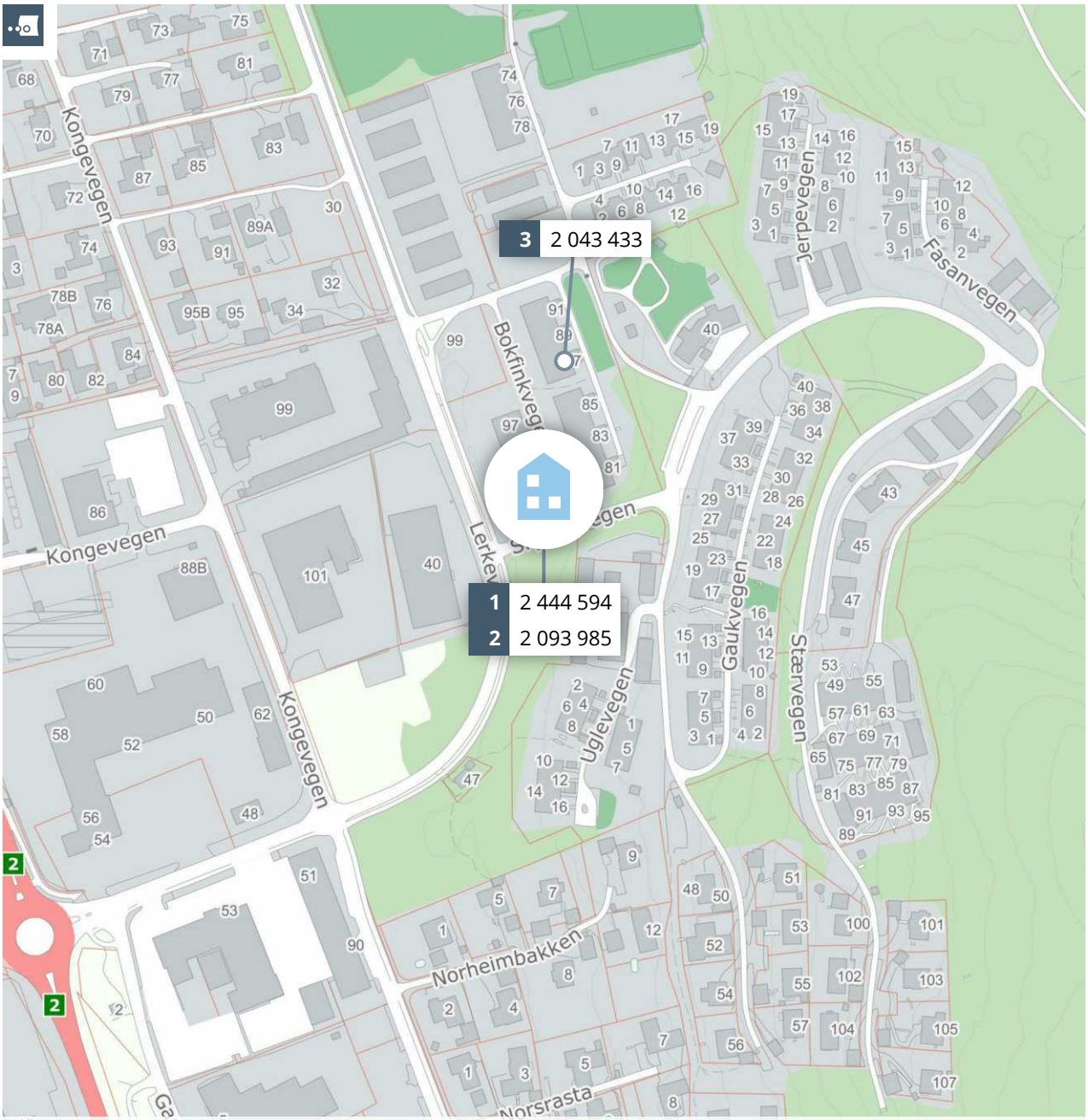
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

BOKFINKVEGEN 93

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 30.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jon-Kristian Krybelsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bokfinkvegen 93, 2209 KONGSVINGER

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 26 BNR 99 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3401
KONGSVINGER GRUNNKRETS Vennersberg 4

Verdivurdert til
1 950 000

124 097	2 074 097	24 989
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	12 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	5 495
Formue	17 203
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bokfinkvegen 93				27.03.2025	2 350 000	**2 300 000**	144 594	2 444 594	**26 286**
	93 m²	1977	3. etg	3 sov						
2	Bokfinkvegen 93				26.02.2025	1 950 000	**1 950 000**	143 985	2 093 985	**25 229**
	83 m²	1977	1. etg	2 sov						
3	Bokfinkvegen 87				24.04.2025	1 700 000	**1 900 000**	143 433	2 043 433	**27 992**
	73 m²	1978	3. etg	2 sov						

Lys og romslig 3-roms frontleilighet beliggende sentralt til på Vennersberg. Leiligheten ligger i høy 1. etasje med trappefri adkomst, gjennomgående planløsning og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen kan du tre ut på solrik sydvestvendt balkong på hele 15 m² hvor du kan møblere med forskjellig utemøblement, grill og beplantning. Ettersom leiligheten ligger som frontleilighet i fremste rekke får du svært gode sol- og lysforhold, samt flott skyline.

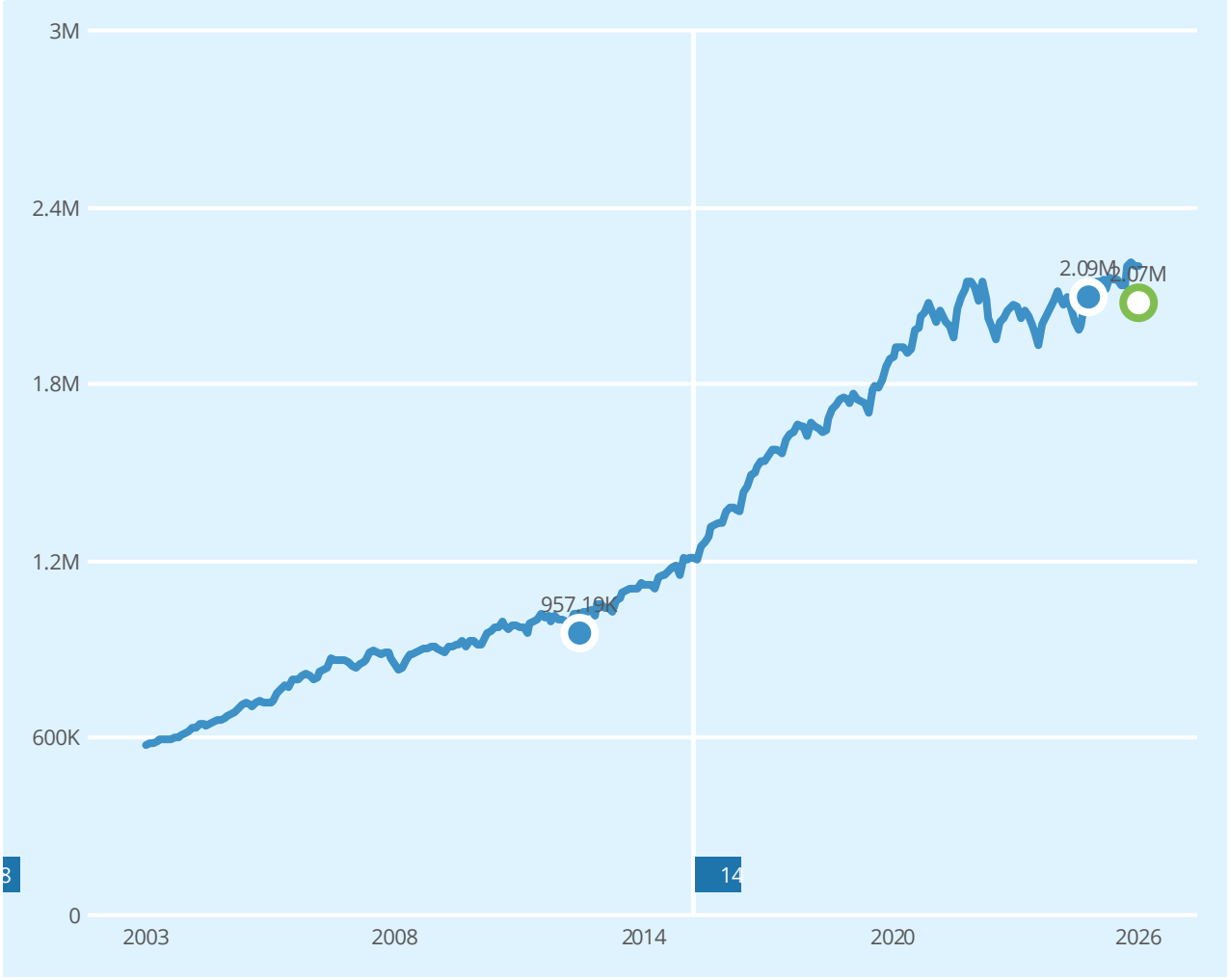
Leiligheten har gjennomgående god standard med laminatgulv og glatte malte overflater i moderne farger. Videre har leiligheten en optimal planløsning som inneholder en praktisk entré/gang med gode oppbevaringsmuligheter, stor stue med flere møbleringssoner, separat kjøkken med stor kjøkkeninnrending, tidløst flislagt baderom, praktisk toalettrom, samt to soverom av god størrelse. Videre disponerer leiligheten god bodplass på totalt 9 m², samt garasjeplass med elbil lader.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1
2
3
4
5
6
7

+7 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.01.2025	26.02.2025	15.05.2025	1 950 000	1 950 000	143 985	2 093 985
12.03.2013	27.03.2013	04.06.2013	790 000	770 000	187 193	957 193

Leiligheter til salgs i 2209 KONGSVINGER nå

12
leiligheter til salgs

2.5M
2 364 000 Prisantydning i snitt
2.3M
2.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Leiligheter solgt i 2209 KONGSVINGER siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

2.3M
2.2M
2 113 000 Prisantydning i snitt
2 042 000 Salgspris i snitt
1.9M

Solgt i snitt i løpet av
80
dager

for 3.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

34 030 KONGSVINGER kommune i snitt siste 3 mnd

26 475 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

24 989 Bokfinkvegen 93 Totalpris 2 074 097

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bokfinkvegen 93, 2209 KONGSVINGER

KONGSVINGER kommune

gnr. 26, bnr. 99

Andelsnummer 80

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14382-2100 **Eiendomsverdi ref nr:** PU4914

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Arne Skyrud er utdannet møbelsnekker, tretekniker, tømrermester og har over 30 års erfaring fra innredning, restaurering og byggebransjen. Arne Skyrud Takstforretning er en uavhengig og objektiv aktør. Vårt mål er å være en solid og seriøs leverandør av takstarbeider i vår region.



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513

Arne Skyrud Takstforretning AS
Rynnings gate 1
2213 KONGSVINGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Arne Skyrud Takstforretning AS
Rynnings gate 1
2213 KONGSVINGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lag isolerglass. Utvendig kappe av aluminium på vinduer som kan åpnes.
Inngangsdør (EI 30) med kikkehull og terrassedør med 2-lags isolerglass.
Takoverbygget veranda. Betonggulv tekket med spaltegulv. Tett rekkverk i teglstein med håndlist i lakkert metall. Utelys og stikkontakt. Markise.

INNVENDIG Gå til side

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje.
Malte lister.

Gulv. Laminatgulv m/noe svell i skjøter.
Vegger. Malt mdf. veggplater. Spilevegg. Malt glassfiberstrie. Tapet.
Tak. Slett malt tak. Tak-ess.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.
Formpresset dører.
Skyvedørsgarderobeskap i soverom. Garderobeskap i gang.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom bygget av fagfolk i 2012. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og slett malt tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører. Dusjhjørne m/2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2016. Melaminbelagte skrog. Slette høyglanslakkerte dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående fryseskap og kjøleskap. Ventilator over platetopp. 120 l varmtvannsbereder fra 2003.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Laminatgulv, malt tapet på vegger og slett malt tak. Benk m/porselensvask. Speil. Frittstående klosett. Stoppekran. Takventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør på hoveddelen av anlegget.
Soilrør fra byggeår.
Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og toalettrom. Ventilator over platetopp på kjøkken.
120 l varmtvannsbereder fra 2003 , plassert i kjøkken benk.
Leiligheten har elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad. Porttelefon til felles inngangsdør.
Sikringsskap med skrusikringer. Ny strømmåler. Skjult anlegg. T-We TV og bredbånd.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, dette er borettslagets ansvar.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

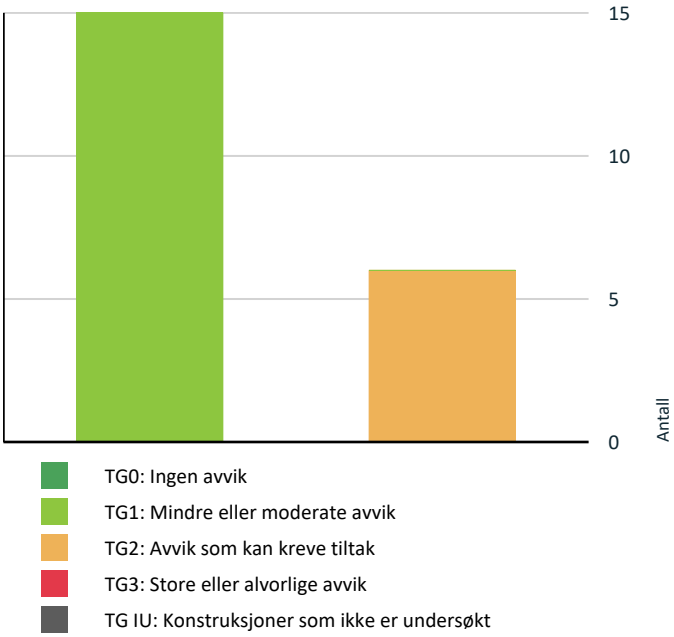
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1977

Anvendelse
Bolig

Standard
Godl standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2003	Modernisering	120 l varmtvannsbereder.
2004	Modernisering	Ny teglsteinsfasade.
2004	Modernisering	Nye vinduer og terrassedører
2016	Ombygging	Oppgradert bad/baskerom.
2016	Ombygging	Oppgradert kjøkken.
2016	Modernisering	Spaltegulv på terrassen.
2025	Modernisering	Spilevegg m/marmor PVC plate.
2026	Modernisering	El.kontroll.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lag isolerglass. Utvendig kappe av aluminium på vinduer som kan åpnes.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

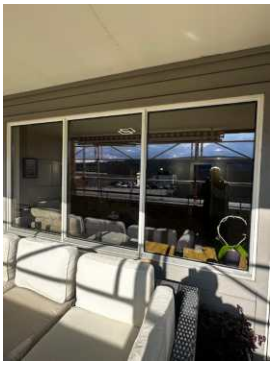
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er borettslagets ansvar og kostnader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





TG 2 Dører

Beskrivelse
Inngangsdør (EI 30) med kikkehull og terrassedør med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrassedøren skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er borettslaget som evt. skifter dører - borettslaget tar også kostnaden.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takoverbygget veranda. Betonggulv tekket med spaltegulv. Tett rekkverk i teglstein med håndlist i lakkert metall. Utelys og stikkontakt. Markise.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje.
Malte lister.

Gulv. Laminatgulv m/noe svell i skjøter.
Vegger. Malt mdf. veggplater. Spilevegg. Malt glassfiberstrie. Tapet.
Tak. Slett malt tak. Tak-ess.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset dører.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobeskap i soverom. Garderobeskap i gang.



Tilstandsrapport





VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom bygget av fagfolk i 2012. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og slett malt tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører. Dusjhjørne m/2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og slett malt tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 80 mm.
Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

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.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Benk med heldekkende porselensvask, overskap m/speildører, dusjhjørne m/2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggventil via. luftepipe med mekanisk avtrekk.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot bad/vaskerom. Det påvises ikke fukt over normalen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2016. Melaminbelagte skrog. Slette høyglanslakkerte dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående fryseskap og kjøleskap. Ventilator over platetopp. 120 l varmtvannsbereder fra 2003.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp.

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Årstall: 2016



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Laminatgulv, malt tapet på vegger og slett malt tak. Benk m/porselensvask. Speil. Frittstående klosett. Stoppekran. Takventil. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør på hoveddelen av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden på kobberrør jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kobberrør skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunkt for når dette er nødvendig.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Andre tiltak:

Borettslaget har vedlikeholdsplikt på avløpsanlegget og evt. kostnader til utbedringer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og toalettrom. Ventilator over platetopp på kjøkken.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 l varmtvannsbereder fra 2003 , plassert i kjøkken benk.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elektrisk varmekabler i gulv på bad/vaskerom. Porttelefon til felles inngangsdør.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer. Ny strømmåler. Skjult anlegg. T-We TV og bredbånd.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av elektrisk anlegg. Derfor anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, dette er borettslagets ansvar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dette er borettslagets ansvar.

Arne Skyrud Takstforretning AS
Rynnings gate 1
2213 KONGSVINGER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2016

Kommentar

Standard
Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Beskrivelse
Garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Liggende malt utvendig panel. Tette skillevegger. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.
Elektrisk leddport. Opplegg for elbil lader, abonnement.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Opplegg for elbilladere, abonnement.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

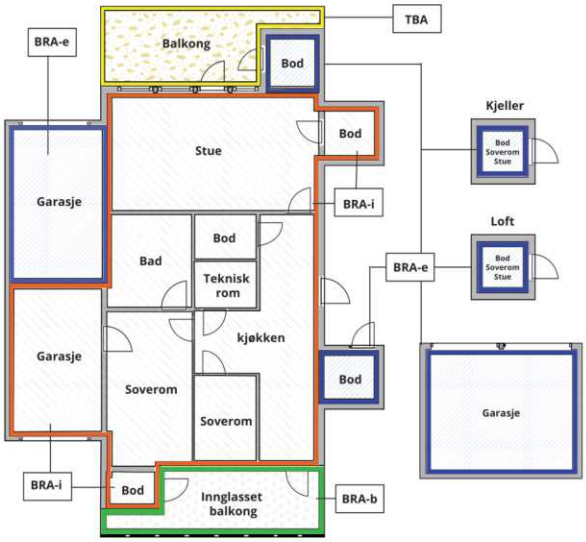
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	84	9		93	15
SUM	**84**	**9**			**15**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

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

Kommentar

Kjellerbod og loftsbod har et areale på tilsammen ca 9 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Arne Skyrud Takstforretning AS
Rynnings gate 1
2213 KONGSVINGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Mounir	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	26	99		0	19838.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bokfinkvegen 93

Hjemmelshaver
Vennersberg Iii Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
80/VENNERSBERG III BORETTSLAG	952741225	80	Kongsvinger og omengs boligbyggelag A/L	Ghaouti Meriem El, Habsaoui Mohamed

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
80	27 500	17 203	124 097

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		2 090 166	Samlet innskuddskapital:		25 673 732
Kortsiktig gjeld (-)	-	510 918	Langsiktig gjeld (+):	+	16 276 845
Disponible midler:		1 579 248	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		41 950 577

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Bokfinkvegen 93 . Et boligområde på Vennersberg, med blokkbebyggelse og rekkehus. Det er ca. 2,5 km til Kongsvinger sentrum. Leiligheten ligger vestvendt i tilnærmet flatt terreng og kveldsol på terrassen. Umidelbar nærhet til barnehage, barneskole, vollyball og fotballbane. Kort avstand til nærbutikk og bybuss holdeplass.

Adkomstvei

Privat vei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og har opparbeidet og beplantet fellesarealer. Asfaltert innerveier og biloppstillingsplasser. Kveldssol på veranda.

Forkjøpsrett

JA - 7 dager. Dersom andelen skifter eier, har andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. Det oppfordres til gjennomlesning av borettslagets vedtekter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86200432	Fullverdi		

Kommentar

Forsikringen dekker bygning (ikke innbo) og ligger i husleien.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	17.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	17.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	17.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning/regnskap	17.04.2026		Gjennomgått	24	Nei

Arne Skyrud Takstforretning AS
Rynnings gate 1
2213 KONGSVINGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PU4914

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
169260037

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mohammed Habsaoui	Meriem El Ghaouti

Gateadresse
Bokfinkvegen 93

Poststed	Postnr
KONGSVINGER	2209

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: sparebank 1

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169260037

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet er tatt i 2012 av comfort i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: Comfort

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Membran og sluk skal være bra ifølge takstmann

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det skal være tatt i 2012 av tidligere eier

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvidia har vært på kontroll i borettslaget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lademulighet i garasjen

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

Document reference: 169260037

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169260037

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 169260037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohamed Habsaoui	41ec3985d1c604416b05b4a186f8076785848165	21.04.2026 07:17:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Meriem Elghaouti	ccecb9ff2cd2ec65e6c844d85ebdec2dc30bf087	22.04.2026 08:06:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 169260037

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Vennersberg III Brl		Vår ref.:	152/80	Fødselsdato eier:	08.12.1961
BOKFINKVEGEN 93		Type:	Borettslag		
2209 KONGSVINGER		Eiere:	Mohamed Habsaoui		
Organisasjonsnr:	952 741 225	Andelsnr:	80		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 495

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag - 3	150
	Felleskostnader - 1	4 808
	Renter - 3	537

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	124 097	Gjeld siste årsoppg.:	125 009
Klient ajourf. lån:	10 424 163,60	Klient gj. s. årsoppg.:	10 463 886

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131555308, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 13.04.2026: 10 424 164

Andel av saldo: 124 097

Første termin: 30.12.2015Første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2055)

Annuitet 40 år hvorav de 10 første er avdragsfrie. Opprinnelig lånebeløp er kr.10.500.000 (delutbetaling)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bente Bjørnseth
Adresse:	Bokfinkvegen 83
Postnr/-sted:	2209 KONGSVINGER
Telefon:	Mob.: 99711108
E-post:	bokfinken3@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 13.04.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	125 009	Andre inntekter:	318
Annen formue:	17 203	Utgifter:	7 613		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	27 500
Andelsnr:	80	Partialobligasjonsnr:	80

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	26/99
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86200432

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	15.10.1977	SSBnr:	H0102
Etasje:	01	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	85		
Parkeringstype:	Carport ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Vennersberg III Brl	Vår ref.:	152/80	Fødselsdato eier: 08.12.1961
BOKFINKVEGEN 93	Type:	Borettslag	
2209 KONGSVINGER	Eiere:	Mohamed Habsaoui	
Organisasjonsnr: 952 741 225			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:		BTA	93
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	83
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andelseier i KOBBL				

Fasiliteter:

Borettslaget har egen vaktmester. OBS! Borettslaget har byttet til brannsikre dører inn til hver enkelt leilighet. Det må IKKE settes spiker for oppheng eller på annen måte lages hull i disse, da brannsikringen da vil bli ødelagt.

Sikringsfond hos NBBL og er gjeldende frem til borettslaget sier opp avtalen.

TV og Internett er inkludert i felleskostnadene

Styregodkjenning 20 dager

Innkalling til ordinær generalforsamling
Vennersberg III Brl

Tidspunkt: Tirsdag 14.04.2026 kl: 18:00

Møtested: Digitalt - Min Side

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Navnefortegnelse
- 1.2 Godkjenning av innkalling
- 1.3 Godkjenning av dagsorden
- 1.4 Valg av sekretær
- 1.5 Valg av protokollvitne

2 Årsmelding

3 Årsregnskap

4 Saker fra styret

5 Innkomne saker

6 Styrehonorar

7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av styremedlemmer
- 7.3 Valg av varamedlemmer
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Valg av delegat til KOBBLs generalforsamling
- 7.6 Valg av vara til delegat til KOBBLs generalforsamling

Bare andelseiere og personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen.

Dersom to eller flere personer eier en andel sammen har bare en av dem stemmerett.

Dersom andelseier er en juridisk person (f eks en kommune, en stiftelse eller et aksjeselskap) må det fremlegges fullmakt fra signaturberettiget.
Ingen kan stille med fullmakt fra mer enn én andelseier.

Leietakere har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

I protokollen fra generalforsamlingen gjengis alle vedtak, samt eventuelle forslag som det voteres over, men som ikke får flertall. Forslag til vedtak bør leveres skriftlig til møteleder før votering av den aktuelle saken. Dersom en andelseier krever at det skal inntas protokolltilførsel til en sak må protokolltilførselen leveres skriftlig under behandlingen av saken i møtet.

Årsmelding, årsregnskap og fullmaktskjema følger i innkallingen.

25.03.2026.
For styret i Vennersberg III Brl
Bente Bjørnseth /s/
Styrets leder

1. Konstituering

Ved digitalt møte:
Årets ordinære generalforsamling gjennomføres digitalt, via Min Side. Dere vil finne innkallingen på Min Side senest 27.03.2026 klokka 15:00.
Høringsfrist: Fra mottatt innkalling til og med 09.04.2026, klokka 23:59, vil det være mulig å komme med kommentarer, forslag og spørsmål til sakene. Disse vil være loggført i innkallingen sammen med den aktuelle saken og alle vil gis anledning til å lese disse før eventuell stemme avgis. Stemmegivningen foregår på Min Side og starter 10.04.2026, kl 15:00, og vil vare fram til 14.04.2026. kl 23:59. Etter fristens utløp vil stemmer telles opp og protokoll bli ferdigstilt.

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall andelseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Forslag til vedtak: Antall andelseiere:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Andre:

1.2 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.3 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

1.4 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges Regina Daughdrill Larsson fra KOBBL

1.5 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Som protokollvitne velges Gisle Berge

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Borettslagets årsregnskap, som består av resultatregnskap, balanse og noter, oversikt over disponible midler, samt revisjonsberetning, følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

Ingen saker fra styret

5. Innkomne saker

Ingen innkomne saker registrert

6. Styrehonorar

Borettslagsloven sier at generalforsamlingen fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Generalforsamlingen kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Dersom borettslaget har en valgkomité er det vanlig at den fremmer forslag til styrehonorar.

Forslag til vedtak: Styrehonorar har stått stille i en lengre periode, foreslår valgkomiteen å heve styrets honorar med 12.000,- til kr 147 000,- Styret fordeler summen mellom styremedlemmene.

Styrets innstilling: Styret foreslår følgende fordeling av styrehonorar:
Bente Bjørnseth - kr 79 000,-
Therese Bjørnseth - kr 34 000,-
Gisle Berge - kr 34 000,-

7. Valg

Borettslagsloven slår fast at alle styremedlemmer velges for to år, mens varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg.

Styret har bestått av:
Styreleder, Bente Bjørnseth, Bokfinkvegen 83
Nestleder, Therese Bjørnseth, Tjernsbergs veg 194
Styremedlem, Gisle Berge, Bokfinkvegen 81
Varamedlem, Bjørn Nilssen, BOKFINKVEGEN 83
Varamedlem, Egil Johansen, BOKFINKVEGEN 83

Av styrets medlemmer er disse på valg:
Styreleder: Bente Bjørnseth
Styremedlem: Therese Bjørnseth

Alle varamedlemmer

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Bente Bjørnseth stiller til gjenvalg for 2 nye år.

7.2 Valg av styremedlem

Therese Bjørnseth og Bjørn Nilssen stiller som kandidater til valg

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Egil Johansen og Liv-Randi Nordli stiller som varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i oppdrag å forberede alle valg på neste generalforsamling, samt å foreslå styrehonorar.

Forslag til vedtak: Egil Johansen og Liv-Randi Nordli stiller til valg i valgkomiteen. Bjøn Nilssen stiller til valg i valgkomiteen, hvis han ikke blir valgt inn som styremedlem.

7.5 Valg av delegat til KOBBLs generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet KOBBL. I henhold til KOBBLs vedtekter skal borettslaget derfor velge en delegat til KOBBLs generalforsamling.

Forslag til vedtak: Bente Bjørnseth ble valgt som delegat til KOBBLs generalforsamling

7.6 Valg av vara til delegat til KOBBLs generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet KOBBL. I henhold til KOBBLs vedtekter skal borettslaget derfor velge en vara til delegat til KOBBLs generalforsamling som avholdes 02.06.2026 kl 18:00 i Tårnhuset.

Forslag til vedtak: Gisle Berge velges som vara til delegat til KOBBLs generalforsamling.

Årsmelding for Vennersberg III Brl for året 2025

Organisering

Virksomhetens art og hvor den drives:
Vennersberg III Brl har sin virksomhet i Kongsvinger kommune, og har i henhold til vedtektene som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett).

Tilknytning/eierform:
Borettslaget er tilknyttet Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL.

Registrering i offentlige registre:
Borettslaget er en selvstendig juridisk enhet med organisasjonsnummer 952741225 og er registrert i Foretaksregisteret.

Styrets sammensetning

Styreleder, Bente Bjørnseth, Bokfinkvegen 83
Nestleder, Therese Bjørnseth, Tjernsbergs veg 194
Styremedlem, Gisle Berge, Bokfinkvegen 81
Varamedlem, Bjørn Nilssen, BOKFINKVEGEN 83
Varamedlem, Egil Johansen, BOKFINKVEGEN 83

Møtevirksomhet

Forrige generalforsamling ble avholdt torsdag 10.04.2025.

I 2025 har styret hatt styremøter hvor i alt 5 protokollførte saker har vært behandlet. 35 av disse sakene har vært11 saker om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært avholdt 0 ekstraordinære generalforsamlinger og 0 beboermøter.

Styrets arbeid i perioden

Styrtet har forberedt prosjekt gjeldene bytte av tak og klargjøring til varmepumper.

Vi har avholdt dugnad.

Ellers utført diverse arbeid som tilfaller styret.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL, Storgata 12, 2212 Kongsvinger.

Revisjon

Borettslagets revisor er revisjonsfirma BDO AS, Storgata 26, 2212 Kongsvinger.

Økonomi

Det vises til borettslagets regnskap for 2025. Styret mener at årsregnskapet med tilleggsopplysninger i noter og årsmelding gir et rettvisende bilde av årets drift, borettslagets finansielle stilling, samt oversikt over eiendeler og gjeld.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie

verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Inntekts- og kostnadsoverslag for 2026:

Styret har utarbeidet et budsjett som viser forventede inntekter og kostnader for 2026.
Budsjettet er vist som egen kolonne i resultatregnskapet.
Budsjettet er basert på innkrevde felleskostnader gjeldende fra 1. januar 2026.
På kostnadssiden er det tatt hensyn til alle budsjettmessige økninger som er nødvendig for 2026.

Opplysninger om arbeidsmiljø

Borettslaget hadde pr. 31.12.2025 0 ansatte.

HMS

For at alle beboerne skal være trygge i sine omgivelser er borettslaget pålagt å jobbe systematisk med Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS), og er underlagt forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften). Internkontroll er tiltak som skal sikre at borettslag organiserer virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhets-lovgivningen. Alle borettslag skal ha et forsvarlig system for å ivareta forskriftens krav.

Borettslagets HMS system:

Gjennomførte HMS tiltak:ja

31. desember 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2026

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.25	Resultat 31.12.24	Budsjett 31.12.25	Budsjett 31.12.26
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		5 492 532	5 362 284	5 357 232	5 519 520
Sum inntekter		**5 492 532**	**5 362 284**	**5 357 232**	**5 519 520**
Driftskostnader					
Andre lønnskostnader	1	45 778	56 768	56 768	33 000
Styrehonorar	1	135 000	135 000	135 000	135 000
Pensjonskostnader, arbg.avg, sos kost	1	19 162	20 327	20 327	18 064
Revisjonshonorar	2	12 562	11 506	10 050	12 978
Forretningsførerhonorar		206 042	219 194	206 042	206 042
Kontingent boligbyggelag		25 200	25 200	25 200	25 200
Andre tjenester	4	14 489	14 408	81 620	58 304
Vedlikehold	3	232 919	281 495	102 882	130 000
Elektronisk kommunikasjon		606 916	548 739	540 000	518 200
Forsikring	5	312 954	452 724	324 115	356 606
Kommunale avgifter	6	1 400 583	1 445 804	1 398 700	1 609 800
Energi		77 654	57 490	60 000	63 500
Renhold, fellesareal		66 968	120 524	65 000	67 100
Verktøy, driftsmatriell, inventar		12 563	13 721	11 926	6 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	779	1 733	2 000
Andre driftskostnader	7	13 490	7 378	5 162	17 000
Sum driftskostnader		**3 182 279**	**3 411 057**	**3 044 525**	**3 258 794**
Driftsresultat		**2 310 253**	**1 951 227**	**2 312 707**	**2 260 726**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		26 635	95 555	87 958	62 004
Rentekostnad		637 233	760 438	631 728	541 296
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-610 598**	**-664 883**	**-543 770**	**-479 292**
Ekstraordinære inntekter- og kostnad					
Årsresultat		**1 699 655**	**1 286 344**	**1 768 937**	**1 781 434**
Overføring til/fra egenkapital		1 699 655	1 286 344	0	0

Balanse

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	141 560	141 560
Bygninger	8	29 306 093	29 306 093
Garasjer	8	10 412 758	10 412 758
Sum anleggsmidler	**12**	**39 860 411**	**39 860 411**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 006	61 603
Andre fordringer		279 508	428 528
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 507 547	1 172 029
Sum omløpsmidler		**1 798 061**	**1 662 160**
SUM EIENDELER		**41 658 472**	**41 522 571**

Balanse

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital		28 651 330	26 951 676
Sum egenkapital		**28 659 730**	**26 960 076**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	10 463 887	12 088 318
Borettsinnskudd	10	2 166 600	2 166 600
Sum langsiktig gjeld	**12**	**12 630 487**	**14 254 918**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 006	10 682
Leverandørgjeld		342 308	280 029
Skyldig off. myndigheter		7 280	11 520
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 865	5 250
Annen kortsiktig gjeld		2 796	96
Sum kortsiktig gjeld		**368 255**	**307 577**
Sum gjeld		**12 998 742**	**14 562 495**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**41 658 472**	**41 522 571**

Kongsvinger 28.02.26
Kongsvinger og Omegns BBL

Sted:_____, dato:_____

Bente Bjørnseth	Therese Bjørnseth	Gisle Berge
Styreleder	Nestleder	Styremedlem

Disponible midler

	31.12.25	31.12.24
A. Disponible midler 01.01	**1 354 583**	**1 579 248**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 699 655	1 286 344
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-1 624 430	-1 511 009
B. Årets endring disponible midler	**75 223**	**-224 665**
C. Disponible midler	**1 429 806**	**1 354 583**
Kortsiktige fordringer	290 514	490 131
Kontanter og bank	1 507 547	1 172 029
Omløpsmidler	1 798 061	1 662 160
- Kortsiktig gjeld	-368 255	-307 577
Disponible midler	**1 429 806**	**1 354 583**

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsrapport i borettslag og god regnskapsskikk.
I resultatregnskapet er styrets budsjettall for i år og neste år tatt med som tilleggsinformasjon.
Budsjettet er ikke en del av det lovpålagte årsoppgjøret, og inngår ikke i reviderte tall.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Langsiktig og kortsiktig gjeld er klassifisert ihht nedbetalingstid. Gjeld som forutsettes innfridd i løpet av et år klassifiseres som kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet med fradrag for betalte avdrag.
Annen kortsiktig gjeld består av mellomregninger som gjøres opp årlig.

Note 1 - Personalkostnader og styrehonorar

	31.12.25	31.12.24
5000 Lønnskostnader	40 908	51 514
5092 Feriepenger beregnet	4 870	5 254
5330 Styrehonorar	135 000	135 000
5400 Arbeidsgiveravgift	18 646	19 770
5405 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	516	557
Sum	**199 940**	**212 096**

Det er utbetalt lønn til blokktillitsvalgte for div. arbeid.

Borettslag er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Revisjonshonorar

	31.12.25	31.12.24
6701 Honorar revisjon	12 562	11 506
Sum	**12 562**	**11 506**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	31.12.25	31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	51 703	71 880
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	77 383	2 420
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	103 833	198 774
6695 Forsikringsskadesaker	0	8 421
Sum	**232 919**	**281 495**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygninger.

Note 4 - Andre tjenester

	31.12.25	31.12.24
6790 Annen fremmed tjeneste	14 489	14 408
Sum	**14 489**	**14 408**

Andre fremmede tjenester kr 14.489,- er Serviceavtale rotter og mus og trykkostnader generalforsamling 2025.

Note 5 - Forsikring

	31.12.25	31.12.24
7500 Forsikringspremie	304 918	444 688
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	8 036	8 036
Sum	**312 954**	**452 724**

Note 6 - Kommunale avgifter

	31.12.25	31.12.24
6320 Renovasjon, vann, avløp ol.	948 027	1 255 629
7760 Eiendomskatt	452 556	190 175
Sum	**1 400 583**	**1 445 804**

Note 7 - Andre driftskostnader

	31.12.25	31.12.24
7715 Kurs, opplæring, konferanser	400	0
7720 Generalforsamling	1 393	2 150
7770 Bank og kortgebyrer	11 698	5 228
Sum	**13 490**	**7 378**

Note 8 - Bygninger og tomter

	Garasjer	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 412 758	29 306 093	141 560
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 412 758	29 306 093	141 560
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 412 758	29 306 093	141 560
Anskaffelsesår :	2015	1977	1976
Antatt levetid i år :			

Kostpris for bygningene i 1977 var kr 16.766.118. Det er i tillegg aktivert kr 14.463.242 i påkostninger - jfr. årsberetningen for spesifikasjon av påkostningene. Etter regnskapsregeler som gjaldt frem til 1989 ble bygninger avskrevet. Akkumulerte avskrivninger er trukket ut med kr 1.923.267 Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjenomført, jfr. note om vedlikehold.

Note 9 - Anleggsmidler

	Skiltbelysning på garasjene
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 809
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 809
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 809
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	5

Note 10 - Borettsinnskudd

	31.12.25	31.12.24
2250 Borettsinnskudd	2 166 600	2 166 600
Sum	**-2 166 600**	**-2 166 600**

Borettsinnskuddene er i sin helhet sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Note - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:		Garasjer Refinansiering av 2 lån
Lånenummer:	**12131555308**	**9020**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2006
Rentesats:	5.20 %	5.39 %
Betingelser:		Fastrente i 10 år frem til 31.12.2025
Beregnet innfridd:	30.06.2055	30.12.2025
Opprinnelig lånebeløp:	10 500 000	20 850 000
Lånesaldo 01.01:	10 500 000	1 588 317
Avdrag i perioden:	36 113	1 588 317
Lånesaldo 31.12:	**10 463 887**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	9 605 001	0

Note - Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131555308	84	124 570	10 463 880

Note 12 - Pantstillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 12.630.487,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.25 en bokført verdi på kr 39.860.411,-

Resultat og balanse med noter for Vennersberg III Brl.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vennersberg III Brl

Styreleder	Bente Bjørnseth (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Gisle Berge (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Therese Bjørnseth (sign.)	05.03.2026

BDO AS
Brugata 10
2212 Kongsvinger

Til generalforsamlingen i Vennersberg Iii Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vennersberg Iii Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke

vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Kongsvinger, 20. mars 2026
BDO AS



Rolf Udnes Glesne
statsautorisert revisor

Innkalling til ordinær generalforsamling
Vennersberg III Brl

Tidspunkt: Torsdag 10.04.2025 kl: 20:00

Møtested: Digitalt - Min Side

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Navnefortegnelse
- 1.2 Godkjenning av innkalling
- 1.3 Godkjenning av dagsorden
- 1.4 Valg av sekretær
- 1.5 Valg av protokollvitne

2 Årsmelding

3 Årsregnskap

4 Saker fra styret

5 Innkomne saker

- 5.1 Varmepumpe
- 5.2 Bokfinkveien 74 - 78
- 5.3 Varmepumpe
- 5.4 Automatisk brannvarsling.
- 5.5 Verandaer
- 5.6 Varmepumper i borettslaget
- 5.7 Gjennomføring av generalforsamling.
- 5.8 Generalforsamling 2025 Vennersberg 3
- 5.9 Montere varmepumpe

6 Styrehonorar

7 Valg

- 7.1 Valg av styremedlemmer
- 7.2 Valg av varamedlemmer
- 7.3 Valg av valgkomité
- 7.4 Valg av delegat til KOBBLs generalforsamling

7.5 Valg av vara til delegat til KOBBLs generalforsamling

Bare andelseiere og personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen.

Dersom to eller flere personer eier en andel sammen har bare en av dem stemmerett.

Dersom andelseier er en juridisk person (f eks en kommune, en stiftelse eller et aksjeselskap) må det fremlegges fullmakt fra signaturberettiget.
Ingen kan stille med fullmakt fra mer enn én andelseier.

Leietakere har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

I protokollen fra generalforsamlingen gjengis alle vedtak, samt eventuelle forslag som det voteres over, men som ikke får flertall. Forslag til vedtak bør leveres skriftlig til møteleder før votering av den aktuelle saken. Dersom en andelseier krever at det skal inntas protokolltilførsel til en sak må protokolltilførselen leveres skriftlig under behandlingen av saken i møtet.

Årsmelding, årsregnskap og fullmaktskjema følger i innkallingen.

Kongsvinger kommune, 27.03.2025.

For styret i Vennersberg III Brl

Bente Bjørnseth /s/

Styrets leder

Fullmakt

Jeg gir herved

Fullmektigens navn (med blokkbokstaver): _____

Fullmakt til å møte på generalforsamling i Vennersberg III Brl

Eierens navn (med blokkbokstaver): _____

Eierens underskrift: _____

Dato: _____

NB: *Ingen personer kan stille med mer enn én fullmakt på generalforsamlingen, jfr bestemmelsene i borettslagsloven. Den personen som har fått fullmakten bestemmer selv hvordan hun eller han ønsker å stemme på generalforsamlingen.*
Loven slår fast et det ikke er mulig å forhåndsstemme.

1. Konstituering

Ved digitalt møte:
Årets ordinære generalforsamling gjennomføres digitalt, via Min Side. Dere vil finne innkallingen på Min Side senest 01.04.2025 klokka 15.00.
Høringsfrist: Fra mottatt innkalling til og med 06.04.2025, klokka 23:59, vil det være mulig å komme med kommentarer, forslag og spørsmål til sakene. Disse vil være loggført i innkallingen sammen med den aktuelle saken og alle vil gis anledning til å lese disse før eventuell stemme avgis. Stemmegivningen foregår på Min Side og starter 07.04.2025, kl 15:00, og vil vare fram til 10.04.2025. kl 23:59. Etter fristens utløp vil stemmer telles opp og protokoll bli ferdigstilt.

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall andelseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Forslag til vedtak: Antall andelseiere:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

1.2 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges Regina Daughdrill Larsson fra KOBBL.

1.5 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Som protokollvitne velges Gisle Berge.

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Borettslagets årsregnskap, som består av resultatregnskap, balanse og noter, oversikt over disponible midler, samt revisjonsberetning, følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

Ingen saker fra styret.

5. Innkomne saker

5.1 Varmepumpe

Ønsker det blir tatt opp til drøftelser om installasjon av varmepumpe

Forslag til vedtak: Styret innhenter forslag for tilrettelegging av varmepumper og priser for installasjon. Det må samtidig utredes nærmere hvilke krav for beboere som bør stilles til service, støy og avrenning av vann/kondens fra anlegget, slik at naboer ikke blir skadelidende.

Styrets innstilling: Styre er i gang med å innhente forslag på tilrettelegging av montering av varme pumper og priser på dette. Saken er under arbeid.

5.2 Bokfinkveien 74 - 78

Dårlig vedlikehold av veg. Ber om at borettslaget overtar måking og strøing av denne lille vegstompen. Strekningen er ikke tilfredsstillende verken måkt eller strødd og dette er noe som gjentar seg vinter etter vinter. Kommunen varsler også at måking ikke skal skje før det har kommet enda mer snø. Ber også om at denne saken tas opp på årsmøtet da jeg har send inn denne saken tidligere og ikke fått noen tilbakemelding.

Forslag til vedtak: Strøing av den aktuelle vegen vil fra neste vinter inngå i eksisterende avtale borettslaget har på brøyt og strø vinterstid.

Styrets innstilling: Styret har inngått avtale med han som strør ellers i borettslaget, så fra nå av vil han strø veien foran blokk 74-78.

5.3 Varmepumpe

Ønskelig med varmepumpe i leilighet.

Hente inn anbud evt for avløpsrør osv.

Forslag til vedtak: Se forslag til vedtak under sak 5.1.

Styrets innstilling: Saken er under arbeid. Styre venter på tilbake meldinger på priser og mulige måter for til rette legging og montering.

5.4 Automatisk brannvarsling.

Automatisk brannvarsling er noe vi i borettslaget bør tenke på i forhold til brannsikkerhet, boligmassens alder, høyde, mange eldre osv. Er helt sikkert en kostnad som igjen vil føre til økte boutgifter, men brannsikkerhet bør være verdt hver krone og en trygghet for alle.

Forslag til vedtak: Styret tar med seg forslaget i en helhetlig vurdering rundt framtidige investeringer i borettslaget.

Styrets innstilling: Styre vil se på denne saken senere. Nå må vi først ta det mest nødvendige vedlikeholdet som tak og rør fornying.

5.5 Verandaer

Vedlikehold / tilsyn av verandaene virker som er nødvendig. Det er flere verandaer som flasser i tak, dette er pga fuktighet som igjen kan føre til svekkelse av armering og betongen.

Forslag til vedtak: Styret tar med seg forslaget i en helhetlig vurdering rundt framtidige investeringer i borettslaget.

Styrets innstilling: Vedlikehold /sjekk av balkonger blir gjort av fagfolk når dette står for tur. Vi må ta en ting av gangen .

5.6 Varmepumper i borettslaget

Kan det være mulig å finne en god løsning på godkjent installasjon av varmepumper med avløp på kondensvann for borettslaget. Varmepumper er energibesparende og effektiv oppvarming av leiligheter. Vet det er mange som ønsker varmepumpe som oppvarming.

Forslag til vedtak: Se forslag til vedtak under sak 5.1.

Styrets innstilling: Saken er under arbeid. Vi venter på tilbud på tilrettelegging for montering av varmepumper.

5.7 Gjennomføring av generalforsamling.

Foreslår at generalforsamling avholdes med fremmøtte andelseiere, ikke digital gjennomføring som et lite sosialt, ikke mulighet for å diskutere saker som er til avstemning. Trenger ingen servering.

Så kan man stille spørsmålet om fremmøteprosent, det vet vi ikke men da har beboere med eller uten digitale verktøy mulighet til å delta ved oppmøte. Siste års digitale generalforsamling har heller ikke hatt stor oppslutning i forhold til antall andelseiere.

Forslag til vedtak: Styret tar til seg ønsket om ikke-digital deltakelse, og vil i forkant av generalforsamlingen i 2026 vurdere fysisk møte på et lokale i nærheten.

Styrets innstilling: Årets generalforsamling er dessverre allerede bestemt blir digital. Men styret vil innkalle til beboermøte litt senere i år. Vi vil legge oss på minne at det er ønskelig med fysisk generalforsamling neste år.

5.8 Generalforsamling 2025 Vennersberg 3

Etter flere år med digital generalforsamling er det ønskelig at årets generalforsamling bli et ordinært møte. Gjerne på grendehuset.

Forslag til vedtak: Se forslag til vedtak under sak 5.7.

Styrets innstilling: Årets generalforsamling er dessverre allerede bestemt blir digital. Styre vil innkalle til et beboermøte litt senere i år.

5.9 Montere varmepumpe

Ønsker at det blir lagt til rette slik a de som ønsker det kan montere varmepumpe i leiligheten. Det skal stilles krav om fagmessig montering. Kostnader dekkes av hver enkelt beboer

Forslag til vedtak: Se forslag til vedtak under sak 5.1.

Styrets innstilling: Saken er under arbeid. Styret venter på tilbud og forslag om tilrettelegging for montering av varme pumper.

6. Styrehonorar

Borettslagsloven sier at generalforsamlingen fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Generalforsamlingen kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Det er vanlig at valgkomité fremmer forslag til styrehonorar.

Forslag til vedtak: Styret får utdelt kr 135 000,- i styrehonorar og fordeles som følgende:
Styreleder Bente Bjørnseth kr 75 000,-
Styremedlem Gisle Berge kr 30 000,-
Styremedlem Therese Bjørnseth kr 30 000,-

7. Valg

Borettslagsloven slår fast at alle styremedlemmer velges for to år, mens varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg.

Styret har bestått av:
Styreleder, Bente Bjørnseth, Bokfinkvegen 83
Nestleder, Therese Bjørnseth, BOKFINKVEGEN 93
Styremedlem, Gisle Berge, Bokfinkvegen 81
Varamedlem, Britt E Nabben Bouchedoub, Bokfinkvegen 97
Varamedlem, Liv-Randi Nordli, BOKFINKVEGEN 85

Av styrets medlemmer er disse på valg:

Styremedlem: Gisle Berg
Alle varamedlemmer

7.1 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling er Gisle Berge stiller til gjenvalg som styremedlem

Forslag til vedtak: Gisle Berge velges som styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling er Bjørn Nilssen og Egil Johansen

Forslag til vedtak: Bjørn Nilssen og Egil Johansen velges som nye varamedlemmer.

7.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i oppdrag å forberede alle valg på neste generalforsamling, samt å foreslå styrehonorar.

Forslag til vedtak: Bjørn Nilssen, Egil Johansen og Liv-Randi Nordli velges som valgkomitè

7.4 Valg av delegat til KOBBLs generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet KOBBL. I henhold til KOBBLs vedtekter skal borettslaget derfor velge en delegat til KOBBLs generalforsamling som avholdes tirsdag 03.06.2025 kl 18:00, i KOBBLs lokaler i Tårnhuset.

Forslag til vedtak: Bente Bjørnseth velges som delegat til KOBBL sin generalforsamling.

7.5 Valg av vara til delegat til KOBBLs generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet KOBBL. I henhold til KOBBLs vedtekter skal borettslaget derfor velge en vara til delegat til KOBBLs generalforsamling.

Forslag til vedtak: Gisle Berge velges som delegat til KOBBL sin generalforsamling.

Årsmelding for Vennersberg III Brl for året 2024

Organisering

Virksomhetens art og hvor den drives:
Vennersberg III Brl har sin virksomhet i Kongsvinger kommune, og har i henhold til vedtektene som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett).

Tilknytning/eierform:
Borettslaget er tilknyttet Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL.

Registrering i offentlige registre:
Borettslaget er en selvstendig juridisk enhet med organisasjonsnummer 952741225 og er registrert i Foretaksregisteret.

Styrets sammensetning

Styreleder, Bente Bjørnseth, Bokfinkvegen 83
Nestleder, Therese Bjørnseth, BOKFINKVEGEN 93
Styremedlem, Gisle Berge, Bokfinkvegen 81
Varamedlem, Britt E Nabben Bouchedoub, Bokfinkvegen 97
Varamedlem, Liv-Randi Nordli, BOKFINKVEGEN 85

Møtevirksomhet

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 10.04.2024.

I 2024 har styret hatt 6 styremøter hvor i alt 34 protokollførte saker har vært behandlet. 4 av disse sakene har vært saker om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært avholdt 0 ekstraordinære generalforsamlinger og 0 beboermøter.

Styrets arbeid i perioden

Styre har forhandlet frem ny avtale på trappevask.

Byttet forsikringsselskap.

Gravd nye synkekummer og renner utenfor blokk 81-85 og 93-97.

Gått inn ny avtale på tv og bredbånd . Eidsiva altiboks fiber. Dette blir installert vår/sommer 2025.

Det har blitt avholdt vår dugnad.

Det er blitt inngått avtale med kobbel om vedlikeholdsplan og Hms.

Det har også blitt gjort forsterkninger av festene på snøfangerne på garasjene.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL, Storgata 12, 2212 Kongsvinger.

Revisjon

Borettslagets revisor er revisjonsfirma BDO AS, Storgata 26, 2212 Kongsvinger.

Økonomi

Det vises til borettslagets regnskap for 2024. Styret mener at årsregnskapet med tilleggsopplysninger i noter og årsmelding gir et rettvisende bilde av årets drift, borettslagets finansielle stilling, samt oversikt over eiendeler og gjeld.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Disponering av årets resultat:

Resultatregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 1 286 344,- som overføres til borettslagets egenkapital.

Bokført egenkapital pr. 31.12.2024: kr 26 960 076,-

Disponible midler:

Pr. 31.12.2024 er borettslagets disponible midler: kr 1 354 583,-

Endring av borettslagets disponible midler i 2024: kr 224 665,-

Historisk kostpris og regnskapsmessig aktiverte påkostninger bygninger:

Kostpris 2023

Bokført verdi pr. 31.12.2024: kr 29 306 093,-

Det er ingen endringer i historisk kostpris i løpet av 2024.

Inntekts- og kostnadsoverslag for 2025:

Styret har utarbeidet et budsjett som viser forventede inntekter og kostnader for 2025.

Budsjettet er vist som egen kolonne i resultatregnskapet.

Budsjettet er basert på innkrevde felleskostnader gjeldende fra 1. januar 2025.

På kostnadssiden er det tatt hensyn til alle budsjettmessige økninger som er nødvendig for 2025.

Oversikten over forventede inntekter og kostnader i 2025 viser et overskudd.

Avdrag på lån vil ikke gå frem av budsjettet, men dette er tatt hensyn til i forslag til innkrevde felleskostnader.

Opplysninger om arbeidsmiljø

Borettslaget hadde pr. 31.12.2024 0 ansatte.

HMS

For at alle beboerne skal være trygge i sine omgivelser er borettslaget pålagt å jobbe systematisk med Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS), og er underlagt forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften). Internkontroll er tiltak som skal sikre at borettslag organiserer virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhets-lovgivningen. Alle borettslag må ha et system for å ivareta forskriftens krav.

Borettslagets HMS system: Interkontroll

Gjennomførte HMS tiltak: internkontroll

Kongsvinger kommune , 31. desember 2024

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Resultat 31.12.23	Budsjett 31.12.24	Budsjett 31.12.25
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		5 362 284	5 196 024	5 357 088	5 357 232
Sum inntekter		**5 362 284**	**5 196 024**	**5 357 088**	**5 357 232**
Driftskostnader					
Andre lønnskostnader	1	56 768	56 768	68 100	56 768
Styrehonorar	1	135 000	135 000	135 000	135 000
Pensjonskostnader, arbg.avg, sos kost	1	20 327	20 327	22 670	20 327
Avskrivninger	9	0	0	4 100	0
Revisjonshonorar	2	11 506	11 514	9 300	10 050
Forretningsførerhonorar		219 194	243 325	219 194	206 042
Kontingent boligbyggelag		25 200	25 200	25 200	25 200
Andre tjenester	4	14 408	14 852	15 000	81 620
Vedlikehold	3	281 495	125 388	80 000	102 882
Elektronisk kommunikasjon		548 739	505 015	545 600	540 000
Forsikring	5	452 724	418 957	484 050	324 115
Kommunale avgifter	6	1 445 804	1 243 418	1 263 154	1 398 700
Energi		57 490	115 944	175 900	60 000
Renhold, fellesareal		120 524	138 819	110 000	65 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		13 721	26 312	12 000	11 926
Kontorrekvisita, trykksaker		779	900	2 000	1 733
Andre driftskostnader	7	7 378	4 212	9 900	5 162
Sum driftskostnader		**3 411 057**	**3 085 952**	**3 181 168**	**3 044 525**
Driftsresultat		**1 951 227**	**2 110 072**	**2 175 920**	**2 312 707**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		95 555	72 950	46 961	87 958
Rentekostnad		760 438	726 024	719 496	631 728
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-664 883**	**-653 073**	**-672 535**	**-543 770**
Ekstraordinære inntekter- og kostnad					
Årsresultat		**1 286 344**	**1 456 999**	**1 503 385**	**1 768 937**
Overføring til/fra egenkapital		1 286 344	1 456 999	0	0

Balanse

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	141 560	141 560
Bygninger	8	29 306 093	29 306 093
Garasjer	8	10 412 758	10 412 758
Sum anleggsmidler	**12**	**39 860 411**	**39 860 411**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		61 603	10 362
Andre fordringer		428 528	589 453
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 172 029	1 490 351
Sum omløpsmidler		**1 662 160**	**2 090 166**
SUM EIENDELER		**41 522 571**	**41 950 577**

Balanse

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital		26 951 676	25 665 332
Sum egenkapital		**26 960 076**	**25 673 732**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	12 088 318	13 599 327
Borettsinnskudd	10	2 166 600	2 166 600
Sum langsiktig gjeld	**12**	**14 254 918**	**15 765 927**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 682	11 250
Leverandørgjeld		280 029	490 337
Skyldig off. myndigheter		11 520	12 050
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 250	5 250
Annen kortsiktig gjeld		96	-7 970
Sum kortsiktig gjeld		**307 577**	**510 918**
Sum gjeld		**14 562 495**	**16 276 845**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**41 522 571**	**41 950 577**

Kongsvinger 31.03.25
Kongsvinger og Omegns BBL

Sted:_____, dato:_____

Bente Bjørnseth	Therese Bjørnseth	Gisle Berge
Styreleder	Nestleder	Styremedlem

Disponible midler

	31.12.24	31.12.23
A. Disponible midler 01.01	**1 579 248**	**1 561 883**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 286 344	1 456 999
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-1 511 009	-1 081 963
B. Årets endring disponible midler	**-224 665**	**17 366**
C. Disponible midler	**1 354 583**	**1 579 248**
Kortsiktige fordringer	490 131	599 815
Kontanter og bank	1 172 029	1 490 351
Omløpsmidler	1 662 160	2 090 166
- Kortsiktig gjeld	-307 577	-510 918
Disponible midler	**1 354 583**	**1 579 248**

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsrapport i borettslag og god regnskapsskikk.
I resultatregnskapet er styrets budsjettall for i år og neste år tatt med som tilleggsinformasjon.
Budsjettet er ikke en del av det lovpålagte årsoppgjøret, og inngår ikke i reviderte tall.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Langsiktig og kortsiktig gjeld er klassifisert ihht nedbetalingstid. Gjeld som forutsettes innfridd i løpet av et år klassifiseres som kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet med fradrag for betalte avdrag.
Annen kortsiktig gjeld består av mellomregninger som gjøres opp årlig.

Note 1 - Personalkostnader og styrehonorar

	31.12.24	31.12.23
5000 Lønnskostnader	51 514	51 514
5092 Feriepenger beregnet	5 254	5 254
5330 Styrehonorar	135 000	135 000
5400 Arbeidsgiveravgift	19 770	19 770
5405 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	557	557
Sum	**212 096**	**212 096**

Det er utbetalt lønn til blokktillitsvalgte for div. arbeid.

Borettslag er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Revisjonshonorar

	31.12.24	31.12.23
6701 Honorar revisjon	11 506	11 514
Sum	**11 506**	**11 514**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	31.12.24	31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	71 880	14 844
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 420	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	198 774	110 544
6695 Forsikringsskadesaker	8 421	0
Sum	**281 495**	**125 388**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygninger.

Note 4 - Andre tjenester

	31.12.24	31.12.23
6790 Annen fremmed tjeneste	14 408	14 852
Sum	**14 408**	**14 852**

Andre fremmede tjenester kr 14.408,- er Serviceavtale rotter og mus og trykkostnader generalforsamling 2024.

Note 5 - Forsikring

	31.12.24	31.12.23
7500 Forsikringspremie	444 688	411 159
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	8 036	7 798
Sum	**452 724**	**418 957**

Note 6 - Kommunale avgifter

	31.12.24	31.12.23
6320 Renovasjon, vann, avløp ol.	1 255 629	1 053 245
7760 Eiendomskatt	190 175	190 173
Sum	**1 445 804**	**1 243 418**

Note 7 - Andre driftskostnader

	31.12.24	31.12.23
7720 Generalforsamling	2 150	740
7770 Bank og kortgebyrer	5 228	3 472
Sum	**7 378**	**4 212**

Note 8 - Bygninger og tomter

	Garasjer	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 412 758	29 306 093	141 560
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 412 758	29 306 093	141 560
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 412 758	29 306 093	141 560
Anskaffelsesår :	2015	1977	1976
Antatt levetid i år :			

Kostpris for bygningene i 1977 var kr 16.766.118. Det er i tillegg aktivert kr 14.463.242 i påkostninger - jfr. årsberetningen for spesifikasjon av påkostningene. Etter regnskapsregeler som gjaldt frem til 1989 ble bygninger avskrevet. Akkumulerte avskrivninger er trukket ut med kr 1.923.267 Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjenomført, jfr. note om vedlikehold.

Note 9 - Anleggsmidler

	Skiltbelysning på garasjene
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 809
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 809
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 809
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	5

Note 10 - Borettsinnskudd

	31.12.24	31.12.23
2250 Borettsinnskudd	2 166 600	2 166 600
Sum	**-2 166 600**	**-2 166 600**

Borettsinnskuddene er i sin helhet sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Note - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:		Garasjer Refinansiering av 2 lån
Lånenummer:	**12131555308**	**9020**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2006
Rentesats:	5.80 %	5.39 %
Betingelser:		Fastrente i 10 år frem til 31.12.2025
Beregnet innfridd:	30.06.2055	31.12.2025
Opprinnelig lånebeløp:	10 500 000	20 850 000
Lånesaldo 01.01:	10 500 000	3 099 326
Avdrag i perioden:	0	1 511 009
Lånesaldo 31.12:	**10 500 000**	**1 588 317**
Saldo 5 år frem i tid:	9 848 973	0

Note - Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131555308	84	125 000	10 500 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 9020	36	19 595	705 420
	6	18 985	113 910
	36	18 434	663 624
	6	17 563	105 378

Note 12 - Pantstillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 14.254.218,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.24 en bokført verdi på kr 39.860.411,-

Resultat og balanse med noter for Vennersberg III Brl.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vennersberg III Brl

Styreleder	Bente Bjørnseth (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Gisle Berge (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Therese Bjørnseth (sign.)	07.03.2025

BDO AS
Brugata 10
2212 Kongsvinger

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vennersberg Iii Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vennersberg Iii Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke

vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Kongsvinger, 20. mars 2025
BDO AS



Rolf Udnes Glesne
statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vennersberg III Brl torsdag 10.04.2025 kl. 20:00 - Digitalt - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall andelseiere.

Vedtak:

Antall andeler som har avgitt stemme: 19

1.2 Godkjenning av innkalling

Totalt antall stemmer: 19
For: 18
Mot: 1

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Totalt antall stemmer: 19
For: 18
Mot: 1

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av sekretær

Vedtak:

Enstemmig valgt: Regina Daughdrill Larsson, KOBBL

1.5 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Protokollvitne valgt enstemmig: Gisle Berge

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Totalt antall stemmer: 19
Blankt: 1
For: 17
Mot: 1

Vedtak:
Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

Vedtak:
Ingen saker fra styret.

5. Innkomne saker

5.1 Varmepumpe

Ønsker det blir tatt opp til drøftelser om installasjon av varmepumpe

Vedtak:
Styret innhenter forslag for tilrettelegging av varmepumper og priser for installasjon. Det må samtidig utredes nærmere hvilke krav for beboere som bør stilles til service, støy og avrenning av vann/ kondens fra anlegget, slik at naboer ikke blir skadelidende.

Styre er i gang med å innhente forslag på tilrettelegging av montering av varme pumper og priser på dette. Saken er under arbeid.

Saken ble enstemmig tatt til orientering

5.2 Bokfinkveien 74 - 78

Dårlig vedlikehold av veg. Ber om at borettslaget overtar måking og strøing av denne lille vegstompen. Strekningen er ikke tilfredsstillende verken måkt eller strødd og dette er noe som gjentar seg vinter etter vinter. Kommunen varsler også at måking ikke skal skje før det har kommet enda mer snø. Ber også om at denne saken tas opp på årsmøtet da jeg har send inn denne saken tidligere og ikke fått noen tilbakemelding.

Vedtak:
Styret har inngått avtale med han som strør ellers i borettslaget, så fra nå av vil han strø veien foran blokk 74-78.

Saken ble enstemmig tatt til orientering

5.3 Varmepumpe

Ønskelig med varmepumpe i leilighet. Hente inn anbud evt for avløpsrør osv.

Vedtak:
Saken er under arbeid. Styre venter på tilbake meldinger på priser og mulige måter for til rette legging og montering.

Saken ble enstemmig tatt til orientering

5.4 Automatisk brannvarsling.

Automatisk brannvarsling er noe vi i borettslaget bør tenke på i forhold til brannsikkerhet, boligmassens alder, høyde, mange eldre osv. Er helt sikkert en kostnad som igjen vil føre til økte boutgifter, men brannsikkerhet bør være verdt hver krone og en trygghet for alle.

Forslag til vedtak: Styret tar med seg forslaget i en helhetlig vurdering rundt framtidige investeringer i borettslaget.

Vedtak:

Styre vil se på denne saken senere. Nå må vi først ta det mest nødvendige vedlikeholdet som tak og rør fornying.

Saken ble enstemmig tatt til orientering

5.5 Verandaer

Vedlikehold / tilsyn av verandaene virker som er nødvendig. Det er flere verandaer som flasser i tak, dette er pga fuktighet som igjen kan føre til svekkelse av armering og betongen.

Forslag til vedtak: Styret tar med seg forslaget i en helhetlig vurdering rundt framtidige investeringer i borettslaget.

Vedtak:

Vedlikehold /sjekk av balkonger blir gjort av fagfolk når dette står for tur. Vi må ta en ting av gangen.

Saken ble enstemmig tatt til orientering

5.6 Varmepumper i borettslaget

Kan det være mulig å finne en god løsning på godkjent installasjon av varmepumper med avløp på kondensvann for borettslaget. Varmepumper er energibesparende og effektiv oppvarming av leiligheter. Vet det er mange som ønsker varmepumpe som oppvarming.

Forslag til vedtak: Se forslag til vedtak under sak 5.1.

Vedtak:

Saken er under arbeid. Vi venter på tilbud på tilrettelegging for montering av varmepumper.

Saken ble enstemmig tatt til orientering

5.7 Gjennomføring av generalforsamling.

Foreslår at generalforsamling avholdes med fremmøtte andelseiere, ikke digital gjennomføring som et lite sosialt, ikke mulighet for å diskutere saker som er til avstemning. Trenger ingen servering.

Så kan man stille spørsmålet om fremmøteprosent, det vet vi ikke men da har beboere med eller uten digitale verktøy mulighet til å delta ved oppmøte. Siste års digitale generalforsamling har heller ikke hatt stor oppslutning i forhold til antall andelseiere.

Vedtak:

Styret tar til seg ønsket om ikke-digital deltakelse, og vil i forkant av generalforsamlingen i 2026 vurdere fysisk møte på et lokale i nærheten. Årets generalforsamling er dessverre allerede bestemt blir digital. Men styret vil innkalle til beboermøte litt senere i år. Vi vil legge oss på minne at det er ønskelig med fysisk generalforsamling neste år.

Saken ble enstemmig tatt til orientering

5.8 Generalforsamling 2025 Vennersberg 3

Etter flere år med digital generalforsamling er det ønskelig at årets generalforsamling bli et ordinært møte. Gjerne på grendehuset.

Vedtak:

Se vedtak under sak 5.7. Årets generalforsamling er dessverre allerede bestemt blir digital. Styre vil innkalle til et beboermøte litt senere i år.

Saken ble enstemmig tatt til orientering

5.9 Montere varmepumpe

Ønsker at det blir lagt til rette slik a de som ønsker det kan montere varmepumpe i leiligheten. Det skal stilles krav om fagmessig montering. Kostnader dekkes av hver enkelt beboer

Vedtak:

Se vedtak under sak 5.1. Saken er under arbeid. Styret venter på tilbud og forslag om tilrettelegging for montering av varme pumper.

Saken ble enstemmig tatt til orientering

6. Styrehonorar

Borettslagsloven sier at generalforsamlingen fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Generalforsamlingen kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Det er vanlig at valgkomité fremmer forslag til styrehonorar.

Vedtak:

Styret får utdelt kr 135 000,- i styrehonorar og fordeles som følgende:
Styreleder Bente Bjørnseth kr 75 000,-
Styremedlem Gisle Berge kr 30 000,-
Styremedlem Therese Bjørnseth kr 30 000,-

Totalt antall stemmer: 18
Blankt: 2
For: 15
Mot: 1

7. Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling er Gisle Berge stiller til gjenvalg som styremedlem

Totalt antall stemmer: 16

Vedtak:

Gisle Berge ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling er Bjørn Nilssen og Egil Johansen.
Egil Johansen: 15 stemmer
Bjørn Nilssen: 14 stemmer

Vedtak:

Varamedlemmer for ett år blir Bjørn Nilssen og Egil Johansen.

7.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i oppdrag å forberede alle valg på neste generalforsamling, samt å foreslå styrehonorar.

Sissel Mette Aasan går ut av valgkomiteen og Liv-Randi Nordli går inn i komiteen.

Vedtak:

Bjørn Nilssen, Egil Johansen og Liv-Randi Nordli ble valgt som valgkomité.
Enstemmig valgt med 15 avgitte stemmer.

7.4 Valg av delegat til KOBBLs generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet KOBBL. I henhold til KOBBLs vedtekter skal borettslaget derfor velge en delegat til KOBBLs generalforsamling som avholdes tirsdag 03.06.2025 kl 18:00, i KOBBLs lokaler i Tårnhuset.

Vedtak:

Bente Bjørnseth ble valgt som representant til KOBBLs generalforsamling.

7.5 Valg av vara til delegat til KOBBLs generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet KOBBL. I henhold til KOBBLs vedtekter skal borettslaget derfor velge en vara til delegat til KOBBLs generalforsamling.

Vedtak:

Gisle Berge ble valgt som vararepresentant til KOBBLs generalforsamling.

Protokoll for Vennersberg III Brl

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær	Regina Daughdrill Larsson (sign.)	22.04.2025
Protokollvitne	Gisle Berge (sign.)	11.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Vennersberg III Brl

Tidspunkt: Torsdag 12.03.2026 kl: 18:00

Møtested: Vennersberg Grendehus

Det vil bli avholdt et beboermøte kl 18:00 hvor det vil bli informert om takprosjektet. Etter beboermøte går vi direkte inn i ekstraordinær generalforsamling til avstemming av låneopptak

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

1.2 Godkjenning av innkalling

1.3 Godkjenning av dagsorden

1.4 Valg av møteleder

1.5 Valg av sekretær

1.6 Valg av protokollvitne

2 Sak

2.1 Låneopptak til takprosjekt

Bare andelseiere og personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen.
Dersom to eller flere personer eier en andel sammen har bare en av dem stemmerett.
Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Leietakere har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Kongsvinger kommune, 06.03.2026.

For styret i Vennersberg III Brl
Bente Bjørnseth /s/
Styrets leder

Fullmakt

Jeg gir herved

Fullmektigens navn (med blokkbokstaver): _____

Fullmakt til å møte på generalforsamling i Vennersberg III Brl

Eierens navn (med blokkbokstaver): _____

Eierens underskrift: _____

Dato: _____

NB: *Ingen personer kan stille med mer enn én fullmakt på generalforsamlingen, jfr bestemmelsene i borettslagsloven. Den personen som har fått fullmakten bestemmer selv hvordan hun eller han ønsker å stemme på generalforsamlingen.*
Loven slår fast et det ikke er mulig å forhåndsstemme.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall andelseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

1.2 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges styreleder Bente Bjørnseth

1.5 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges Gisle Berge

1.6 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitne velges på møte.

Forslag til vedtak: Som protokollvitne velges:

2. Sak

2.1 Låneopptak til takprosjekt

I henhold til vedlikeholdsplanen som styret har satt, så er nytt tak neste prosjekt for vedlikehold.
Tilbud på nytt tak er lagt ved som eget vedlegg.

Mer informasjon om prosjektet blir lagt frem under beboermøte som blir avholdt før vi går inn i ekstraordinær generalforsamling. Morten B. Lystad fra teknisk avdeling hos KOBBL deltar også på møte og går gjennom prosjektet og svarer på spørsmål.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Vennersberg 3, orgnr. 952 741 225 har i dag vedtatt et låneopptak i DNB Bank ASA på kr 5 700 000,- til takprosjekt. Lånet skal være et annuitetslån nedbetalt over 30 år.

Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i borettslagets felleseiendom.

Prosjekt: Vennersberg BRL takbytte
Dato: 16.02.2026
Dokument: Tilleggsjobber

Postnr	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enhetspris	Sum	Kommentar
	Inkled vindski med beslag (vit)				kr 37 800,00	lengre levetid på vindskier & sparer dere fra maling
	Forberedelser for eventuelle varmepumper med grenrør på nedløp ink varmekabel	st	12	kr 16 500,00	kr 198 000,00	Varmekabel i nedløp ved balkongside
	Varmepumpe montasje	st	1	kr 35 000,00	kr 35 000,00	Mill compact pro wifi 5200W Mål innendel (L x H x D i cm): 77 × 29 × 23 Mål utedel (LxHxD i mm): 873 × 555 × 376
	Varmepumpe montasje	st	1	kr 39 000,00	kr 39 000,00	Mitsubishi Kaiteki 6300 Mål innendel (LxHxD) 890x307x233 Mål utedel (LxHxD) 800x550x285
					kr -	
					kr -	
					kr -	
					kr -	
Sum eks mva					**kr 309 800,00**	
Sum mva					**kr 77 450,00**	
Sum ink mva					**kr 387 250,00**	

KOMMENTARER:

Varmepumpe motasje inkluderer
Montering, Dryppanne med varme, Varmekabel
i avløpsrør fra dryppanne inntil 2 meter.
Montering avløpsrør fra dryppanne til taknedløp

Gjennbruk av sikringskurs til varmeovner i stue
Inntrekking jordleder fra sikringsskap
Kabelopplegg fra varmeovner i stue og ut til varmepumpe
Stikk til varmepumpe
Jordning av stikk

Forutsettes at varmepumpe blir montert over rekkverk på balkong. Det er ikke inkludert noe hulltaking i rekkverk.
Grenrør på nedløp må bli montert med påkoblingskanal på utsiden av nedløp

Estimert kostnad Vennersberg 3 brl - Tak

Post	Eks mva		Ink mva		Kommentar
Indeksregulert tilbud fra Wito inkludert gesims datert 28.01.26	kr	3 646 805,00	kr	4 558 506,25	
Inklusiv innkledd vindski med beslag (hvit) datert 16.02.26	kr	37 800,00	kr	47 250,00	
Forberedelser for varmepumper med grenrør på nedløp inkludert varmekabel datert 16.02.26	kr	198 000,00	kr	247 500,00	
Tilbudssum WITO	kr	3 882 605,00	kr	4 853 256,25	
Uforutsette utgifter. 10% av tilbudssum anbefales.	kr	388 260,50	kr	485 325,63	
Tilbud byggeledelse og KU fra KOBBL ihht byggherreforskriften	kr	232 956,30	kr	291 195,38	Tilsvarer 6% av tilbudssum. Fordeles 4,5% for byggeledelse og 1,5% på KU (koordinerende utførende)
Estimert prosjektkostnad	kr	4 503 821,80	kr	5 629 777,25	

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Vennersberg III Brl torsdag 12.03.2026 kl. 18:00 - Vennersberg Grendehus.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall andelseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Vedtak:

Antall andelseiere til stede: 26 (25 unike andelseiere)
Antall fullmakter: 3
Totalt: 29 (28 unike andelseiere)

Andre: 2 representanter fra KOBBL med bakgrunn i tak-prosjektet var også til stede for å informere rundt det praktiske. 1 leietaker i borettslaget.

1.2 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelsen, og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

1.3 Godkjenning av dagsorden

Ja

Vedtak:

Ingen bemerkninger, dagsorden godkjent.

1.4 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges styreleder Bente Bjørnseth

Vedtak:

Som møteleder velges styreleder Bente Bjørnseth

1.5 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges Gisle Berge

Vedtak:

Som sekretær velges Gisle Berge

1.6 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitne velges på møte.

Vedtak:

Som protokollvitne velges Lena Münstermann

2. Sak

2.1 Låneopptak til takprosjekt

I henhold til vedlikeholdsplanen som styret har satt, så er nytt tak neste prosjekt for vedlikehold.
Tilbud på nytt tak er lagt ved som eget vedlegg.

Mer informasjon om prosjektet blir lagt frem under beboer møte som blir avholdt før vi går inn i ekstraordinær generalforsamling. Morten B. Lystad fra teknisk avdeling hos KOBBL deltar også på møte og går gjennom prosjektet og svarer på spørsmål.

Forslag til vedtak:

- Generalforsamlingen i Vennersberg 3, orgnr. 952 741 225 har i dag vedtatt et låneopptak i DNB Bank ASA på kr 5 700 000,- til tak prosjekt. Lånet skal være et annuitetslån nedbetalt over 25 år.
- Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i borettslagets felleseiendom.

Vedtak:

Avstemningen viste at 28 stemte "JA" og 0 stemte "NEI", så forslag til vedtak gikk da igjennom

Generalforsamlingen i Vennersberg 3, orgnr. 952 741 225 har i dag vedtatt et låneopptak i DNB Bank ASA på kr 5 700 000,- til tak prosjekt. Lånet skal være et annuitetslån nedbetalt over 25år.

Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i borettslagets felles eiendom.

Protokoll ekstraordinært møte for Vennersberg III Brl

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bente Bjørnseth (sign.)	17.03.2026
Sekretær	Gisle Berge (sign.)	17.03.2026
Protokollvitne	Lena Münstermann (sign.)	19.03.2026

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for VENNERSBERG III borettslag org nr 952 741 225

tilknyttet
KONGSVINGER OG OMEGNS boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24.08.1976 sist endret den 11.05.2004 og 04.04.2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
VENNERSBERG III borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet KONGSVINGER OG OMEGNS boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,00

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

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

(4) I tillegg har ingen andre rett til å eie juridiske andeler.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(3-1) Ladning av El-bil i garasje skal kun skje med godkjent ladestasjon som må monteres forskriftsmessig riktig av godkjent montør. Montering av ladestasjon med tilhørende måler må bekostes av beboer i sin helhet. Ladning med ikke godkjent ladeenhet anses som grovt regelbrudd.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Ved forsikringsskader som er oppstått ved at andelseier beviselig har forsømt vedlikeholdsplikten, vil andelseier være ansvarlig for forsikringens egenandel.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

SEPT. 2019



Vennersberg III borettslag

HUSORDENSREGLER

---

1. Andelseiere og framleietakere er ansvarlig for at sine besøkende overholder disse reglene.

2. Det skal være alminnelig ro i leilighetene, trapperom og andre områder inne og utendørs som tilhører borettslaget mellom klokka 22.00 - 07.00.
   Det er ikke tillatt med høylytt musikk etc. på hverdager mellom kl. 23.00 – 08.00, og på hellig- og høytidsdager mellom 23.00 – 08.00
   Selskapeligheter varsles naboen.
   Håndverks- og vedlikeholdsarbeid er ikke tillatt mellom kl. 20.00 – 08.00 på hverdager (mandag – fredag) heller ikke på lørdager fra kl. 18.00 –mandag kl. 08.00, samt jul-/påske- og nyttårshelg og andre helllig-dager.
   Selskapeligheter varsles naboene.

3. Beboerne skal pakke inn å sortere avfall etter GIR`s regler om kildesortering. Avfallet bringes til søppelcontainerne. Avfall skal ikke hensettes utenfor containerne. Avfall som er for stort for containernes åpning, skal leveres gjenvinningsstajonen av den enkelte.
   Det er forbudt å kaste søppel på borettslagets eiendom og arealer.

4. Sykler, ski, kjelker, barnevogner etc. kan settes i tidligere søppelrom eller i nedre trapperom for kortere tid.
   Det er strengt forbudt å oppbevare ting i trapperom og avsatser eller utenfor loftsbodene, på grunn av brannfare . Kjellerboder og loftsboder skal holdes låst, og gjenstander skal ikke stikke ut fra disse. Loft og kjellerdører skal holdes låst samt ytterdøra inn til gangen. Lyset skal være slukket på loft og i kjeller når ingen oppholder seg her.

5. Lek eller unødig opphold på loft, i kjellerrom og oppganger er ikke tillatt. Det er forbudt å røyke i oppgang, i kjeller og på loft.

6. Hver bolig har tildelt egen garasje som skal brukes til boligens privatkjøretøy.

   Gjesteparkeringen er beregnet for privat kjøretøy for besøkende til borettsalgets beboere, og for ev. bil nr. 2.
   Det er forbudt å parkere yrkeskjøretøy, traktorer, vare- og campingtilhengere, samt uregistrerte kjøretøy på gjesteparkeringen.

SEPT. 2019



Vennersberg III borettslag

HUSORDENSREGLER

Plassen kan ikke benyttes til parkering av kjøretøy som ikke er i bruk. Ulovlig parkerte kjøretøy og lignende, vil bli fjernet for eiers regning.

7. Det er ikke tillatt å kjøre motorkjøretøy frem til oppgangene dersom formålet ikke er å frakte møbler, varer, bagasje eller liknende for kortere perioder. Parkering foran oppgangene kan medføre bøtelegging av Kongsvinger komm. Det også forbudt å kjøre på plenene, samt å benytte dem til parkering og snuplasser.

8. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere i borettslaget.
Det er kun tillatt med èn hund og èn katt pr. husstand.
Katt skal holdes innendørs (innekatt).
Hund skal føres i bånd på borettslagets område, og ekskrementer skal straks fjernes.
Hunde- og katteeiere må til enhver tid rette seg etter forannevnte regler om dyrehold. Styret vil ved klager, avgjøre om dyret må fjernes.

9. 1. Mangler og skader på borettslagets eiendom, skal snarest meldes til blokktillitsvalgte eller til styret.

   2. I tilfeller hvor beboer misligholder vedtektenes pkt. 5 (om beboers plikter), kan borettslaget kreve forsikringens egendandel (f.t. kr 6000,-) refundert av beboer

10. Det er ikke tillatt å henge matter, sengetøy og lignende over rekkverket på verandaen. Risting av tepper ut fra verandaen er forbudt. Det er heller ikke lov å benytte tørkeinnretning som har høyde over rekkverket på verandaen. Utendørs tørke stativ kan benyttes til kles tørk, mattebanking og lufting på alle hverdager, - ikke på søndager, hellig- og høytidsdager.

11. Montering av eksternt utstyr som eks. kjøkkenvifte og tørketrommel i borett lagets avtrekkssystem, tillates ikke, i h.h.t. offentlige forskrifter.
Det er også totalforbud om montering av vamepumper.
Vaskemaskin og tørketrommel SKAL kun innstalleres på våtrom m/sluk.
Grilling er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.

12. Gjentatte brudd på husordensreglene *kan* medføre tvangssalg/utkastelse.

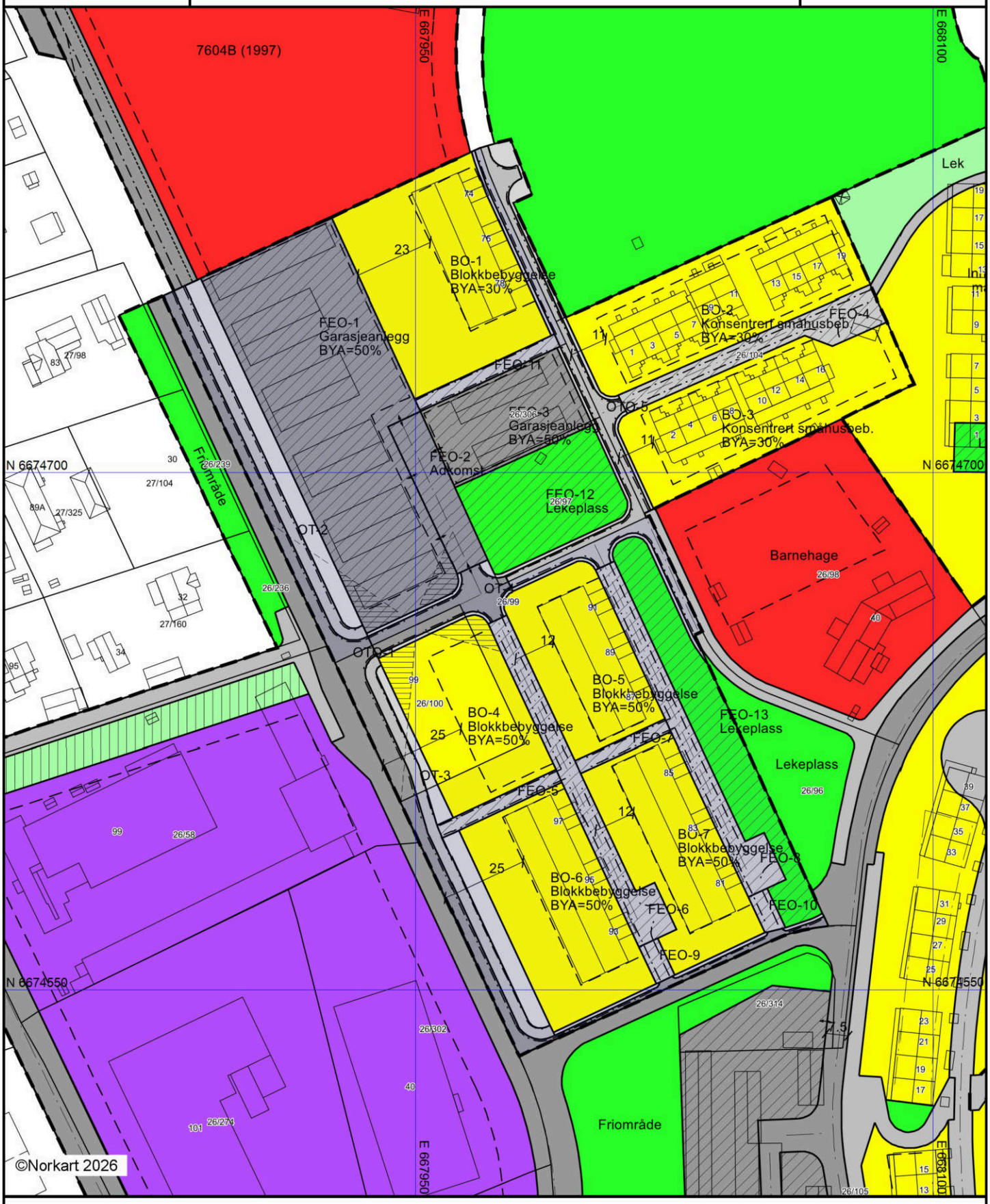
Kongsvinger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/99
Adresse: Bokfinkvegen 93
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Anlegg for lek
- Leirplass
- Annet friområde
- Parkbelte i industristrøk
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kongsvinger kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 26/99
Adresse: Bokfinkvegen 93
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kongsvinger kommune

Adresse: Postmottak, 2226 KONGSVINGER

Telefon: +4741473630

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kongsvinger kommune

Kommunenr.	3401	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	99	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bokfinkvegen 93, 2209 KONGSVINGER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201606
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3401/dokumenter/477/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20110919.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 161 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 300 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende
Id	7503
Navn	Vennersberg III
Plantype	30 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.06.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3401/dokumenter/603/7503-E1%20Vennersberg%203.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 376 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0806
Navn	Vennersberg III / Løvsangervegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.10.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3401/dokumenter/689/0806%20Vennersberg%20III%20L%c3%b8vsangervegen.pdf
Delarealer	**Delareal** 892 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** OTO 1- KJØREVEG
	Delareal 718 m^2 **Formål** Felles gangareal **Feltnavn** FEO-8 GANGVEG
	Delareal 2 539 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** BO 1- BLOKKBEBYGGELS
	Delareal 361 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** OTO 5 GANG- OG SYKKE
	Delareal 1 201 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** Annen veggrunn
	Delareal 261 m^2 **Formål** Frisiktsone **Feltnavn** Frisiktsone
	Delareal 476 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FEO 2- ADKOMSTVEG
	Delareal 71 m^2 **Formål** Felles gangareal **Feltnavn** FEO-9 GANGVEG
	Delareal 270 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** OT-3 GANG- OG SYKKEL
	Delareal 410 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** OT-2 GANG- OG SYKKEL

Delareal 115 m^2
Formål Felles gangareal
Feltnavn FEO-7 GANGVEG

Delareal 4 185 m^2
Formål Felles garasjeanlegg
Feltnavn FEO 1- GARASJEANLEGG

Delareal 153 m^2
Formål Felles gangareal
Feltnavn FEO-5 GANGVEG

Delareal 1 300 m^2
Formål Felles leikeareal
Feltnavn FEO-13 Lekeplass

Delareal 179 m^2
Formål Felles gangareal
Feltnavn FEO-11 Gangareal

Delareal 547 m^2
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn BO-4 BLOKKBEBYGGELSE

Delareal 711 m^2
Formål Felles gangareal
Feltnavn FEO-6 GANGVEG

Delareal 1 495 m^2
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn BO-5 BLOKKBEBYGGELSE

Delareal 241 m^2
Formål Kjørevei
Feltnavn OTO 4- KJØREVEG

Delareal 2 132 m^2
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn BO-6 BLOKKBEBYGGELSE

Delareal 72 m^2
Formål Felles gangareal
Feltnavn FEO-10 GANGVEG

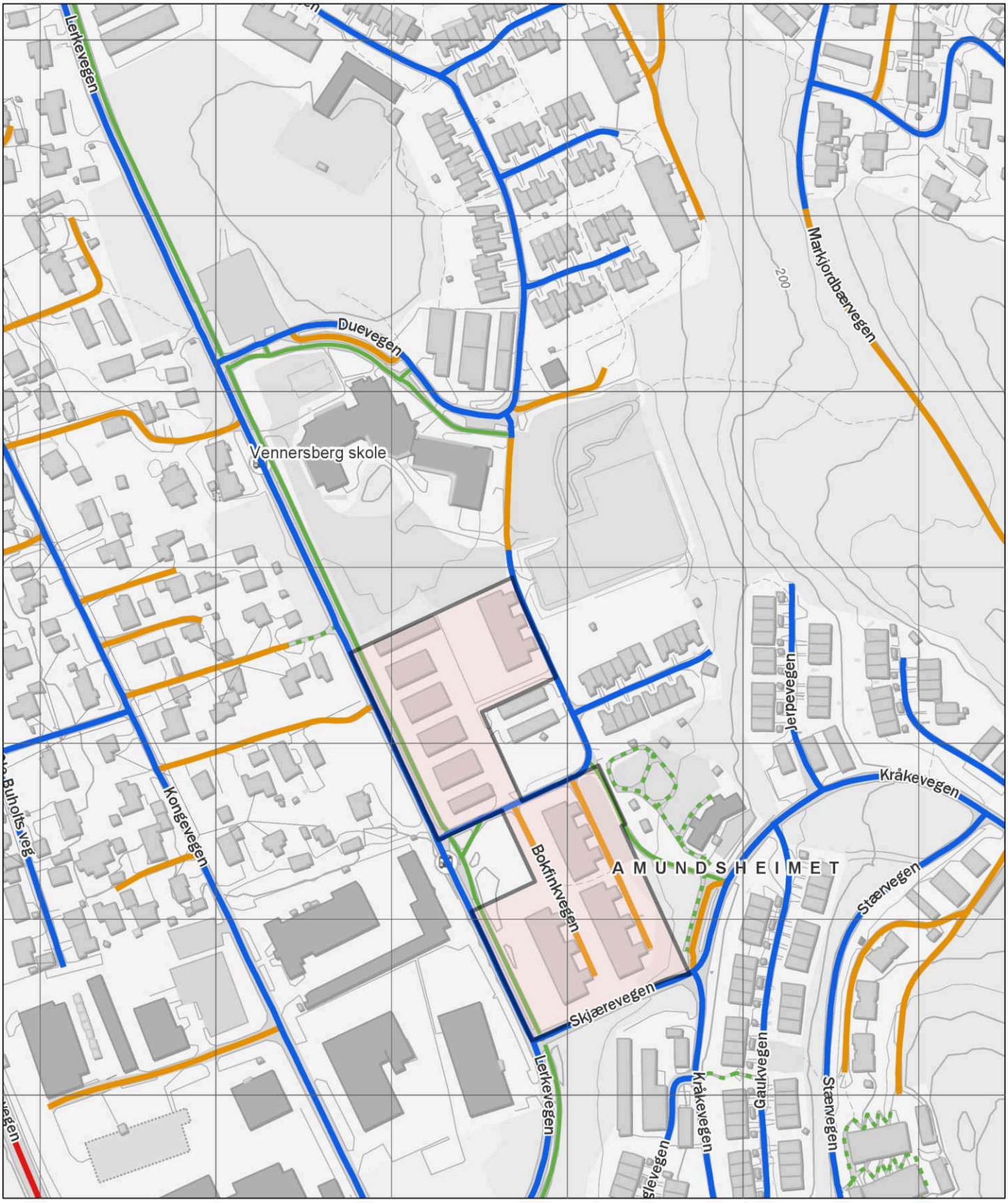
Delareal 1 770 m^2
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn BO-7 BLOKKBEBYGGELSE

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Kongsvinger
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 26/99/0/0
Adresse: Bokfinkvegen 93, 2209 KONGSVINGER

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/04/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet

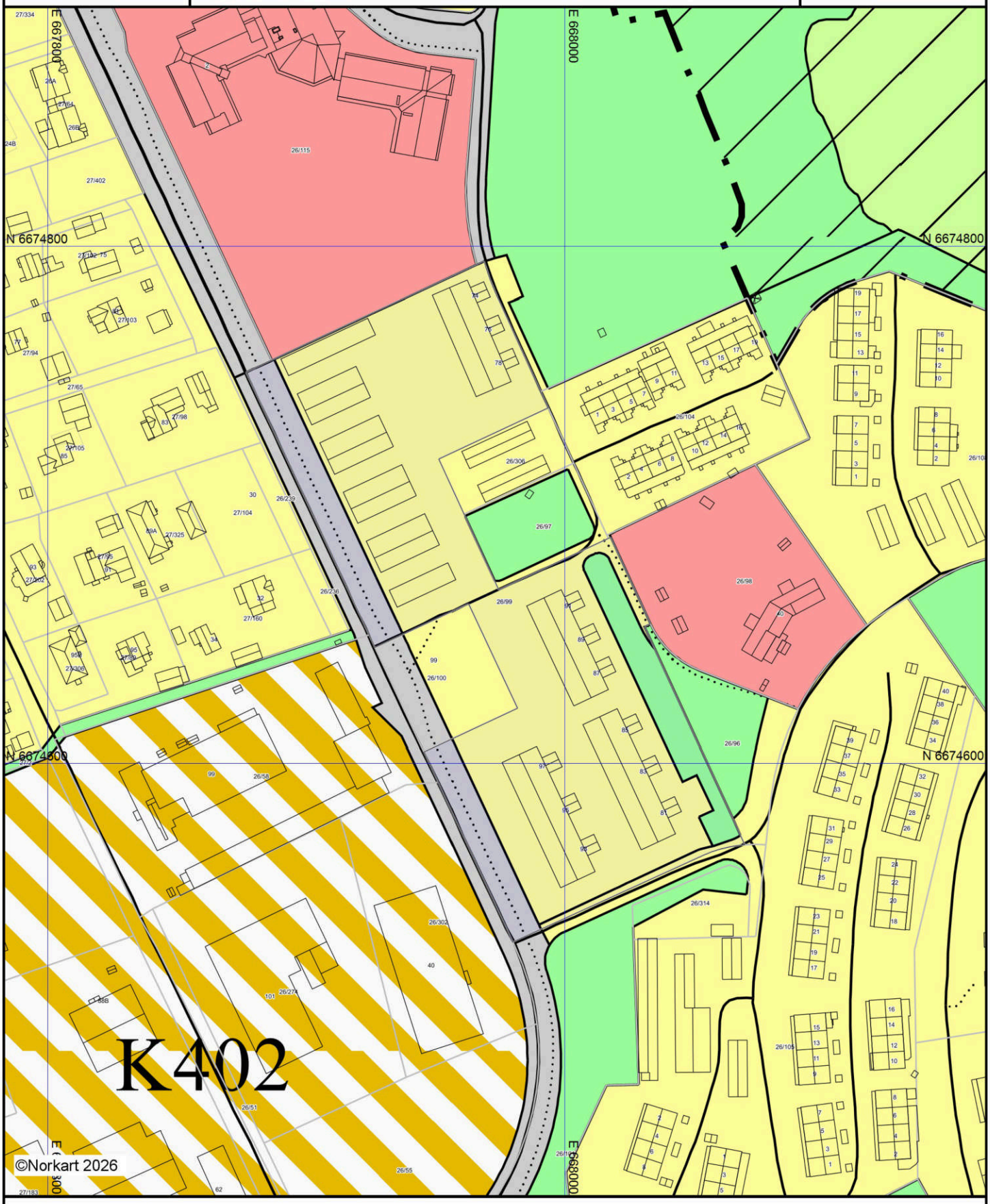
Kongsvinger kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/99
Adresse: Bokfinkvegen 93
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
- Veg - eksisterende
- Grønnstruktur - eksisterende
- Turdrag - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - eksisterende
- Adkomstveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Abc Påskrift områdenavn

ambita

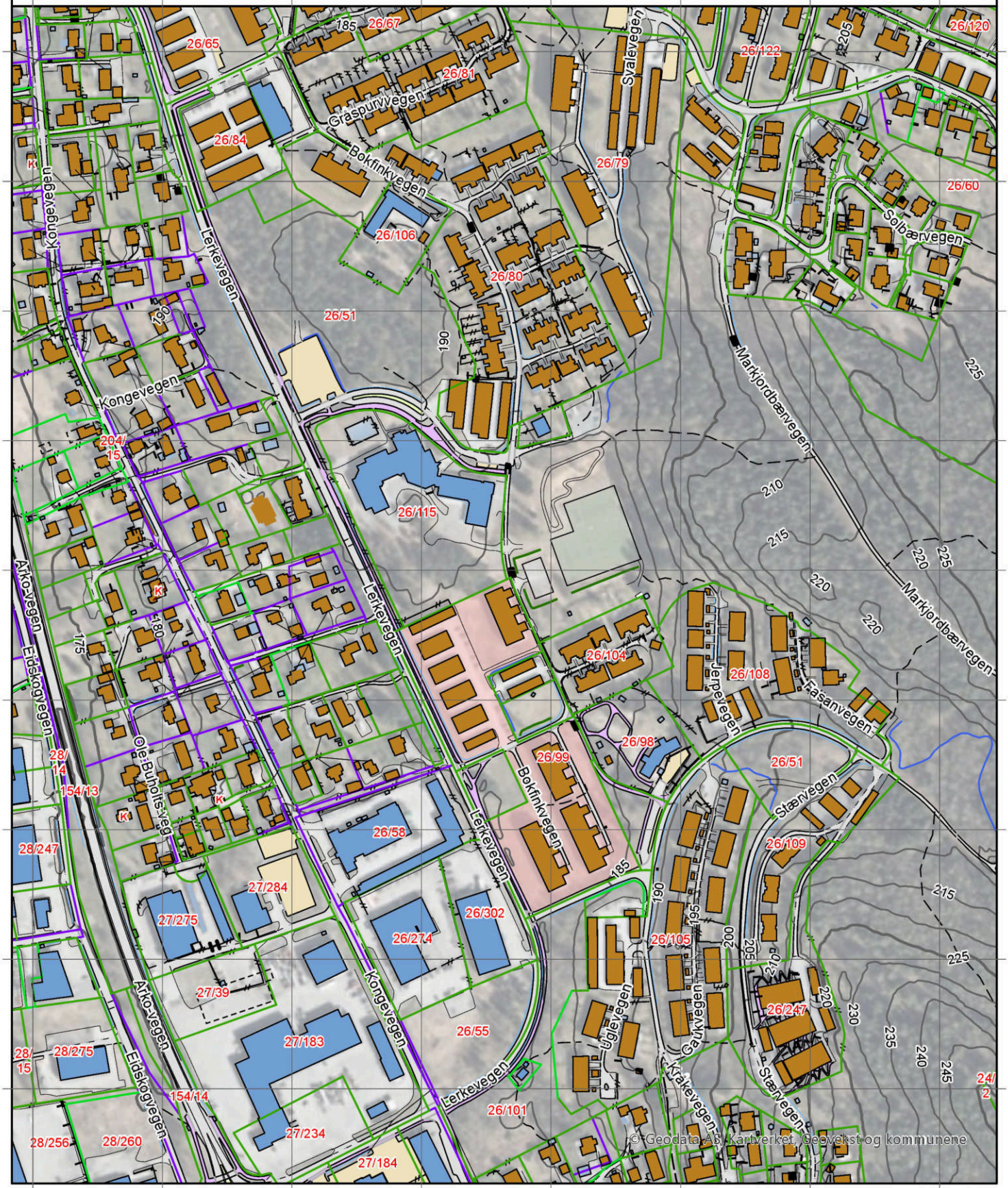
Kommune: 3401 Kongsvinger
Eiendom: 3401/26/99/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 10.4.2026



0 100 200 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

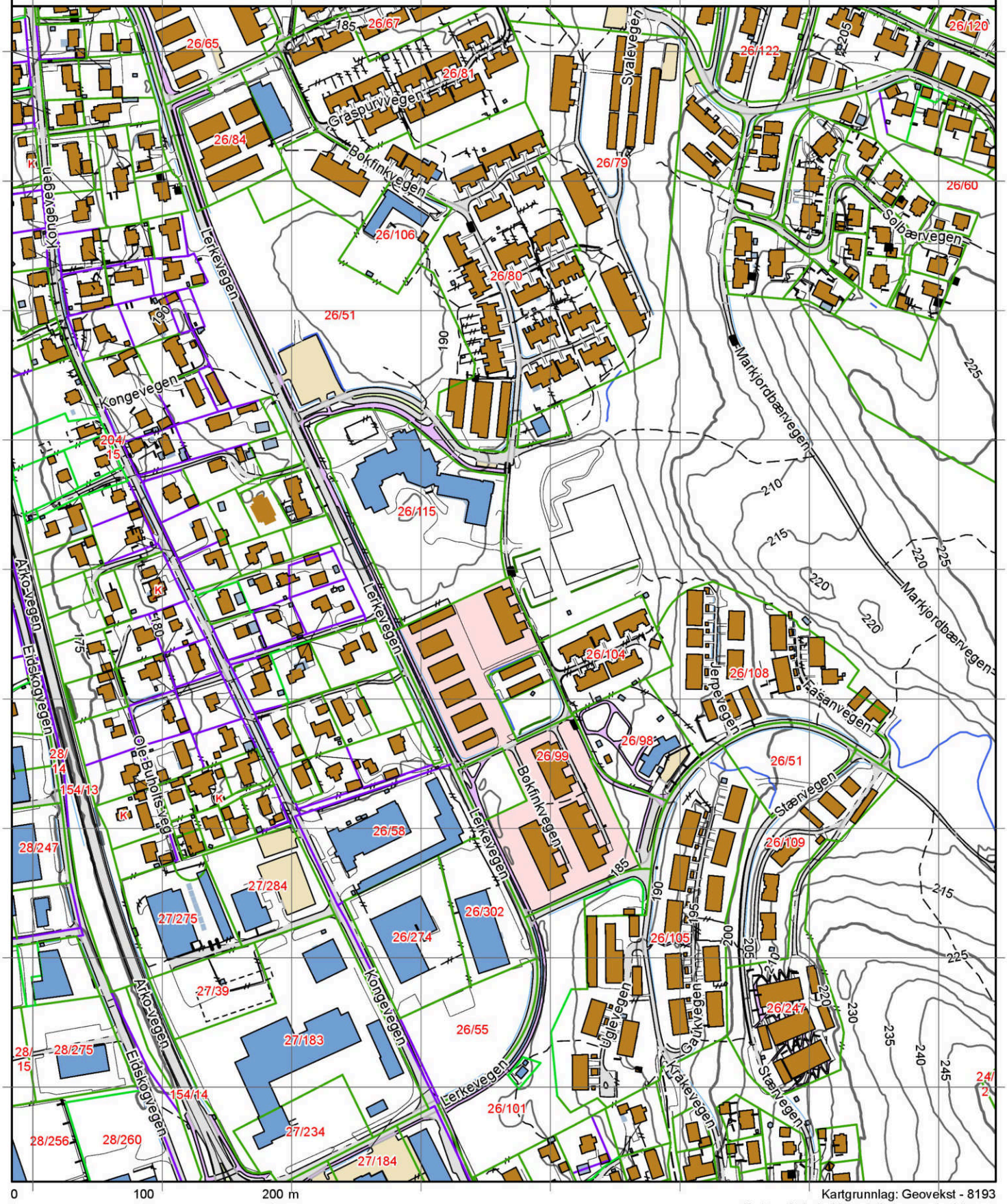
Kommune: 3401 Kongsvinger
Eiendom: 3401/26/99/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 10.4.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 26, Bruksnr 99	**Kommune:**	3401	Kongsvinger
Adresse:				
Veiadresse:	Bokfinkvegen 74, gatenr 1058 2209 Kongsvinger	**Grunnkrets:**	216	Vennersberg 4
		Valgkrets:	3	Sentrum Øst
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3120101	Vinger
		Tettsted:	1011	Kongsvinger
Veiadresse:	Bokfinkvegen 76, gatenr 1058 2209 Kongsvinger			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Bokfinkvegen 78, gatenr 1058 2209 Kongsvinger			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Bokfinkvegen 81, gatenr 1058 2209 Kongsvinger			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Bokfinkvegen 83, gatenr 1058 2209 Kongsvinger			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Bokfinkvegen 85, gatenr 1058 2209 Kongsvinger			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Bokfinkvegen 87, gatenr 1058 2209 Kongsvinger			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Bokfinkvegen 89, gatenr 1058 2209 Kongsvinger			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Bokfinkvegen 91, gatenr 1058 2209 Kongsvinger			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Bokfinkvegen 93, gatenr 1058 2209 Kongsvinger			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Bokfinkvegen 95, gatenr 1058 2209 Kongsvinger			
Oppdatert:	28.09.2019			
Veiadresse:	Bokfinkvegen 97, gatenr 1058 2209 Kongsvinger			
Oppdatert:	28.09.2019			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell/Nor	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1

Etableringsdato:	24.03.1977	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	19 838,1 kvm	**Skyld:**	0,10		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3401/26/99	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.10.2010	Avgiver	3401/26/97	-1 098,1
	Matrikkelført:	29.10.2010	Berørt	3401/26/99	0,0
			Berørt	3401/26/104	0,0
			Mottaker	3401/26/306	1 098,0
Annen forretningstype	Forretning:	27.10.2010	Berørt	3401/26/99	0,0
	Matrikkelført:	23.11.2010	Berørt	3401/26/104	0,0
			Berørt	3401/26/306	0,0
Sammenslåing	Forretning:	28.10.1983	Avgiver	0402/26/102	-6 595,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3401/26/99	6 595,6
Sammenslåing	Forretning:	28.10.1983	Avgiver	0402/26/103	-2 900,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3401/26/99	2 900,2
Skylddeling	Forretning:	24.03.1977	Avgiver	3401/26/51	-10 348,9
	Matrikkelført:		Mottaker	3401/26/99	10 348,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 10: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bokfinkvegen 74	H0101	Bolig	73,0				
Bokfinkvegen 74	H0102	Bolig					
Bokfinkvegen 74	H0201	Bolig					
Bokfinkvegen 74	H0202	Bolig					
Bokfinkvegen 74	H0301	Bolig					
Bokfinkvegen 74	H0302	Bolig					
Bokfinkvegen 74	H0401	Bolig	73,0				
Bokfinkvegen 74	H0402	Bolig					
Bokfinkvegen 76	H0101	Bolig					
Bokfinkvegen 76	H0102	Bolig					
Bokfinkvegen 76	H0201	Bolig					
Bokfinkvegen 76	H0202	Bolig					
Bokfinkvegen 76	H0301	Bolig					
Bokfinkvegen 76	H0302	Bolig					
Bokfinkvegen 76	H0401	Bolig					
Bokfinkvegen 76	H0402	Bolig					
Bokfinkvegen 78	H0101	Bolig					
Bokfinkvegen 78	H0102	Bolig					
Bokfinkvegen 78	H0201	Bolig					
Bokfinkvegen 78	H0202	Bolig					
Bokfinkvegen 78	H0301	Bolig					
Bokfinkvegen 78	H0302	Bolig					
Bokfinkvegen 78	H0401	Bolig					
Bokfinkvegen 78	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 480,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 480,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1977
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	152023634			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		480,0		480,0			
H01	6	500,0		500,0			
H02	6	500,0		500,0			
H03	6	500,0		500,0			
H04	6	500,0		500,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 10: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bokfinkvegen 87	H0101	Bolig					
Bokfinkvegen 87	H0102	Bolig					
Bokfinkvegen 87	H0201	Bolig					
Bokfinkvegen 87	H0202	Bolig					
Bokfinkvegen 87	H0301	Bolig					
Bokfinkvegen 87	H0302	Bolig					
Bokfinkvegen 89	H0101	Bolig					
Bokfinkvegen 89	H0102	Bolig					
Bokfinkvegen 89	H0201	Bolig					
Bokfinkvegen 89	H0202	Bolig					
Bokfinkvegen 89	H0301	Bolig	73,0				
Bokfinkvegen 89	H0302	Bolig					

Bokfinkvegen 91	H0101	Bolig	73,0	
Bokfinkvegen 91	H0102	Bolig		
Bokfinkvegen 91	H0201	Bolig		
Bokfinkvegen 91	H0202	Bolig		
Bokfinkvegen 91	H0301	Bolig		
Bokfinkvegen 91	H0302	Bolig		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 000,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 000,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1977
Vannforsyning:				Antall boliger:	18
Bygningsnr:	152023901			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			500,0		500,0				
H01	6		500,0		500,0				
H02	6		500,0		500,0				
H03	6		500,0		500,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 10: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bokfinkvegen 81	H0101	Bolig					
Bokfinkvegen 81	H0102	Bolig					
Bokfinkvegen 81	H0201	Bolig	94,0				
Bokfinkvegen 81	H0202	Bolig					
Bokfinkvegen 81	H0301	Bolig					
Bokfinkvegen 81	H0302	Bolig					
Bokfinkvegen 81	H0401	Bolig					
Bokfinkvegen 81	H0402	Bolig					
Bokfinkvegen 83	H0101	Bolig					
Bokfinkvegen 83	H0102	Bolig					
Bokfinkvegen 83	H0201	Bolig					
Bokfinkvegen 83	H0202	Bolig					
Bokfinkvegen 83	H0301	Bolig					
Bokfinkvegen 83	H0302	Bolig					
Bokfinkvegen 83	H0401	Bolig					
Bokfinkvegen 83	H0402	Bolig					
Bokfinkvegen 85	H0101	Bolig					
Bokfinkvegen 85	H0102	Bolig					
Bokfinkvegen 85	H0201	Bolig					
Bokfinkvegen 85	H0202	Bolig					
Bokfinkvegen 85	H0301	Bolig					
Bokfinkvegen 85	H0302	Bolig					
Bokfinkvegen 85	H0401	Bolig					
Bokfinkvegen 85	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 980,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 980,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1977
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	152023928			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			580,0		580,0				
H01	6		600,0		600,0				

H02	6	600,0	600,0
H03	6	600,0	600,0
H04	6	600,0	600,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 10: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bokfinkvegen 93	H0101	Bolig					
Bokfinkvegen 93	H0102	Bolig					
Bokfinkvegen 93	H0201	Bolig					
Bokfinkvegen 93	H0202	Bolig					
Bokfinkvegen 93	H0301	Bolig	93,0				
Bokfinkvegen 93	H0302	Bolig					
Bokfinkvegen 95	H0101	Bolig					
Bokfinkvegen 95	H0102	Bolig					
Bokfinkvegen 95	H0201	Bolig					
Bokfinkvegen 95	H0202	Bolig					
Bokfinkvegen 95	H0301	Bolig					
Bokfinkvegen 95	H0302	Bolig					
Bokfinkvegen 97	H0101	Bolig					
Bokfinkvegen 97	H0102	Bolig					
Bokfinkvegen 97	H0201	Bolig					
Bokfinkvegen 97	H0202	Bolig					
Bokfinkvegen 97	H0301	Bolig	93,0				
Bokfinkvegen 97	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 380,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 380,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1977
Vannforsyning:				Antall boliger:	18
Bygningsnr:	152023936			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			580,0		580,0				
H01	6		600,0		600,0				
H02	6		600,0		600,0				
H03	6		600,0		600,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 10: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	216,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.11.2015
Energikilde:		BRA annet:	207,0	Ferdigattest:	24.03.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	207,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300527087			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				207,0	207,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 10: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	288,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.11.2015
Energikilde:		BRA annet:	280,0	Ferdigattest:	24.03.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	280,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300527092			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				280,0	280,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 10: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	288,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.11.2015
Energikilde:		BRA annet:	280,0	Ferdigattest:	24.03.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	280,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300527105			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				280,0	280,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 10: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	288,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.11.2015
Energikilde:		BRA annet:	280,0	Ferdigattest:	24.03.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	280,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300527113			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt

H01	280,0	280,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 10: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	288,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	04.11.2015
Energikilde:		BRA annet:	280,0	Ferdigattest:	24.03.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	280,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300527123			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				280,0	280,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 10: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	144,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.11.2015
Energikilde:		BRA annet:	138,0	Ferdigattest:	24.03.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	138,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300527129			Antall etasjer:	1

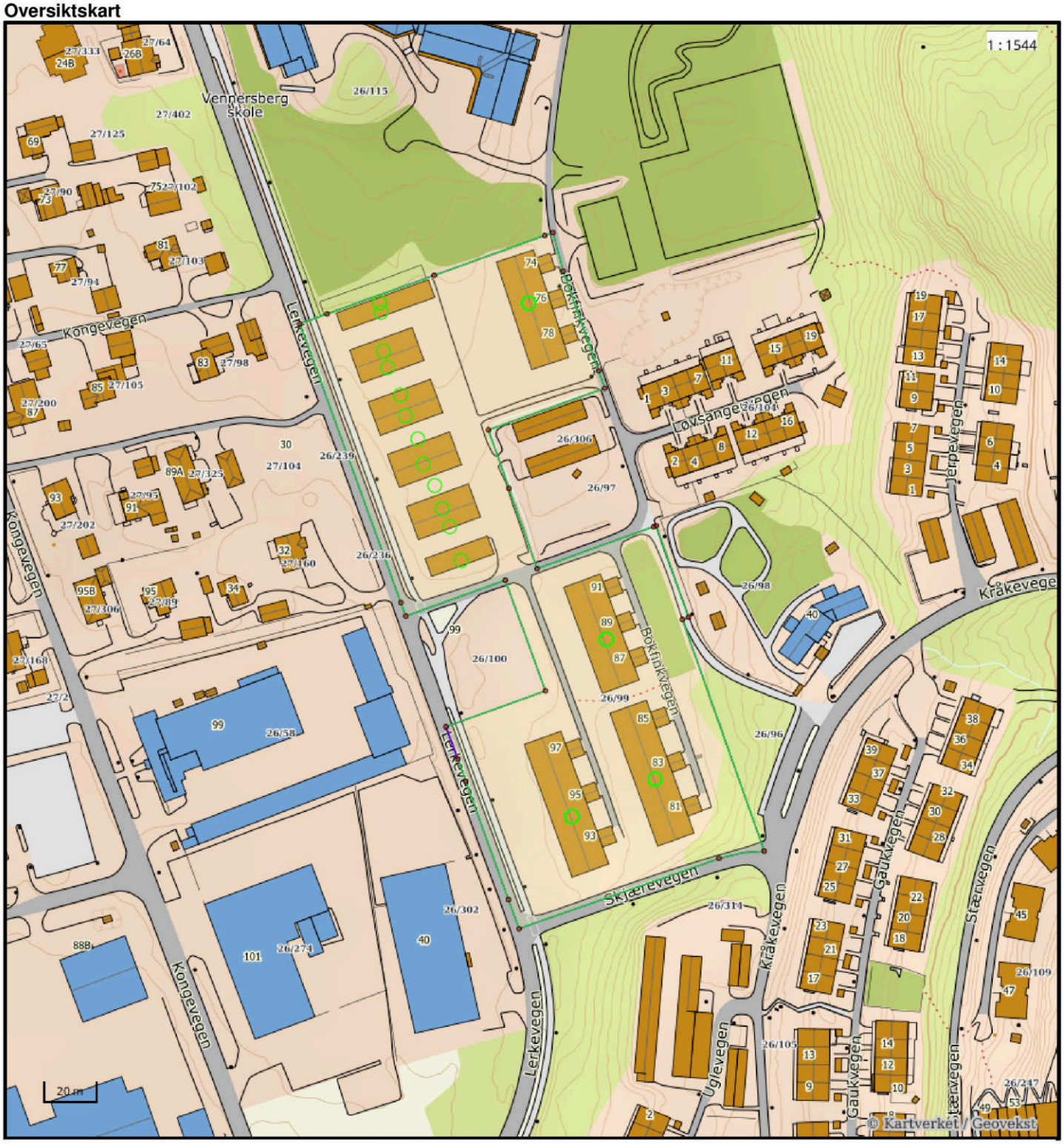
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				138,0	138,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

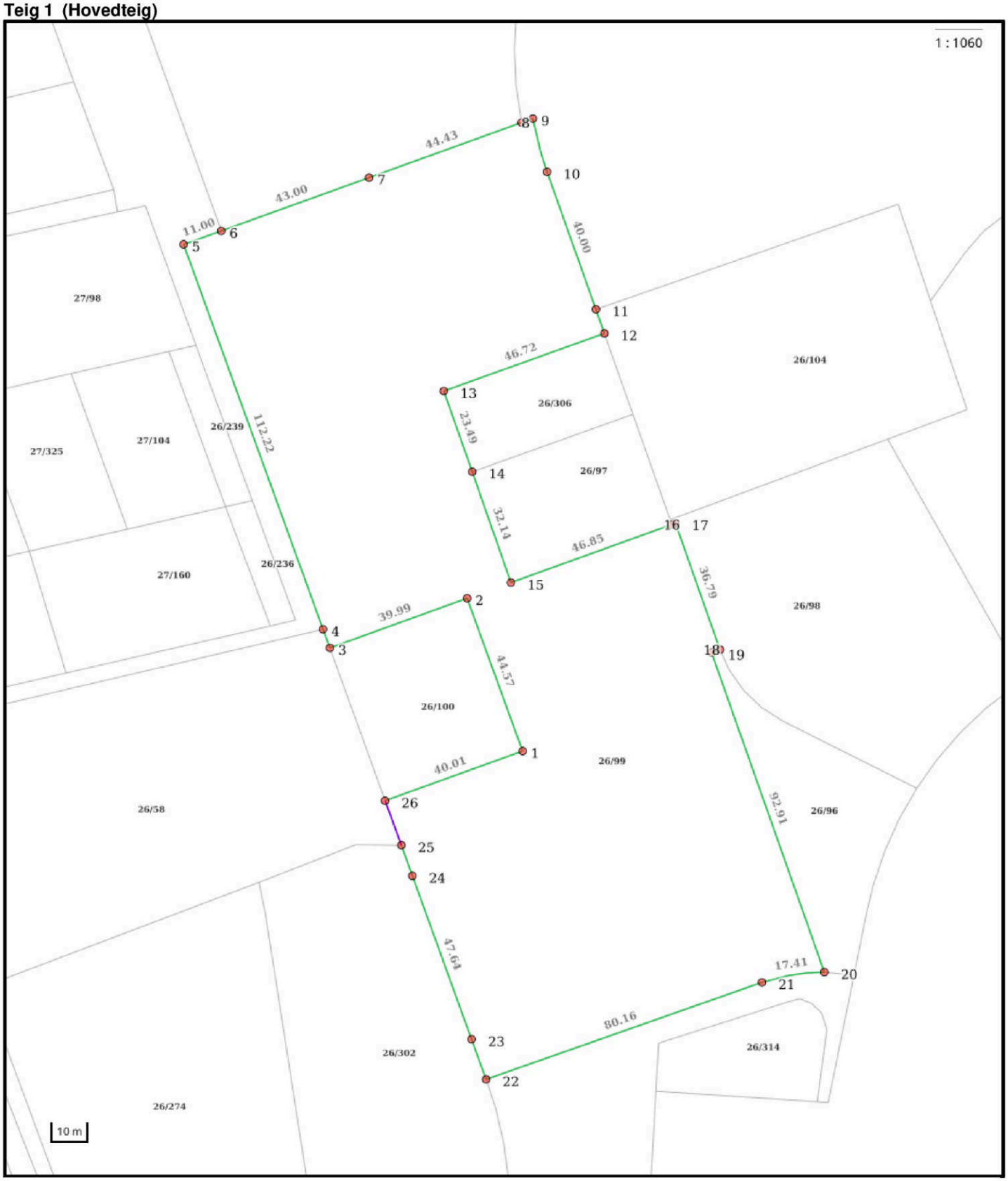
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 19 838,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 674 621,44	667 981,70	44,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 674 661,79	667 962,77	39,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 674 644,85	667 926,54	5,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 674 649,75	667 924,25	112,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 674 751,36	667 876,61	11,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 674 756,02	667 886,57	43,00m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 674 774,21	667 925,53	44,43m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 674 793,01	667 965,79	3,29m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 674 794,41	667 968,77	15,14m	Terrengmålt	13	-100,00	Ikke spesifisert	Nei	Veg midt
10	6 674 780,23	667 974,03	40,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 674 743,88	667 990,72	7,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 674 737,52	667 993,64	46,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 674 717,82	667 951,28	23,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 674 696,45	667 961,03	32,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
15	6 674 667,21	667 974,38	46,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 674 687,06	668 016,82	1,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 674 687,49	668 017,74	36,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 674 654,06	668 033,09	2,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 674 653,01	668 030,82	92,91m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 674 568,59	668 069,63	17,41m	Terrengmålt	13	-50,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 674 564,24	668 052,86	80,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 674 530,96	667 979,93	11,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 674 541,49	667 974,99	47,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 674 584,63	667 954,77	8,93m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 674 592,72	667 950,98	13,00m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 674 604,49	667 945,46	40,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANFOR 7503-E1 VENNERSBERG 3 I KONGSVINGER

§1 Planens utstrekning er vist med reguleringsgrense på regulerinsgsplan, tegn. 7503-10, sist datert 17.02.76. Bebyggelsen må plasseres innenfor de viste byggegrenser.

§2 Arealet er inndelt i følgende områder:
Friområder
Byggeområder for boliger, 3 og 4 etasjer
Byggeområder for boliger, 2 etasjer
Byggeområde for forretningsbebyggelse
Byggeområde for offentlig formål
Trafikkområder
Dessuten er det avsatt områder for felles lekeplasser, gårdsplasser og parkeringsplasser.

§3 FRIOMRÅDER
I fri områder tillates bare oppført bygninger og anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som fellesarealer.

§4 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER
bolighus må oppføres med det etasjetall som er angitt på plankartet. Bygningen skal ha saltak med takvinkel inntil 35°. I områder for boliger, 2 etasjer, kan husenes underetasjer innredes til opphold dersom terrengforholdene tillater det. I disse områdene skal det ikke bygges blokker. I underetasjene kan det innredes egne leiligheter innenfor rammen av byggeforskriftene. (jfr.byggeforskriftenes kap. 26.2 og 55.452).

§5 Innen byggearbeidet igangsettes må det foreligge situasjonsplan for vedkommende husgruppe, med opplysning om følgende forhold
- husplassering
- plassering av søppelbøtter, felles tørkeplasser og lekeplasser, gjerder og levegger, terrengforandringer og andre forhold som kan ha betydning for bygningsrådets behandling og for naboer. Situasjonsplanen skal også omfatte felles gårdsplasser.

§6 BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNINGER
I området skal oppføres forretningsbygg i 1 etasje. Bygningen skal i form og farge tilpasses boligbygg på nabotomtene. Parkeringsbehovet skal dekkes på områder for felles parkering.

§7 FELLESOMRÅDER
På områdene for felles parkering skal det til sammen være plass til 1,5 biloppstillingsplass for hver leilighet i området, samt en plass for hver 50 m2 forretningsareal, og en plass for hver ansatt ved daginstitusjonen for barn. Områdene skal så lagt det er mulig, behandles parkmessig. Det tillates oppført andre fellesanlegg, som renovasjon, så fremt øvrige krav til parkering ivaretas. Tiltak skal godkjennes av kommunen.

§8 Felles lekeplasser skal bare brukes til sandkasser, lekeapparater og lignende innretninger.

§9 Felles gårdsplasser kan brukes til hager, lekeplasser, beplantning m.v., men ikke til bilparkering.

§10 BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIG FORMÅL
På området skal oppføres daginstitusjon for barn, med det etasjetall og den utnyttingsgrad som er angitt på planen. Bygningene må i form og farge tilpasses boligbebyggelsen på nabotomten. Parkeringsbehovet skal dekkes på områder for fellesparkering.

§11 BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI
I området kan oppføres og innredes bygg og anlegg for verkstedsdrift. Bygningsrådet kan henvise virksomhet som medfører en vesentlig belastning på naboer i form av støy, støv og lignende til andre områder. Utnyttelsesgrad inntil 0,3, etasjetall inntil 2 med største bygningshøyde 7 m. Bygningsrådet skal påse at bygg og anlegg får en form og farge som harmonerer med sine omgivelser.

§12 Med byggemelding skal følge detaljert situasjonsplan som i tillegg til bebyggelse skal vise plassering av adkomst, utendørs opplagsplasser, laste- og losseplasser og liknende Dessuten skal det på egen tomt være parkeringsplass til minst 1 bil pr. ansatt til en hver tid i tillegg til bedriftens egne biler. For bedrifter med egne biler må det i tillegg være en bilplass på 100 m² kontor- og salgsareal.

§13 Parkbelte i industriområdet må ikke bebygges og skal ha beplantning som skjermer mot innsikt fra boligbebyggelsen. Område mellom byggegrense og veg skal ikke nyttes
til utendørs lagerplass, men kan brukes til parkeringsplass og skal for øvrig behandles parkmessig. Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstekning unngås, og skal skjermes av bygningsdeler, innhegninger eller beplantning.

§14 TRAFIKKOMRÅDER
Områdene for gang- og sykkelveger/sevicegater er ikke tillatt brukt til bilkjøring og parkering. Unntatt er nødvendig kjøring for av-og på- lessing.

§15 Områder mellom veg og frisiktlinje må utformes slik at det er fri sikt i en høyde av 0,5 m. over de tilstøtende vegers kjørebane.

§16 ØVRIGE BESTEMMELSER
Farger på bebyggelsen skal godkjennes av bygningsrådet.

§17 Det må etableres felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt med separat antenne for radio og fjernsyn ved hver leilighet eller hvert hus. Unntak kan gis av bygningsrådet i særlige tilfeller etter at naboene har hatt anledning til å uttale seg.

§18 Det er innenfor planens område ikke tillatt å oppføre anlegg eller drive virksomhet som etter bygningsrådet skjønn vil medføre ulemper for beboerne i området.

§19 Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§20 Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør være ensartet.

§21 De deler av tomtene som ikke nyttes til bebyggelse, veg, biloppstillingsplasser o.l, skal opparbeides parkmessig etter en plan som på forhånd skal være godkjent av bygningsrådet.

§22 Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

§23 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder i tillegg til bygningsloven, byggeforskriftene og kommunens stadfestede byggevedtekter.

§24 Unntak fra disse bestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Stadfestet, Hamar 29.juni 1976 Fylkesmannen i Hedemark Erling Anger.
Mindre endring vedtatt 09.07.2018, EMAG.

KONGSVINGER KOMMUNE

Bestemmelser til reguleringsplan

0806
VENNERSBERG III / LØVSANGERVEGEN

Planen datert 10.06.09 med bestemmelser datert 25.08.09 er vedtatt av kommunestyret 01.10.2009, sak 115/09.

---

ordfører

§ 1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Følgende tiltak må opparbeides og ferdigstilles før nybygg og/eller tilbygg tas i bruk:

1.1 Forhold innenfor planområdet

- Utomhusarealer i tråd med godkjent utomhusplan.
- Felles lekeområde for barn (FEO-12) skal opparbeides og istandsettes før det kan gis brukstillatelse for garasjer (FEO-3) og for boligbebyggelse (BO-4).
- Tilstrekkelig antall parkeringsplasser (jamfør pkt. 3.1.4) skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse for BO-4.
- Tilfredsstillende støytiltak for boligene (BO-4) med tilhørende uteoppholdsareal.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Bebyggelsesplan

Kommunen kan kreve utarbeidet en bebyggelsesplan dersom kommunen mener utbyggingen avviker vesentlig fra vedlagt illustrasjonsplan datert 26.05.2009.

2.2 Byggesøknad

Byggesøknaden skal minst inneholde:

- Utomhusplan inklusiv belysning i målestokk 1:200.
- Plantegninger, fasader og snitt.
- Redegjørelse for hvordan prosjektet ivaretar UU.
- Redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv og omgivelsene.
- Eventuelt plassering av riggplasser må dokumenteres.
- Støyberegninger og tiltak iht. krav i pkt. 3.1.5.

2.3 Tilgjengelighet og brukbarhet (Universell utforming)

Alle bygninger, anlegg og utearealer innenfor planområdet som er tilgjengelig for allmennheten eller beboere (utomhusarealer, trafikkområder, friområder med mer) skal utformes etter intensjonene om universell utforming, slik at de i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

Felles uteoppholdsarealer skal så langt som mulig fungere som fullverdige rekreasjonsområder for alle beboer- og brukergrupper.

2.4 Utendørs lagring/renovasjon
Utendørs lagring og lignende som etter kommunens skjønn er skjemmende eller til ulempe for omgivelsene kan forbys. Kommunen kan eventuelt forlange skjerming mot innsyn.
Beholdere for renovasjon skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for tilliggende boliger. Beholderne skal bygges inn med god estetisk utforming. Tegninger/redegjørelse vedr. dette skal følge eventuell byggesøknad.

2.5 Gjerder
Høyde på gjerder skal ikke overstige 1,20 meter.

2.6 Teknisk infrastuktur
Ledningsnett for vann- og avløp og kabler for tilførsel av strøm, gatelys, telefon, internett og kabel-TV, skal legges forskriftsmessig i grøfter.

2.7 Energiløsninger
Energirasjonaliserende tiltak vurderes før tillatelse til tiltak kan gis, herunder klargjøring for vannbåren varme.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Generelt

3.1.1 Utforming
Fasader mot offentlige trafikkområder (veg, fortau m.m.) skal utformes slik at de bidrar positivt til gaterommets karakter.

Fargesettingen av de enkelte bygg (hovedfarger) skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Mindre bygningsdeler kan fargesettes med kontrasterende farger.

Taktekking skal være av materialer som gir en matt og ikke lysreflekterende overflate.

Boligers orientering og planløsning må gi tilfredsstillende lys og utsiktsforhold.

3.1.2 Tekniske anlegg
Åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke. Tekniske anlegg skal være en del av bygningskroppen og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder. Eventuelle mindre byggverk tiltenkt teknisk drift/vedlikehold av bygningsmassen kan tillates, men skal tilpasses bygningens arkitektoniske utforming.

3.1.3 Leke- og uteoppholdsarealer
Alle boenheter innenfor planområdet skal minst ha tilgang til egnet uteoppholdsareal (MUA) pr. enhet slik:
Konsentrert småhusbebyggelse: MUA=80m2.
Blokkbebyggelse: MUA=50m2.

Minimum 15m2 pr boenhet skal være privat og opparbeides som balkong/terrasse

Parkering og kjørearealer kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

Dersom det er konflikt mellom tillatt grad av utnytting og krav til uteoppholdsareal, skal krav til uteoppholdsareal gå foran tillatt utnyttingsgrad.

3.1.4 Parkering/Sykkelparkering
For den planlagte bebyggelsen innenfor planområdet skal det legges til rette for parkeringsplasser etter følgende normer:

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser per enhet
1 - 2 roms	Bolig	1,0
3-roms og mer	Bolig	1,5

I tilknytning til innganger, parkeringsarealer og/eller utomhusarealer skal det for alle utbyggingsprosjekter avsettes nødvendig plass for sykkelparkering etter følgende normer der de angitte tall er å forstå som minimum antall plasser:

Virksomhet	Enhet	Antall sykkelplasser pr.enhet
Boliger	Boenhet	1

Se rekkefølgebestemmelse 1.1.

3.1.5 Støy
Det skal i byggesøknad tas hensyn til og dokumenteres at nye boliger med tilhørende uteplass tilfredsstiller anbefalte krav i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv.

Se rekkefølgebestemmelse 1.1.

3.1.6 Radon
Ved oppføring av bygninger for varig opphold skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at denne blir liggende under tiltaksgrensen, dersom det ikke ved målinger/beregninger er sannsynliggjort at konsentrasjonen vil ligge under tiltaksgrensen på 200 bq/m^3 som årsmiddel for inneluft i nederste etasje.

3.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BO-2, BO-3).
Konsentrert småhusbebyggelse kan være to-,tre- og firemannsbolig osv., kjedehus eller rekkehus, jf. veileder "T-1459 Grad av utnytting".

Ny bebyggelse skal videreføre eksisterende bygningsmasses arkitektoniske uttrykk og omfang (volum/høyder). Dette gjelder også eventuelle mindre tilbygg o.l.

BYA = 30% med tilhørende maksimal gesimshøyde 6,0 m over snitt planert terreng (dette tillater 2 etasjers bebyggelse).

Maksimal takvinkel er 30 grader.

3.3 Blokkbebyggelse (BO-4, BO-5, BO-6 og BO-7)
Ny bebyggelse skal videreføre den eksisterende blokkbebyggelses arkitektoniske uttrykk og omfang (volum/høyder).

BYA = 50%.

Maksimal gesimshøyde for område BO-4, BO-5 og BO-6 er til kote 190,5. For område BO-7 er maksimal gesimshøyde til kote 194,0.

Maksimal takvinkel er 30 grader.

Nødvendige parkeringsarealer (jamfør pkt. 3.1.4) skal hovedsakelig løses/plasseres under bakken i tilknytning til ny bygningsmasse.

Se rekkefølgebestemmelse 1.1.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Generelt
Ved utforming av veier, kryss og avkjørsler skal disse være i henhold til Statens vegvesens håndbøker/veiledere.

4.2 Kjøreveg
Vegbanen inkluderer skulder. Vegene skal opparbeides med fast dekke.

4.3 Gang- og sykkelveg/ fortau
Fortauet skal opparbeides med fast dekke og gatelys.

4.4 Annen veggrunn
Arealene skal opparbeides og vedlikeholdes på en tiltalende måte.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Frisiktsone ved veg
Innenfor frisiktsonene skal det over en høyde på 0,5 meter være fri sikt over de tilstøtende vegers plan.

§ 6 FELLESOMRÅDER

6.1 Felles avkjørsel
Kjørevegen skal opparbeides som en adkomstveg i middels tett bebyggelse i tråd med Statens vegvesens håndbok 017.

Det skal være fast dekke og gatelys. Ved nyanleggelse skal vegskjæringer/fyllinger beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

FEO-2: Arealet er felles for boenhetene i BO-1,5,6,7.
FEO-4: Arealet er felles for boenhetene i BO-2,3.

6.2 Felles gangareal
Eventuelle gangveger skal tilpasses terrenget og ha et toppdekke med fast dekke og kantstein. Minimumsbredde på gangvegene er 1,5m.

FEO-5,6,9: Arealet er felles for boenhetene i BO-4,6
FEO-7,8,10: Arealet er felles for boenhetene i BO-5,7
FEO-11: Arealet er felles for boenhetene i BO-1

6.3 Felles lekeplass for barn
Skal minimum etableres med sandkasse, huskestativ og benker.

Bygninger og anlegg som fremmer bruken av formålet kan i samråd med gjeldene myndighet i Kongsvinger kommune tillates. BYA=10% med tilhørende maksimal gesimshøyde på 2,7 meter snitt planert terreng.

FEO-12 er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

Se rekkefølgebestemmelse 1.1.

6.4 Fellesareal for garasjer
BYA = 50% med tilhørende maksimal gesimshøyde 2,7 m over snitt planert terreng.

Maksimal takvinkel er 30 grader.

FEO-1: Arealet er felles for boenhetene i BO-1,5,6,7.
FEO-3: Arealet er felles for boenhetene i BO-2,3.

Reguleringsplanen m/bestemmelser er utarbeidet av:
Sist revidert: 25.08.09 | BAS

ARKITEKTLAGET AS

KONGSVINGER KOMMUNE

TEKNISK ETAT

BRUKSTILLATELSE

Byggested: Bokfinkvegen 27, Vennersberg III gnr. 26 bnr. 99

Byggets eier: KOBBL

Personnummer:

Ansvarshavende: Ø.M.Fjeld v/Arne Nymoen

Arbeidet omfatter: Boligblokk

Byggetillatelse utstedt den 13.12. 19 76

Innflyttingsdato den 15.02. 19 78

Byggearbeidet er etter utførelsen besiktiget den 06.02.78

av bygningskontrollør Hans Reum

Bygget tillates tatt i bruk hva angår hele bygget

Før ferdigattest kan utstedes må følgende gjenstående arbeider være utført: Diverse utvendig planering og flekkarbeider

For øvrig bemerkes:

Ved besiktigelsen ble byggearbeidet funnet utført overensstemmende med byggetillatelsen og de godkjente tegninger.

Kongsvinger, den 07.02.78

Hans Reum
bygningskontrollør

Vingertrykk, Kongsvinger

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Eiendom

Gnr: 26 Bnr. 99 og Bnr. 100 Sted: Vennersberg III borettslag, Bokfinkvegen

Tiltak: Riving av 6 garasjer i rekke – totalt 1085 m_2 BYA og nybygg 6 garasjer i rekke, totalt BRA= 1468 m_2, totalt BYA= 1512 m^2 og midlertidig parkeringsplass på gnr 26 bnr 100.

Tiltakshaver: Vennersberg III borettslag, Brugata 16, 2209 KONGSVINGER
Ansvarlig søker: Arkitektlaget AS, Postboks 611, 2204 KONGSVINGER

Vedtak

Vedtak fattet av: Kongsvinger kommune v/Mara Del-sak nr: 392/15

Vedtak dato: 01.11.2015 Sluttkontroll dato: 24.05.2016 Arkivsaknr: 15/2488

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

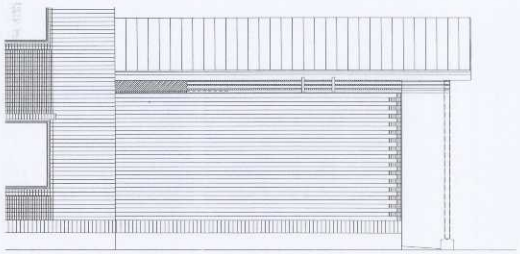
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

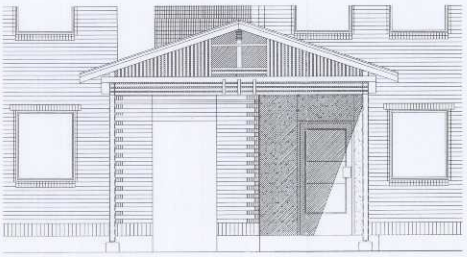
Underskrift

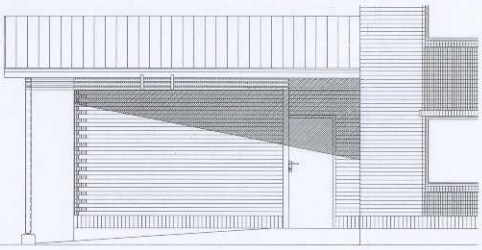
Sted:	Dato:	Underskrift:
Kongsvinger	28.03.2017	Margareth Ramstad Byggesaksbehandler

Kopi sendt til

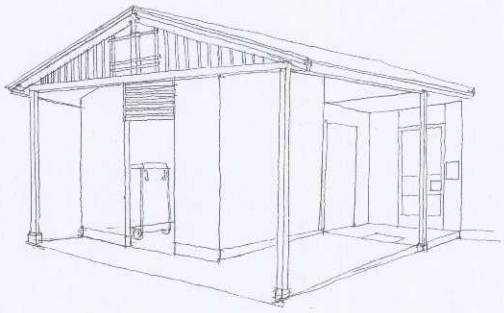
Brannteknisk avd. Brann- og redningsenheten, 2226 Kongsvinger.



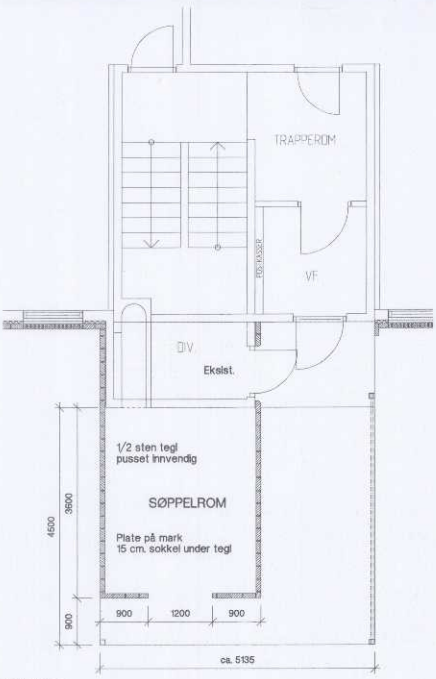




FASADER INNGP.



PERSPEKTIV



PLAN INNGP.

Dato	Rutid.	Rev.	Beskrivelse	Sign.
10.08.01	E	01	BYGGEMELDING	hgl
05.09.01	B	02	Justert fasader og nytt perspektiv	hgl

Prosjektnr. og prosjekt tittel:

VENNERSBERG BRL 3
REHAB. BLOKKER
Vennersberg
2209 Kongsvinger

Prosjektnr.:

98-290

Tegningsnr.:

A-151

Tegningstype:

PERSPEKTIV,
PLAN OG FASADER
INNGANGSPARTI

Dato:	Målestokk:	Siste rev.
05.05.00	1:50	10.08.01
Filnavn:	Konstr./Tegnet:	Kontroll:
fas4	hgl	TM

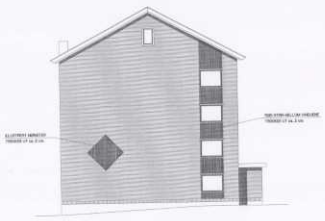
PROSJEKTERENDE:

a s arkitema ass. arkt. terje martinsen
Hamarveien 10, 2200 Kongsvinger
tlf.: 62 81 59 97
fax.: 62 81 67 48

GODKJENT
KONGSVINGER KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
26 SEPT. 2001



FASADE MOT ØST
2 BLOKKER ER 52.8 METER - EN 3 ETG. OG EN 4 ETG.
2 BLOKKER ER 42.2 METER - EN 3 ETG. OG EN 4 ETG.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST
2 BLOKKER ER 52.8 METER - EN 3 ETG. OG EN 4 ETG.
2 BLOKKER ER 42.2 METER - EN 3 ETG. OG EN 4 ETG.



FASADE MOT NORD

VENNERSBERG BRL III
REHAB. BLOKKER
Vennesborg
2200 Kongsvinger

98-290

A-150

FASADER

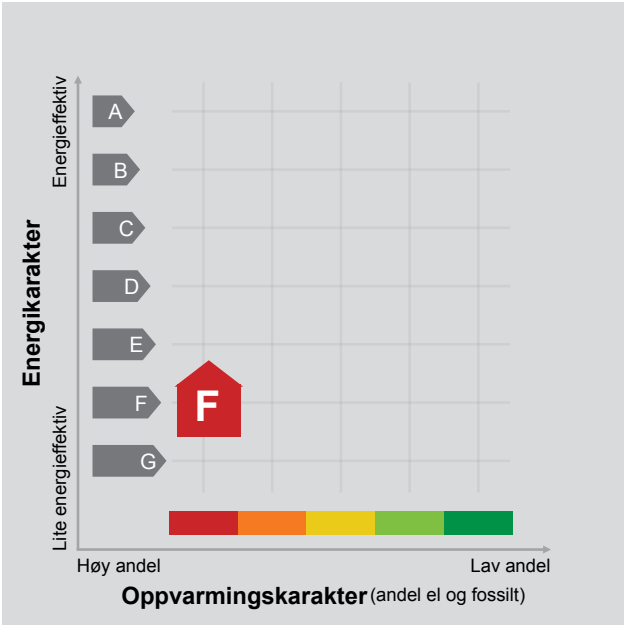
19.02.99	1:100	25.03.99

ARKITEKTENE

GODKJENT
Byggesaksavdelingen
2 8 MARS 1999

ENERGIATTEST

Adresse	Bokfinkvegen 93
Postnummer	2209
Sted	KONGSVINGER
Kommunenavn	Kongsvinger
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	99
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	152023936
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-60044
Dato	13.12.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Montering tetningslister
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bokfinkvegen 93, 2209 Kongsvinger
Gnr. 26, Bnr. 99, andelsnr. 80 i Vennersberg III Borettslag, Kongsvinger kommune.

Oppdragsnummer:
169260037

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Jon-Kristian Krybelsrud

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 416 18 750

E-post: jon-kristian.krybelsrud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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