PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

SVARTÅSVEIEN 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

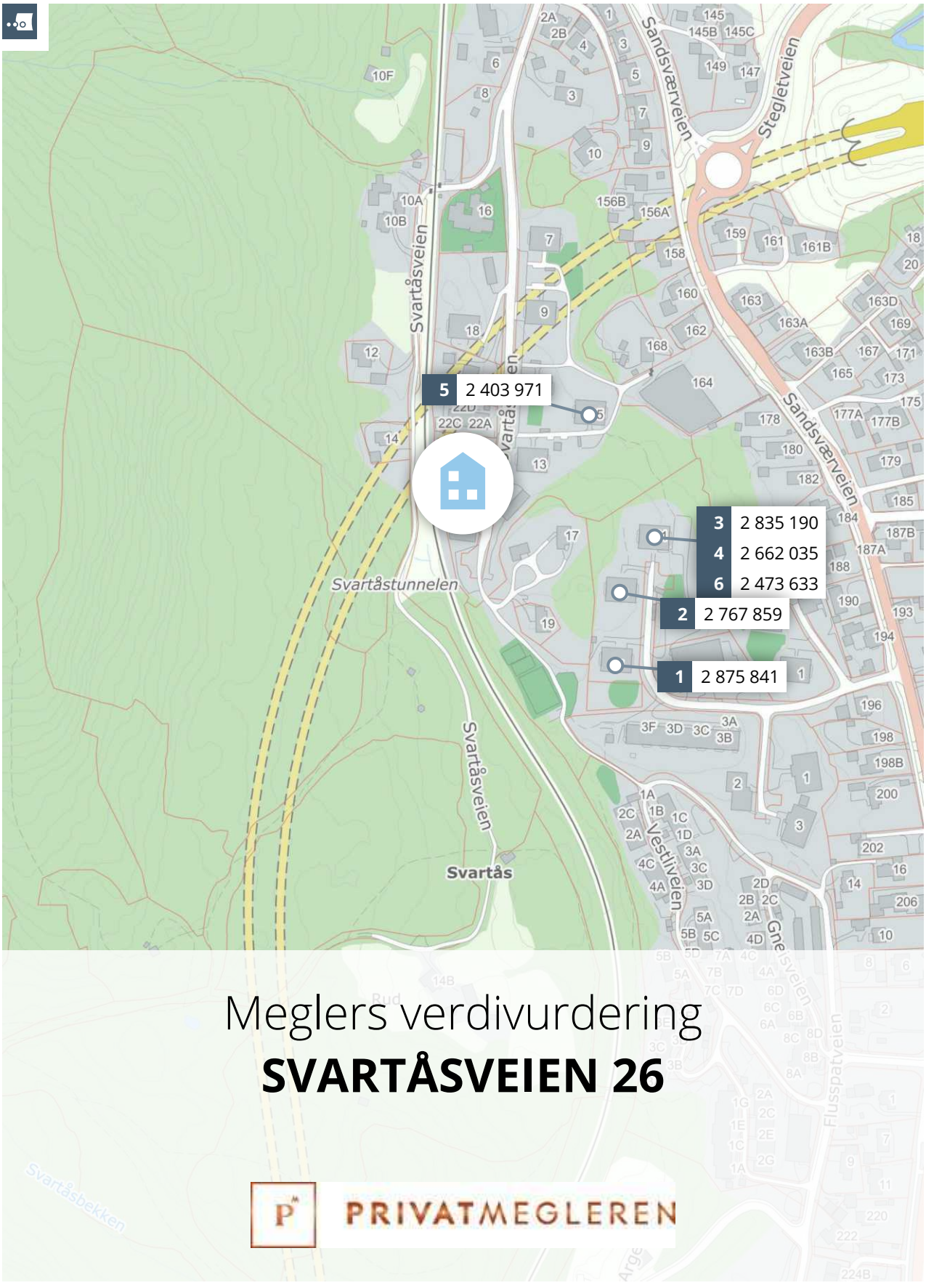
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
SVARTÅSVEIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 07.05.2026

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: Svein Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Svartåsveien 26, 3615 KONGSBERG

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 7634 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3303 KONGSBERG GRUNNKRETS SVARTÅS

Verdivurdert til

2 290 000

188 571	2 478 571	35 429
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	3 m²	13 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	4 824
Formue	26 100
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Granittveien 7				27.03.2025	2 490 000	**2 550 000**	325 841	2 875 841	**41 679**
	69 m²	1971	1. etg	2 sov						
2	Granittveien 9				18.11.2024	2 450 000	**2 440 000**	327 859	2 767 859	**39 541**
	70 m²	1971	4. etg	2 sov						
3	Granittveien 11				06.03.2026	2 400 000	**2 550 000**	285 190	2 835 190	**41 090**
	69 m²	1971	1. etg	2 sov						
4	Granittveien 11				07.11.2025	2 300 000	**2 340 000**	322 035	2 662 035	**38 029**
	70 m²	1971	2. etg	2 sov						
5	Svartåsveien 15				20.11.2024	2 290 000	**2 290 000**	113 971	2 403 971	**34 840**
	69 m²	1968	4. etg	2 sov						
6	Granittveien 11				27.08.2025	1 950 000	**2 150 000**	323 633	2 473 633	**35 338**
	70 m²	1971	2. etg	2 sov						

Velkommen til Svartåsveien 26 - en lys og innbydende 3-roms andelsleilighet med god planløsning, innglasset balkong og attraktiv beliggenhet i rolige omgivelser på Svartås.

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, separat toalettrom, bad, to soverom samt åpen stue- og kjøkkenløsning. Boligen fremstår som moderne og trivelig med Sigdal-kjøkken fra 2011 oppgradert med nye fronter i 2024, store vindusflater som gir godt med naturlig lys, og en romslig innglasset balkong på ca. 14 m² som fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Vedovn i stuen bidrar til både lun atmosfære og behagelig oppvarming.

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk. Her bor du med kort vei til Teknologiparken, Krona, dagligvarebutikk, skole, barnehager, offentlig transport og Kongsberg sentrum med alle servicetilbud. Det er også flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.10.2024	25.10.2024	25.11.2024	2 200 000	2 116 000	113 971	2 229 971
01.10.2020	13.10.2020	01.12.2020	1 600 000	1 800 000	134 408	1 934 408
07.11.2018	30.11.2018	02.01.2019	1 480 000	1 480 000	144 215	1 624 215
01.12.2015	09.02.2016	15.03.2016	1 450 000	1 340 000	158 770	1 498 770

Leiligheter til salgs i SVARTÅS grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i SVARTÅS grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

2 517 000 Salgspris i snitt
2 468 000 Prisantydning i snitt

2.4M

2.3M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

44 591 KONGSBERG kommune i snitt siste 9 mnd

35 429 Svartåsveien 26 Totalpris 2 480 000
34 174 SVARTÅS grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Fagtakst

Svartåsveien 26, 3615 KONGSBERG

Gnr: 7634
Bnr: 4
Snr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1968

BRA: 87 m²

BRA-i: 70 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	6	1	0

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
07.05.2026

Rapportdato
08.05.2026

Hjemmelshavere

Navn
Oda Marie Jensen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Håvard Grimnes

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

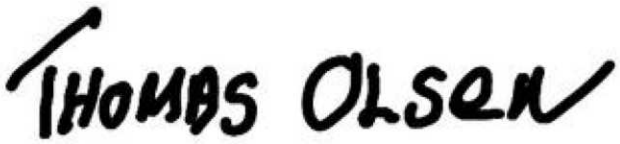


Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min

kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	87	70	3	14	0
Totalt m2	**87**	**70**	**3**	**14**	**0**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
2. etasje	87	0	87
Totalt m²	**87**	**0**	**87**

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Wc
- Bad
- Soverom 1
- Soverom 2
- Stue/Kjøkken

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Det gjøres særskilt oppmerksom på at 2 stk boder som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med teglstein.
- - Etasjeskille av tre.

- - Vinduer med 3-lags glass.
- - Taket er flatt, tekket med papp.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Balkong**
Det er etablert en innglasset balkong på 14m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkongen ble innglasset i 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en innglasset balkong i betong på 14m2.
Balkongen ble innglasset i 2015.
Balkongen er oppførte og tekket med terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør



Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinder og balkongdør er skiftet i 2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 3-lags glass fra 2012.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 21år

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Betongdekke**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av betong
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
7 mm høydeforskjell i stue.
8 mm høydeforskjell på soverom
8 mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.4 Ildsted/Skorstein





Kongsberg kommune
Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG
Telefon: 32 86 60 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kongsberg kommun

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	7634	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	

Bruksenhetid	103402210	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	158941562	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Svartåsveien 7, 3615 KONGSBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkeutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1 etg	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 100

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
23.10.2025	Tilsyn	23.10.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetid 103402210

Bruksenhetid	103402209	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	158941562	Bruksenhetsnummer	H0102

Skorsteinstype	**Tegl**
Er det montert ildsted?	**Ja**
Ildsted er plassert i stue.	
Type peis	**Vedovn**
Ildsted er plassert i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Ildsted er plassert i stue.	
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**

Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Ja**
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 23.10.2025	

Oppsummering av ildsted TG-1

Ildsted er plassert i stue
Pipe er oppført i tegl.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 23.10.2025.

6.5 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Sigdal Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er nytt i 2011. Fronter er skiftet i 2024.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**



Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2011 og levert av sigdal kjøkken, med nye fronter i 2024.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp,frys/kjøleksap samt frittstående oppvaskmaskin
Mellom over- og underskap er det flis

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**
Tilstandsgrad avtrekk	TG-1

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

6.6 Toalettrom (spesialrom)



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilasjon	**Naturlig avtrekk**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne?	**Ja**
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	**Ja**

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet er etablert med laminat på gulv. Malte overflater på vegg.
Det er montert innebygd sisterne.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved luftespalte.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. I tillegg er det ikke synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Ventilering: Årsak: Manglende tilluft kombinert med kun naturlig avtrekk gir utilstrekkelig ventilasjon og luftutskiftning. Konsekvens: Utilstrekkelig luft utskiftning Anbefalte tiltak: Montering av flat terskel for tilluft samt montering av mekanisk avtrekk for bedre ventilering. Innebygget sisterne: Årsak: Drensåpning fra innebygget sisterne er ikke synlig eller tilgjengelig, noe som kan skyldes feil utførelse eller tildekking. Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisterne kan bli skjult og føre til fuktskader i konstruksjonen. Tiltak: Anbefaler å etablere synlig drens-/inspeksjonsmulighet og kontrollere installasjonen for å sikre at lekkasjer oppdages.

6.7 Avløpsrør



Type avløpsrør	**Støpejern, Plast**
Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ukjent**

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**

Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av avløp	TG-2

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Noe nyere på åpent anlegg.
Avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Plast

Hovedsaklig kobber.
Noe plast til kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Plastrør til kjøkken, samt nye kobber-rør på bad.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er hovedsakelig oppført med kobber-rør. Noe plast fra bod til kjøkken.
Vannrør har generelt en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer. Kobber-rør på bad av nyere dato.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i inspeksjonsluke på wc, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget med risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Nytt elektrisk anlegg på kjøkken og bad. Flere komponenter i stue/soverom er også er skiftet.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Ja**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget har varierende alder.
Sikringsskap er plassert felles trapperom.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det registreres dog både jordet og ujordet stikk-kontakt ved siden av hverandre.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.
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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget, i sammenheng med både jordet og ujordet stikkontakt. Konsekvens: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, tilstand og samsvar med gjeldende krav, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler. Anbefalte tiltak: Det anbefales å få utført kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert fagperson, samt fremskaffe eller etablere nødvendig dokumentasjon.

6.10 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2015	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Ja**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fast tilkobling**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder TG-2

Det er oppført en 198L Oso v.v bereder.
Bereder er 11år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 9år.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.
Konsekvens: Kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom, ved en lekkasje.
Anbefalte tiltak: Montere lekkasjestopper.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering **Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig avtrekk.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? **Ukjent**

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven? **Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble etablert.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

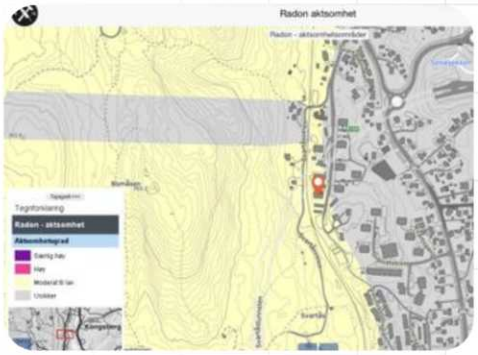
6.12 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Nei**

Oppsummering avnoise Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.13 Radon



Har boligen radonsperre? **Nei**

Radonaktsomhet

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området ukjente verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.14 Skred/flomfare



Ligger boligen i området med høy/skredfare? **Ja**

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NGU/NVE sine aktsomhetskart ligger eiendommen i nærheten av områder markert som aktsomhetsområder for mindre løsmasseskred. Dette er en generell faresonevurdering basert på terrengforhold og løsmassetype, og innebærer ikke at det foreligger et konkret skredproblem på eiendommen. Kartene er ikke detaljerte risikoanalyser, men viser områder hvor det bør utvises oppmerksomhet ved terrengendringer, dreneringstiltak eller framtidig bygging.

6.15 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollerbart**

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt og ikke vurdert.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 28.08.1968

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	—

Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.16 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	**Nei**

Vurderings grunnlag

Rommet har ukjent alder.
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Oppsummering av Våtrom

TG-3

Rommet har ukjent alder. Det er etablert nytt belegg og våtromsplater av tidligere eier.
Våtromsplater er feilmontert.
Rommet er etablert med dusjkabinett og baderomsinnredning.
Det registres fall på gulvet.
Rommet har naturlig avtrekk via felles sjakt.
Det er utført hulltaking uten å påvise avvik.
Det er etablert eldre støpejernsluk.

TG3 settes da støpejernsluk er av eldre dato i sammenheng med feil utførelse på veggplater.

Utbedringskostnader	**200.000-500.000**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Mangler knyttet til utførelse og tettesjikt, i sammenheng med eldre sluk.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

6.17 Overflater



Gulv, vegg og tak

Gulv:Flis i entre. Belegg på bad.Laminat på toalettrom.Øvrige rom parkett.
Vegg:Baderomsplater på bad.MDF på et soverom. Øvrige rom malte overflater.
Tak:Alle rom malte overflater.

Oppsummering av overflater **Ikke satt**

Overflater fremstår i normalt god stand.
Det registreres et lite hakk i gulvet i stuen, samt litt lite fliselim under flisene i entre.
Utover det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på øvrige overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.18 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Infrarød varmeelement på bad
- Vedovn i stue
- Panel ovn

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2011 og levert av sigdal kjøkken, med nye fronter i 2024.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp,frys/kjøleksap samt frittstående oppvaskmaskin
Mellom over- og underskap er det flis

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG-2

Toalettrom (spesialrom)

Oppsummering

Rommet er etablert med laminat på gulv. Malte overflater på vegg.
Det er montert innebygd sisterne.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved luftespalte.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. I tillegg er det ikke synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Ventilering:
Årsak: Manglende tilluft kombinert med kun naturlig avtrekk gir utilstrekkelig ventilasjon og luftutskiftning.
Konsekvens: Utilstrekkelig luft utskiftning

Anbefalte tiltak: Montering av flat terskel for tilluft samt montering av mekanisk avtrekk for bedre ventilering.

Innebygget sisterne:
Årsak: Drensåpning fra innebygget sisterne er ikke synlig eller tilgjengelig, noe som kan skyldes feil utførelse eller tildekking.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisterne kan bli skjult og føre til fuktskader i konstruksjonen.
Tiltak: Anbefaler å etablere synlig drens-/inspeksjonsmulighet og kontrollere installasjonen for å sikre at lekkasjer oppdages.

Tekniske installasjoner

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Noe nyere på åpent anlegg.
Avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er hovedsakelig oppført med kobber-rør. Noe plast fra bod til kjøkken.
Vannrør har generelt en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer. Kobber-rør på bad av nyere dato.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i inspeksjonsluke på wc, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget med risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L Oso v.v bereder.
Bereder er 11år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 9år.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.
Konsekvens: Kan medføre unødvendig vannskade på tilstøtende rom, ved en lekkasje.
Anbefalte tiltak: Montere lekkasjestopper.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble etablert.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-3

Våtrom

Oppsummering

Rommet har ukjent alder. Det er etablert nytt belegg og våtromsplater av tidligere eier.
Våtromsplater er feilmontert.
Rommet er etablert med dusjkabinett og baderomsinnredning.
Det registres fall på gulvet.
Rommet har naturlig avtrekk via felles sjakt.
Det er utført hulltaking uten å påvise avvik.
Det er etablert eldre støpejernsluk.

TG3 settes da støpejernsluk er av eldre dato i sammenheng med feil utførelse på veggplater.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Mangler knyttet til utførelse og tettesjikt, i sammenheng med eldre sluk.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Utbedringskostnader 200.000-500.000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260134
Addresse	Svartåsveien 26		
Postnr.	3615	Sted	KONGSBERG
Selgers navn	Oda Marie Jensen		
Selgers navn	Håvard Grimnes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

18 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
O M
H G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sluk bedret etter rens.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vurderes om økning på nyåret pga eiendomsskatt.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Rørfornyingsarbeid i borettslaget pågår. Estimert at påbegynnes leiligheten i 2027

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.05.2026

Signert av *Oda Marie Jensen*

Signert av *Håvard Grimnes*

Initialer selger:
O M
H G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Svartås Borettslag		**Vår ref.:**	14/102	**Fødselsdato eier:**	01.03.1998
Svartåsveien 26		**Type:**	BORETTSLAG TILKNYTTET	**Fødselsdato medeier:**	24.07.1999
3615 KONGSBERG		**Eiere:**	Oda Marie Jensen, Håvard Grimnes		
Organisasjonsnr:	954 057 844	**Andelsnr:**	102		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 824**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	3 642
	RENTER FELLESGJELD	737
	AVDRAG TILLEGGSLÅN	159
	AVDRAG FELLESGJELD	196
	RENTER TILLEGGSLÅN	90

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	188 571	Gjeld siste årsoppg.:	107 577
Klient ajourf. lån:	21 338 828,01	Klient gj. s. årsoppg.:	12 181 924

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12127927012, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 101
Saldo per 28.04.2026: 2 259 139
Andel av saldo: 20 171
Første termin/første avdrag: 01.10.2014 (siste termin 01.09.2034)
Annuitet 20 års nedbetalingstid
Lån til innglassing av balkonger

Lånenummer: 15161875594, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 359
Saldo per 28.04.2026: 19 079 689
Andel av saldo: 168 400
Første termin/første avdrag: 01.04.2026 (siste termin 01.03.2056)
Annuitet, 30 år
Refinansiering og rørfornying

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Mette Christine Krogh Ødegaard
Adresse:	SVARTÅSVEIEN 15
Postnr/-sted:	3615 KONGSBERG
Telefon:	Mob.: 45264922
E-post:	svartasborettslag@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 28.04.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	112 374	Andre inntekter:	72
Annen formue:	26 100	Utgifter:	6 758		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 500

Boligopplysninger:

Svartås Borettslag	**Vår ref.:**	14/102	**Fødselsdato eier:**	01.03.1998
Svartåsveien 26	**Type:**	BORETTSLAG TILKNYTTET	**Fødselsdato medeier:**	24.07.1999
3615 KONGSBERG	**Eiere:**	Oda Marie Jensen, Håvard Grimnes		

Organisasjonsnr: 954 057 844

7: Pålydende

Andelsnr:	102	Partialobligasjonsnr:	102

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1968		
Gårds/bruksnr:	7634/4		
Bygningstype:	BLOKK		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	29605

Antall leiligheter: 112

9: Forsikring

Forsikret i:	If... Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000561294

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	21.02.1969	Første innflytting:	22.02.1969	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	EL. MED PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasje/MV utlyses internt ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-ROMS - ØVRIGE E	P-rom	71
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leilig				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Svartås Borettslag	**Vår ref.:**	14/102	**Fødselsdato eier:**	01.03.1998
Svartåsveien 26	**Type:**	BORETTSLAG TILKNYTTET	**Fødselsdato medeier:**	24.07.1999
3615 KONGSBERG	**Eiere:**	Oda Marie Jensen, Håvard Grimnes		

Organisasjonsnr: 954 057 844

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Felleskostnader dekker: Renter og avdrag på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring (totalforsikring som også tilbyr bekjempelse av skadedyr), utvendig vedlikehold iflg. vedtekter, strøm fellesområder, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon, vaktmester (inkl. trappevask). Styret har også avtale om KBBL hms.
Borettslaget har avtale med Telia = Kollektiv TV og bredbånd.
PARKERING: Borettslaget har 39 garasjer og 58 motorvarmere/faste parkeringsplasser. Garasjene selges for kr 8 800,-, og tildeles etter boansiennitet i borettslaget. Motorvarmerplassene blir tildelt av styret. Det er lagt opp til elbil-lading på alle motorvarmerplasser og i garasjer, men andelseier må tegne egen leverandøren som borettslaget har avtale med.
Tilbyder: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1.desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.
I 2014 ble verandaene innglasset, utført av Glasmester Simon Hogstad AS. Til dette prosjektet ble det tatt opp et eget lån på kr 4 500 000,-.
Styret har vedtatt at det blir gjennomført rørfornying i alle leilighetene. Dette er planlagt utført fra våren 2026. Det er i mars tatt opp nytt lån på totalt kr 19 100 000,- som medfører økning av "avdrag fellesgjeld" og "renter fellesgjeld" fra 1.4.2026. Lån nr. 1212.37.85922 er refinansiert.
Styretelefon: 404 57 492.

Annen informasjon:

Vedtekter

for Svartås Borettslag org nr 954 057 844.

Tilknyttet Kongsberg Boligbyggelag,

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 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.

(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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales den 20. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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. Tildeling av garasje - parkeringsplass

(1) Borettslagets garasjer tildeles andelseiere etter ansiennitet i borettslaget, av KBBL.

(2) Parkeringsplass tildeles fortløpende av styret i Svartås Borettslag. Andelseier, eller leietaker ved bruksoverlating, må selv disponere et registrert kjøretøy. Parkeringsplass tildeles ikke andelseiere som ønsker plass kun til gjesteparkering.

(3) Andelseier som er tildelt garasjeplass eller parkeringsplass betaler til borettslaget en avgift fastsatt av styret.

(4) Gjeldende innskudd gjøres opp mellom partene hos forretningsfører.

(5) Dersom ingen interessenter melder seg for kjøp av ledig garasje, kjøper borettslaget denne for så å selge den videre når det blir aktuelt.

(6) Kostnader forbundet med overdragelse og disposisjonsrett betales av andelseier som tildeles plass.

(7) Ved manglende betaling mister andelshaver retten til å disponere plassen.

(8) Styret kan flytte om på tildelte parkeringsplasser ved særskilte behov.
(F.eks. mtp. Bevegelseshemmede.)

(9) Andelseier som er tildelt garasje eller parkeringsplass skal overdra bruksretten av disse etter gjeldende vedtekter, når andelen i borettslaget:

- selges
- overdras

(10) Garasje/parkeringsplass skal ikke stå ubenyttet i mer enn 6 uker uten særskilt grunn.

(11) Garasje/parkeringsplass kan ikke benyttes som lagringsplass for uregistrerte kjøretøy eller andre større eiendeler.

(12) Det er ikke tillatt med fremleie av garasje eller parkeringsplass.

(13) Det er mulig å disponere kun èn garasje/parkeringsplass. Ved erverving av garasje/parkeringsplass, vil eventuell eksisterende garasje/parkeringsplass frafalle.

Dersom det er mange ledige parkeringsplasser kan styret tildele andelseiere som allerede har parkering, en ekstra parkeringsplass. De som da står oppført med to parkeringsplasser eller garasje og parkeringsplass vil miste plass nr 2 dersom andelseiere uten parkering søker om plass.

(14) De som disponerer garasje/parkeringsplass skal benytte denne, og ikke parkere andre steder på borettslagets eiendom.

(15) Motorvarmeranlegget skal ikke belastes mer enn ved normal bruk.
(Eksempel på normal bruk er: motorvarmer/kupèvarmer)

(16) Ledning fra motorvarmer skal ikke ligge/henge løst når bilen ikke er tilstede.

(17) Andelseier må selv påse at snø er fjernet fra garasjetak og parkeringsplass.

(18) Feilparkering på borettslagets eiendom medfører borttauing for eiers regning og risiko.

(19) Ved montering av elektrisk portåpner, eller hvis det er montert fra før av, er det leietaker av garasje som er ansvarlig for denne.

(20) El-bil lading:

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

2017-04-19

HUSORDENSREGLEMENT

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

INNHOLDSFORTEGNELSE

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

20 Hovedstoppekran 7

21 Klosett/Sluk 7

22 Dører 7

23 Den enkelte leilighet 7

24 Tap av nøkler 8

25 Kopiering av nøkler 8

26 Utstyr som skal følge den enkelte leilighet 8

27 Motorisert ferdsel 9

28 Motoriserte kjøretøy - parkering 9

29 Kjøretøy - uregistrerte 9

30 Campingvogner, Biltilhengere 9

31 Forsikring 10

32 Fasade endring, Terrasser, vedlikehold o.l. 10

33 Forståelse av Husordensreglene 10

34 Klager 10

35 Brudd på Husordensreglene 11

INNLEDNING

Velkommen som andelseier og beboer i Svartås borettslag.

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

Skrivet inneholder husordensregler og noe generell informasjon.

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

Hvem er borettslaget? Det er deg som beboer.

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

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

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

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

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

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

Vis ansvar - vær med å skape et godt bomiljø.

PLIKTER, RETTIGHETER OG GENERELL INFORMASJON

1 Besøkende

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

2 Borett og Bruksoverlating (Utleie)

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

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

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

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

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

Bruksoverlating

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

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

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

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

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

3 Skader/Hærverk

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

4 Støy

Generelt gjelder følgende regler vedrørende støy:

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

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

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

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

5 Brannvern

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

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

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

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

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

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

6 Husdyr

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

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

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

All avføring etter hunder skal UMIDDELBART fjernes.

Hunder skal alltid være ledsaget av ansvarlig person utendørs.

7 Kildesortering

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

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

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

Det skal bare kastes husholdningsavfall.

Det skal ikke kastes BRANNFARLIG avfall.

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

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

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

Oppslag i forbindelse med kildesortering er en del av Husordensreglementet.

8 Kabel-tv

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

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

Alle leilighetene skal ha dekoder m/kabler og fjernkontroll.

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

9 Vedlikehold av vinduer

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

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



10 Dugnad

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

11 Felles belysning

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

12 Sykkelparkering

Beboerne skal parkere sykler på de opparbeidede sykkelparkeringsplassene.

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

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

13 Merking av porttelefon og Postkasser

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

14 Klestørking / lufting

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

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

15 Fuglemating

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

16 Snørydding

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

17 Diverse gjenstander

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

18 Aking

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

19 Elektrisk strøm/sikringer

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

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

20 Vann og avløp

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

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

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

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

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

21 Ytterdører

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

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

22 Den enkelte leilighet

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

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

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

23 Tap av nøkler

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

1. Styret lyder

2. Kongsberg Boligbyggelag A/L

3. Låsesmed (på beboers regning.)

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

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

24 Kopiering av nøkler

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

25 Utstyr som skal følge den enkelte leilighet

Røykvarsler

Brannslukningsapparat

Benkebøtte for matavfall

Husnøkler, nøkler til postkasse

Husordensreglement

26 Motorisert ferdsel

Det skal kjøres sakte og hensynsfullt på Svartås borettslags område.

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

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

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

27 Motoriserte kjøretøy - parkering

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

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

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

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

28 Kjøretøy - uregistrerte

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

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

29 Campingvogner, biltilhengere o.l.

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

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

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

30 Forsikring

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

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

31 Fasadeendring, terrasser, vedlikehold o.l.

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

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

32 Forståelse av Husordensreglene

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

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

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

33 Klager

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

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

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

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

Hvis styret finner at klagen er berettiget, vil styret velge reaksjonsform og ta saken opp med vedkommende som bryter husordensreglene.
Styret har taushetsplikt, men et bomiljø som et borettslag er likevel nokså gjennomsiktig.

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

34 Brudd på husordensreglene

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

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

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

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Svartås Borettslag

Informasjon om tid og sted

Møtedato: onsdag 26.03.2025
Klokkelsett: 18:30
Sted: Grand eller Magazinet

Når du ankommer, ber vi om at du ser på skjermene på Grand Hotel eller Magazinet, som inneholder detaljert informasjon om hvor du skal møte.

Husk å ta med ferdig utfylt navneseddel. Du finner skjema på baksiden av denne innkallingen sammen med skjema for fullmakt.

Navneseddel og eventuell fullmakt du har fått, leveres KBBLs representant ved ankomst. (Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan disse ha samme fullmektig)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styrelederen leder generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være andelseier.

1.2 Valg av protokollfører

Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

1.3 Valg av protokollunderskrivere

Protokollen skal signeres av møtelederen og minst én andelseier som generalforsamlingen skal velge blant de som deltar.

Protokollen skal signeres digitalt. De som skal signere må ha, eller opprette BBL-iD.

1.4 Valg av tellekorps

Generalforsamlingen skal velge to personer til tellekorps dersom nødvendig. Tellekorpset har ansvar for å telle opp stemmer i alle avstemmingssaker.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.6 Godkjenning av innkalling

1.7 Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2024.

4. Orientering om budsjett for 2025

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer styrets budsjett for 2025.

5. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden onsdag 20.03.2024 til onsdag 26.03.2025.

Det er budsjettert med kr. 175000,-

Forslag til vedtak: Godkjent honorar for 24/25.

Økt honorar for 25/26

Styrets innstilling: Styret foreslår økning av honorar fra 175 000 kr i året til 224 000 kr i året.

Grunnen til dette forslaget er at gjennomsnittlig honorar ligger på mellom 1800 og 3500 kr pr andel.

Vi ønsker å legge oss på 2000 pr andel.

6. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og delegerte

6.1 Valg av styreleder

Funksjonstiden for styreleder er to år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

Styreleder står på valg.

Forslag til vedtak: Mette fortsetter sitt verv.

Styrets innstilling: Mette stiller til gjenvalg.

6.2 Valg av styremedlemmer

Funksjonstiden for styremedlem er to år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

Marita står på valg (sekretær)

Forslag til vedtak: Marita ønsker ikke å stille til gjenvalg.

Styrets innstilling: Styret ønsker at Tove overtar sekretær vervet, vi trenger da et ordinært styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer

Funksjonstiden for varamedlem er ett år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

Begge vara verv står på valg.

6.4 Valg av delegater til KBBLs generalforsamling

Alle tilknyttede borettslag har rett til å være representert ved Boligbyggelagets generalforsamling. Det skal velges en representant pr. ti boenheter i borettslaget, men minimum to representanter.
Boligbyggelagets generalforsamling er andelseiernes mulighet til å påvirke og vi anbefaler derfor at dere stiller.

Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling vil avholdes den 17.06.24, klokken 19.00 ved Quality Hotel Grand / Magazinet. Innkalling med informasjon om sted og tid vil bli sendt delegatene i forkant.

7. Fyrverkeri

Forslag til sak på generalforsamling.

Jeg har lest om andre borettslag som har forbud mot rakett oppskyting hele nyttårsaften.

Jeg vil legge inn en sak om dette.

Det er tidligere blitt henvendt egne plasser for oppskyting, dette har ikke blitt respektert.

Det er få som rydder opp etter seg selv. Det ligger glass, flasker, papir og brukte raketter rundt i hele borettslaget.

Det smeller godt rundt vinduene, på tross av at vi har et forbud rundt dette.

Forslag til vedtak: Forbud mot oppskyting av raketter.

Styrets innstilling: Styret støtter innspill om forbud. Grunnen til dette er fordi andelseiere ikke følger de reglene som er satt i borettslaget vårt, forsøpling og hensyn til barn og dyr.

8. Kommunikasjon med styret.

Styret opplever stadig å bli huket tak i ute, på butikken, folk kommer på dørene eller det ringes til alle døgnets tider o.l.

Vi opplever ofte aggressive og frekke meldinger.

Når det gjelder leverandører av støm inn til leilighetene, TV/internett, EL-bil lading, private forsikringer og lignende har ikke vi i styret noe med (annet enn å innhente tilbud og inngå avtaler som berører alle). Ved bestilling eller problematikk som oppstår er det andelseiere selv som må ringe for å prøve å løse problemet på lik linje som hvis man bor i en enebolig.

Forslag til vedtak: Les beboer perm, referat og oppslag på lettstyrt og tavler.

Styrets innstilling: Vi ønsker en endring i hvordan vi som styremedlemmer blir tiltalt/ oppsøk og forståelse for at vi også er betalende beboere, at vi har et liv ved siden av, at vervet er et lavtlønnet frivillig engasjement der vi alle yter langt mer enn hva som er forventet av oss ut ifra "stillingsbeskrivelsen".

Styrets årsmelding for Svartås Borettslag

året 24/25

Styret har siden forrige ordinære generalforsamling gjennomført:

-11 ordinære styremøter der vi har behandlet 66 saker. Noen av sakene har vært innmeldte klager som blir behandlet fortløpende og skriftlige varsler sendes ut. Vi har mottatt trusler rettet mot styret og beboere, saker som dette krever mye oppmerksomhet.

-Styret har gjennomført 11 ekstra møter med diverse entreprenører, i tillegg har styreleder hatt 6 andre avtalte møter utenom.

I tillegg til møter har det vært oppmøter til mer akutte saker som vannlekkasjer, tett kloakk, søppel brann, måke garasje tak.

-Det er gjennomført dugnad.

-Styret arrangerte sommerfest.

-Vedlikehold av uteareal.

-Bytta røykvarslere i alle leiligheter.

-Nye beboer permer er laget og levert ut.

-Ny lekeplass.

-Det har vært behandlet tre forsikringssaker.

-Det er gjennomført en ekstraordinær generalforsamling.

I tillegg til dette gjennomføres en del telefonsamtaler, samtaler/møter med enkelt beboere.

Med vennlig hilsen

Styret i Svartås Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 601 856	4 167 576	4 601 974	4 620 151
Avdrag fellesgjeld		309 036	326 172	308 881	336 348
Renter fellesgjeld		638 988	551 628	638 597	593 045
Leieinntekt garasjer		115 823	116 750	117 000	140 400
Renter/avdrag fellesgjeld		345 408	330 624	346 195	341 728
Strømavgift motorvarmer		33 660	29 580	46 800	78 000
Sum inntekter		**6 044 771**	**5 522 330**	**6 059 447**	**6 109 672**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		14 113	13 063	14 000	15 000
Styrehonorar	1	174 999	162 000	170 100	175 000
Forretningsførerhonorar		290 454	271 092	290 455	301 034
Vaktmestertjenester		553 473	523 321	550 000	550 000
Andre tjenester		0	9 375	0	0
Arbeidsgiveravgift		24 675	22 842	23 984	24 675
Vedlikehold	2	757 557	813 910	1 200 000	840 000
TV og event. internett		903 571	862 698	894 000	930 700
Forsikring		532 270	501 990	531 928	585 629
Internkontroll / HMS		94 397	50 277	42 200	46 000
Kommunale avgifter	3	1 356 061	1 168 811	1 406 000	1 492 000
Eiendomsskatt	3	19 752	53 352	53 400	20 000
Brøyting, feiing		0	20 438	0	0
Energi, strøm		97 755	115 947	97 000	97 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		50 097	66 627	20 000	40 000
Kontorrekvisita, trykksaker		38 248	0	10 000	10 000
Telefon		5 926	1 647	0	0
Andre driftsutgifter	4	121 529	94 478	95 700	115 700
Bomiljø		9 208	6 288	0	0
Avskrivninger	7	101 323	46 803	0	0
Sum driftskostnader		**5 145 406**	**4 804 960**	**5 398 767**	**5 242 738**
Driftsresultat		**899 365**	**717 370**	**660 680**	**866 934**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		8 209	7 356	50 000	1 000
Andre finanskostnader		3 961	3 573	0	0
Rentekostnad boliglån		610 674	522 897	638 597	593 045
Renter tilleggslån		154 709	137 615	161 839	143 690
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**761 135**	**656 729**	**750 436**	**735 735**
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Årsresultat	8	**138 230**	**60 641**	**-89 756**	**131 199**

Balanse pr. 31.12.24

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	545 739	545 739
Bygninger	6	12 364 580	12 364 580
Andeler i fellesanlegg	7	532 177	55 260
Andre driftsmidler	7	106 000	130 000
Sum anleggsmidler		**13 548 496**	**13 095 579**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 851	20 873
Andre leierestanser		210	1 406
Andre fordringer		463 532	451 786
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		2 522 937	3 838 016
Sum omløpsmidler		**3 007 530**	**4 312 081**
SUM EIENDELER		**16 556 026**	**17 407 659**

Balanse pr. 31.12.24

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		11 200	11 200
Opptjent egenkapital		1 183 831	1 123 189
Årets resultat		138 230	60 641
Sum egenkapital	**8**	**1 333 261**	**1 195 031**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	12 726 246	13 233 851
Borettsinnskudd	10	2 418 500	2 418 500
Andre innskudd	11	10 500	10 500
Sum langsiktig gjeld	**12**	**15 155 246**	**15 662 851**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 435	13 614
Leverandørgjeld		31 678	504 999
Skyldig off. myndigheter		1	0
Påløpne renter		15 938	17 938
Annen kortsiktig gjeld		15 467	13 227
Sum kortsiktig gjeld		**67 519**	**549 778**
Sum gjeld		**15 222 765**	**16 212 629**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 556 026**	**17 407 659**

Kongsberg 28.02.25
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted:_____, dato:_____

Mette Christine Krogh Ødegaard
Styreleder

Marita Kristin Esaiassen
Styremedlem

Tove Simensen
Styremedlem

Glenn Daniel Karlsson
Styremedlem

Disponible midler

Årsregnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**3 762 303**	**4 171 546**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	138 230	60 641
Tilbakeføring avskrivninger	101 323	46 803
Kjøp / salg anleggsmidler	-554 240	8 800
Avdrag langsiktig gjeld	-507 605	-525 488
B. Årets endringer i disponible midler	**-822 292**	**-409 243**
C. Disponible midler UB	**2 940 011**	**3 762 303**

Omløpsmidler	3 007 530	4 312 081
Kortsiktig gjeld	-67 519	-549 778
Disponible midler	**2 940 011**	**3 762 303**

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den perioden felleskostnadene forfaller til betaling. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 1 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5330 Styrehonorar	174 999	162 000
Sum	**174 999**	**162 000**

Honorar til styret gjelder perioden 2023/2024.

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold	7 349	46 505
6601 Vedlikehold bygg	29 402	10 887
6602 Vedlikehold VVS	32 971	33 602
6603 Vedlikehold elektro	619 914	696 744
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	13 637	26 173
6630 Forsikringssaker	10 000	0
7766 Serviceavtaler	44 284	0
Sum	**757 557**	**813 910**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kommunale avgifter består av vannavgift, renovasjonsavgift, feieavgift og eiendomsskatt.

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	76 407	44 249
7440 Kontingent NBBL	8 522	8 571
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	5 358
7719 Kontingent KBBL	36 600	36 300
Sum	**121 529**	**94 478**

Note 5 - Tomter

Tomten er kjøpt i 1969 for kr 545 739,-.

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Totalt
Anskaffet år	1969 / 2018	
Bokført verdi 01.01	12 364 580	12 364 580
Bokført verdi 31.12	**12 364 580**	**12 364 580**

Bygningene er ikke avskrevet i regnskapet. Se også note om vedlikehold.

Note 7 - Andre driftsmidler

	Lekeplass	Lekeplass	Lekeplass	Opparbeidelse av lekeplass	Snøfreser	Nytt låssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	110 519	0	0	0	41 966	240 000
Årets tilgang :	0	343 735	32 505	178 000	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	110 519	343 735	32 505	178 000	41 966	240 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	77 363	40 102	3 251	11 867	41 966	134 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 156	303 633	29 255	166 133	0	106 000
Årets avskrivninger :	22 104	40 102	3 251	11 867	0	24 000
Anskaffelsesår :	2021	2024	2024	2024	2018	2019
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	10

Note 8 - Egenkapital

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne skal spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskudd egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB BANK ASA**	**DNB BANK ASA**
Formål:	Lån til innglassing av balkonger	Skifte av vinduer og rehabilitering av teglsten
Lånenummer:	**12127927012**	**12123785922**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2012
Rentesats:	5.90 %	5.90 %
Beregnet innfridd:	01.09.2034	01.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000	14 583 945
Lånesaldo 01.01:	2 720 661	10 513 190
Avdrag i perioden:	189 040	318 565
Lånesaldo 31.12:	**2 531 621**	**10 194 625**
Saldo 5 år frem i tid:	1 414 074	8 324 455

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123785922	42	94 543	3 970 806
	7	90 539	633 773
	42	89 979	3 779 118
	21	86 234	1 810 914
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127927012	112	22 604	2 531 648

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd 1969	2 418 500
Sum borettsinnskudd	**2 418 500**

Note 11 - Andre innskudd

Innskudd tv-anlegg	10 500
Sum andre innskudd	**10 500**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 15 155 246,- sikret med pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr 12 910 319,-.

Resultat og balanse med noter for Svartås Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Svartås Borettslag

Styreleder	Mette Christine Krogh Ødegaard (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Marita Kristin Esaiassen (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Tove Simensen (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Glenn Daniel Karlsson (sign.)	18.02.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Svartås Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svartås Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- 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.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: ALQUL-SJX7L-561JZ-EWF66-FPCSJ-GOW6N

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kongsberg, 18. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Terje Langedok
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ALQUL-SJX7L-561JZ-EWF66-FPCSJ-GOW6N

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Langedok, Terje
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1288975
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-02-18 17:10:13 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ALQUL-SJX7L-561JZ-EWF66-FPCSJ-GOW6N

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

FULLMAKT

(Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel (en leilighet)

NAVN:_____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamlingen

i _____borettslag den __/__ _____

NAVN ANDELSEIER:_____

ADRESSE:_____ANDEL/LEILIGHET NR: _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂ ----------

NAVNESEDDEL

Skriv andelseiers navn, adresse, andel/leilighetsnr. og event. bolignr. på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

NAVN:_____

ADRESSE:_____

ANDEL/LEILIGHET NR.: _____

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en andel. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.
Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du, i henhold til lov om borettslag § 7-3, møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten ber vi deg vennligst bruke fullmakten ovenfor. **Leveres ved inngangen**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Svartås Borettslag onsdag 26.03.2025 kl. 18:30 - Grand

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styrelederen leder generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være andelseier.

Vedtak:

Mette Christine Krogh Ødegaard ble valgt som møteleder ved akklamasjon.

1.2 Valg av protokollfører

Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

Vedtak:

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag ble utnvent til å føre protokoll.

1.3 Valg av protokollunderskrivere

Protokollen skal signeres av møtelederen og minst én andelseier som generalforsamlingen skal velge blant de som deltar.

Protokollen skal signeres digitalt. De som skal signere må ha, eller opprette BBL-iD.

Vedtak:

Til å signere protokollen, valgte generalforsamlingen Heidi Solberg og Celina Hagerup.

1.4 Valg av tellekorps

Generalforsamlingen skal velge to personer til tellekorps dersom nødvendig. Tellekorpset har ansvar for å telle opp stemmer i alle avstemmingssaker.

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Tove Simensen og Glenn Karlsson som tellekorps.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Det var 18 stemmeberettigede og 1 fullmakter.

Totalt 19 stemmer.

0 personer uten stemmerett var tilstede.

På vegne av Kongsberg Boligbyggelag: Torunn Aasheim

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent av forsamlingen.

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterte årsregnskapet for 2024.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

4. Orientering om budsjett for 2025

Torunn Aasheim fra Kongsberg Boligbyggelag presenterte styrets budsjett for 2025.

Vedtak:
Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden onsdag 20.03.2024 til onsdag 26.03.2025.

Det er budsjettert med kr. 175000,-

Vedtak:
Følgende godtgjørelse ble vedtatt for perioden onsdag 20.03.2024 til onsdag 26.03.2025: kr 175 000,-.

Fordeles slik:

Styreleder Mette Ødegaard: kr 57 894,-

Styremedlem: Glenn Karlsson: kr 38 685,-

Styremedlem: Marita Esaiassen: kr 38 685,-

Styremedlem: Tove Simensen: kr 34 735,-

Valgkomite: Knut Odden: kr 5 000,-

Økt honorar for 25/26:

Økning av honorar fra 175 000 kr i året til 224 000 kr i året. (Kr 2 000,- pr. andel)

6. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og delegerte

6.1 Valg av styreleder

Funksjonstiden for styreleder er to år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

Styreleder står på valg.

Vedtak:
Generalforsamlingen gjenvalgte Mette Christine Krogh Ødegaard som styreleder for to år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Funksjonstiden for styremedlem er to år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

Marita står på valg (sekretær)

Vedtak:
Det ble fremmet to kandidater og det ble foretatt skriftlig avstemming.

Heidi Merete Lia: 7 stemmer

Mai-Britt Tranås Simensen: 11 stemmer

1 blank stemme

6.3 Valg av varamedlemmer

Funksjonstiden for varamedlem er ett år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

Begge vara verv står på valg.

Vedtak:
Martin Fredrik Haugdal og Frida Hansen ble valgt for ett år.

Valgkomitè:

Knut Odden ble gjendvalgt for ett år.

6.4 Valg av delegater til KBBLs generalforsamling

Alle tilknyttede borettslag har rett til å være representert ved Boligbyggelagets generalforsamling. Det skal velges en representant pr. ti boenheter i borettslaget, men minimum to representanter.
Boligbyggelagets generalforsamling er andelseiernes mulighet til å påvirke og vi anbefaler derfor at dere stiller.

Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling vil avholdes den 17.06.24, klokken 19.00 ved Quality Hotel Grand / Magazinet. Innkalling med informasjon om sted og tid vil bli sendt delegatene i forkant.

Vedtak:
Følgende ble valgt som delegater til Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling:

Styret + varamedlemmer + valgkomitè.

7. Fyrverkeri

Forslag til sak på generalforsamling.

Jeg har lest om andre borettslag som har forbud mot rakett oppskyting hele nyttårsaften.

Jeg vil legge inn en sak om dette.

Det er tidligere blitt henvendt egne plasser for oppskyting, dette har ikke blitt respektert.

Det er få som rydder opp etter seg selv. Det ligger glass, flasker, papir og brukte raketter rundt i hele borettslaget.

Det smeller godt rundt vinduene, på tross av at vi har et forbud rundt dette.

Vedtak:
Det forbys oppskyting av fyrverkeri/raketter i Svartås Borettslag og styret legger dette forbudet inn i husordensreglene.

8. Kommunikasjon med styret.

Styret opplever stadig å bli huket tak i ute, på butikken, folk kommer på dørene eller det ringes til alle døgnets tider o.l.

Vi opplever ofte aggressive og frekke meldinger.

Når det gjelder leverandører av støm inn til leilighetene, TV/internett, EL-bil lading, private forsikringer og lignende har ikke vi i styret noe med (annet enn å innhente tilbud og inngå avtaler som berører alle). Ved bestilling eller problematikk som oppstår er det andelseiere selv som må ringe for å prøve å løse problemet på lik linje som hvis man bor i en enebolig.

Vi ønsker en endring i hvordan vi som styremedlemmer blir tiltalt/oppsøk og forståelse for at vi også er betalende beboere, at vi har et liv ved siden av, at vervet er et lavtlønnet frivillig engasjement der vi alle yter langt mer enn hva som er forventet av oss ut ifra "stillingsbeskrivelsen".

Vedtak:
Det oppfordres til å lese beboerperm, referat og oppslag på "Lettstyrt" og tavler.

Styret består nå av:

Styreleder: Mette Christine Krogh Ødegaard - valgt i 2025 for 2 år

Styremedlem: Tove Simensen - valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Glenn Karlsson - valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Mai-Britt Tranås Simensen - valgt i 2025 for 2 år

Varamedlem: Martin Fredrik Haugdal - valgt i 2025 for 1 år

Varamedlem: Frida Hansen - valgt i 2025 for 1 år

Valgkomitè: Knut Odden - valgt i 2025 for 1 år

Protokoll for Svartås Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mette Christine Krogh Ødegaard (sign.)	27.03.2025
Sekretær	Torunn Aasheim (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Celina Kragebøl Hagerup (sign.)	28.03.2025
Protokollvitne	Heidi Solberg (sign.)	28.03.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i Svartås Borettslag

Informasjon om tid og sted

Møtedato: onsdag 11.03.2026
Klokkelsett: 17:00
Sted: Grand eller Magazinet

Når du ankommer, ber vi om at du ser på skjermene på Grand Hotel eller Magazinet, som inneholder detaljert informasjon om hvor du skal møte.

Husk å ta med ferdig utfylt navneseddel. Du finner skjema på baksiden av denne innkallingen sammen med skjema for fullmakt.

Navneseddel og eventuell fullmakt du har fått, leveres KBBLs representant ved ankomst. (Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseierg)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styrelederen leder generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være andelseier.

1.2 Valg av protokollfører

Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

1.3 Valg av protokollunderskrivere

Protokollen skal signeres av møtelederen og minst én andelseier som generalforsamlingen skal velge blant de som deltar.

Protokollen skal signeres digitalt. De som skal signere må ha, eller opprette BBL-iD.

1.4 Valg av tellekorps

Generalforsamlingen skal velge to personer til tellekorps dersom nødvendig. Tellekorpset har ansvar for å telle opp stemmer i alle avstemmingssaker.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.6 Godkjenning av innkalling

1.7 Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2025 og orientering om budsjett

Kristine Helgerud fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2025.

4. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden onsdag 26.03.2025 til onsdag 11.03.2026.

Det er budsjettert med kr 224.000

Styret fordeler beløpet innad.

Styret har ingen ønsker om at honoraret skal økes.

5. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og delegerte

5.1 Valg av styreleder

Funksjonstiden for styreleder er to år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

Styreleder Mette Christine Krogh Ødegaard ble valgt for to år i 2025 og er ikke på valg i år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Funksjonstiden for styremedlem er to år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

Tove Simensen og Glenn Daniel Karlsson ble valgt for to år i 2024 og er på valg i år.

Mai-Britt Tranås Simensen ble valgt for to år i 2025 og er ikke på valg i år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Funksjonstiden for varamedlem er ett år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

Varamedlemmer Frida Madeleine Hansen og Martin Fredrik Haugdal er på valg.

5.4 Valgkomitè

Knut Odden ble valgt for ett år i 2025 og er på valg i år, dersom det fortsatt ønskes å ha valgkomitè.

5.5 Valg av delegater til KBBLs generalforsamling

Alle tilknyttede borettslag har rett til å være representert ved Boligbyggelagets generalforsamling. Det skal velges en representant pr. ti boenheter i borettslaget, men minimum to representanter.
Boligbyggelagets generalforsamling er andelseiernes mulighet til å påvirke og vi anbefaler derfor at dere stiller.

Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling vil avholdes den 15.06.264, på Quality Hotel Grand / Magazinet. Innkalling med informasjon om sted og tid vil bli sendt delegatene i forkant.

6. Valg av revisor

Borettslaget har i dag Ernst & Young AS som revisor. Ernst & Young Kongsberg AS skal bli en del av Cedra Group Norge AS fra 01.07.26.

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Styrets årsmelding for Svartås Borettslag

Årsmelding 25/26

Styret har gjort følgende i denne styreperioden.

- Avholdt 10 ordinære styremøter

- 1 beboer møte

- Vært på et kurs

- 1 dugnad

- arrangert en sommerfest

Vi har behandlet 83 saker på styremøter, og det er svart på div meldinger fra beboere om ting som ikke anses som styresaker.

Det har vært div telefoner med entreprenører i forbindelse med arbeid som er utført i borettslaget.

Teams møte og telefonmøter med Olimb i forbindelse med rørfornyingen.

Det er bygget støttemur ved to av søppel skurene og muren ved blokk 11 skal ferdigstilles i vår/sommer.

Det er satt opp hånd løper i bakken ned fra blokk 18.

Det er utrørt branntilsyn og feiing av pipene.

Det er solgt 9 leiligheter i borettslaget.

Frem over vil mye av tiden vår gå til rørfornyingen, det vil bli egne møter for hver blokk i forkant av oppstart. Vi vil sende ut info på lettstyrt og henge opp lapper i gangene så det er viktig at dere følger med.

Det vil bli kjøpt inn nye hagemøbler til de steder som mangler.

Det vil også bli gjort annet forfallent arbeid rundt om i borettslaget.

Med vennlig hilsen

Styret i Svartås Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.03.2026

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 620 336	4 601 856	4 620 151	4 952 802
Avdrag fellesgjeld		336 168	309 036	336 348	278 205
Renter fellesgjeld		592 788	638 988	593 045	946 386
Leieinntekt garasjer		139 200	115 823	140 400	140 400
Renter/avdrag fellesgjeld		341 376	345 408	341 728	334 775
Strømavgift motorvarmer		57 048	33 660	78 000	78 000
Andre inntekter		10 500	0	0	19 100 000
Sum inntekter		**6 097 416**	**6 044 771**	**6 109 672**	**25 830 568**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		15 100	14 113	15 000	16 000
Styrehonorar	1	174 999	174 999	175 000	224 000
Forretningsførerhonorar		316 878	290 454	301 034	332 700
Vaktmestertjenester		576 511	553 473	550 000	564 300
Andre tjenester		15 906	0	0	0
Arbeidsgiveravgift		24 673	24 675	24 675	31 584
Vedlikehold	2	396 840	757 557	840 000	9 697 000
TV og event. internett		954 766	903 571	930 700	1 040 000
Forsikring		585 544	532 270	585 629	641 924
Internkontroll / HMS		118 720	94 397	46 000	25 000
Kommunale avgifter	3	1 360 408	1 356 061	1 492 000	1 514 000
Eiendomsskatt	3	19 752	19 752	20 000	19 800
Brøyting, feiing		44 963	0	0	45 000
Energi, strøm		100 848	97 755	97 000	80 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		29 262	50 097	40 000	15 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	38 248	10 000	2 500
Telefon		0	5 926	0	0
Andre driftsutgifter	4	98 068	121 529	115 700	104 476
Kurs for tillitsvalgte		2 250	0	0	1 500
Bomiljø		10 167	9 208	0	12 000
Avskrivninger	7	165 153	101 323	0	170 505
Sum driftskostnader		**5 010 808**	**5 145 406**	**5 242 738**	**14 537 289**
Driftsresultat		**1 086 608**	**899 365**	**866 934**	**11 293 279**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 816	8 209	1 000	1 000
Andre finanskostnader		5 607	3 961	0	6 000
Rentekostnad boliglån		576 370	610 674	593 045	946 486
Renter tilleggslån		139 666	154 709	143 690	121 186
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**715 827**	**761 135**	**735 735**	**1 072 672**
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Årsresultat	8	**370 781**	**138 230**	**131 199**	**10 220 607**

Balanse pr. 31.12.25

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	545 739	545 739
Bygninger	6	12 364 580	12 364 580
Garasjer	6	17 600	0
Andeler i fellesanlegg	7	399 225	532 177
Andre driftsmidler	7	319 848	106 000
Sum anleggsmidler		**13 646 992**	**13 548 496**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		32 661	20 851
Andre leierestanser		4 867	210
Andre fordringer		526 505	463 532
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		2 157 783	2 522 937
Sum omløpsmidler		**2 721 817**	**3 007 530**
SUM EIENDELER		**16 368 809**	**16 556 026**

Balanse pr. 31.12.25

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		11 200	11 200
Opptjent egenkapital		1 322 061	1 183 831
Årets resultat		370 781	138 230
Sum egenkapital	**8**	**1 704 042**	**1 333 261**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	12 181 924	12 726 246
Borettsinnskudd	10	2 418 500	2 418 500
Andre innskudd	11	0	10 500
Sum langsiktig gjeld	**12**	**14 600 424**	**15 155 246**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 053	4 435
Gjeld til KBBL / BRL		3 022	0
Leverandørgjeld		3 166	31 678
Skyldig off. myndigheter		0	1
Påløpne renter		13 603	15 938
Annen kortsiktig gjeld		25 499	15 467
Sum kortsiktig gjeld		**64 342**	**67 519**
Sum gjeld		**14 664 766**	**15 222 765**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 368 809**	**16 556 026**

Kongsberg 28.02.26
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted:_____, dato:_____

Mette Christine Krogh Ødegaard Styreleder	Tove Simensen Styremedlem	Glenn Daniel Karlsson Styremedlem

Mai-Britt Tranås Simensen
Styremedlem

Disponible midler

Årsregnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**2 940 011**	**3 762 303**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	370 781	138 230
Tilbakeføring avskrivninger	165 153	101 323
Kjøp / salg anleggsmidler	-263 650	-554 240
Avdrag langsiktig gjeld	-544 322	-507 605
Endringer i andre langsiktige poster	-10 500	0
B. Årets endringer i disponible midler	**-282 537**	**-822 292**
C. Disponible midler UB	**2 657 474**	**2 940 011**
Omløpsmidler	2 721 817	3 007 530
Kortsiktig gjeld	-64 342	-67 519
Disponible midler	**2 657 474**	**2 940 011**

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den perioden felleskostnadene forfaller til betaling. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 1 - Lønn og styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	174 999	174 999
Sum	**174 999**	**174 999**

Honorar til styret gjelder perioden 2024/2025.

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold	0	7 349
6601 Vedlikehold bygg	17 849	29 402
6602 Vedlikehold VVS	26 106	32 971
6603 Vedlikehold elektro	0	619 914
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	244 382	13 637
6607 Vedlikehold garasjer	1 198	0
6630 Forsikringssaker	32 000	10 000
7766 Serviceavtaler	75 305	44 284
Sum	**396 840**	**757 557**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kommunale avgifter består av vannavgift, renovasjonsavgift, feieavgift og eiendomsskatt.

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	2 000	0
6390 Andre driftskostnader	49 096	76 407
7440 Kontingent NBBL	8 476	8 522
7719 Kontingent KBBL	36 000	36 600
7720 Generalforsamling / Årsmøte	2 497	0
Sum	**98 068**	**121 529**

Note 5 - Tomter

Tomten er kjøpt i 1969 for kr 545 739,-.

Note 6 - Bygninger

	Garasjer	Bygninger	Totalt
Anskaffet år		1969 / 2018	
Bokført verdi 01.01	0	12 364 580	12 364 580
Kjøpt garasje nr. 12 og 35 - skal selges igjen	17 600		
Bokført verdi 31.12	**17 600**	**12 364 580**	**12 382 180**

Bygningene er ikke avskrevet i regnskapet. Se også note om vedlikehold.

Note 7 - Andre driftsmidler

	Lekeplass	Lekeplass	Lekeplass	Opparbeidelse av lekeplass	Nye porttelefoner	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	110 519	343 735	32 505	178 000	0	41 966
Årets tilgang :	0	0	0	0	246 050	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	110 519	343 735	32 505	178 000	246 050	41 966
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	99 466	108 849	9 752	47 467	8 202	41 966
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 052	234 886	22 754	130 533	237 848	0
Årets avskrivninger :	22 104	68 747	6 501	35 600	8 202	0
Anskaffelsesår :	2021	2024	2024	2024	2025	2018
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	10	5

	Nytt låssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	240 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	240 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	158 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	82 000
Årets avskrivninger :	24 000
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	10

Note 8 - Egenkapital

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne skal spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskudd egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB BANK ASA**	**DNB BANK ASA**
Formål:	Lån til innglassing av balkonger	Skifte av vinduer og rehabilitering av teglsten
Lånenummer:	**12127927012**	**12123785922**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2012
Rentesats:	5.40 %	5.40 %
Beregnet innfridd:	01.09.2034	01.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000	14 583 945
Lånesaldo 01.01:	2 531 621	10 194 625
Avdrag i perioden:	201 312	343 010
Lånesaldo 31.12:	**2 330 309**	**9 851 615**
Saldo 5 år frem i tid:	1 134 113	7 798 138

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123785922	42	91 362	3 837 204
	7	87 493	612 451
	42	86 952	3 651 984
	21	83 332	1 749 972
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127927012	112	20 806	2 330 272

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd 1969	2 418 500
Sum borettsinnskudd	**2 418 500**

Note 11 - Andre innskudd

Innskudd tv-anlegg	10 500
Ført bort - inntektsført 2025	- 10 500
Sum andre innskudd	**0**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 14 600 424,- sikret med pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr 12 910 319,-.

Resultat og balanse med noter for Svartås Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Svartås Borettslag

Styreleder	Mette Christine Krogh Ødegaard (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Tove Simensen (sign.)	13.02.2026
Styremedlem	Mai-Britt Tranås Simensen (sign.)	13.02.2026
Styremedlem	Glenn Daniel Karlsson (sign.)	16.02.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Svartås Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svartås Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- 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.

Grunnlag for konklusjon

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 borettslagets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslagets eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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.

Penneo document key: H658V-BIYIC-CL62N-MN82N-REQP8-VGTFP

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kongsberg, 16. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Terje Langedok
statsautorisert revisor

Penneo document key: H658V-BIYIC-CL62N-MN82N-REQP8-VGTFP

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Terje Langedok
Underskriver
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1288975
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-16 08:44:03 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: H658V-BIYIC-CL62N-MN82N-REQP8-VGTFP

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

FULLMAKT

(Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel (en leilighet)

NAVN:_____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamlingen

i _____borettslag den __/__ _____

NAVN ANDELSEIER:_____

ADRESSE:_____ANDEL/LEILIGHET NR: _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂ .....

NAVNESEDDEL

Skriv andelseiers navn, adresse, andel/leilighetsnr. og event. bolignr. på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

NAVN:_____

ADRESSE:_____

ANDEL/LEILIGHET NR.: _____

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en andel. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.
Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du, i henhold til lov om borettslag § 7-3, møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten ber vi deg vennligst bruke fullmakten ovenfor. Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Svartås Borettslag onsdag 11.03.2026 kl. 17:00 - Grand 2. etg

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styrelederen leder generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være andelseier.

Vedtak:

Mette Christine Krogh Ødegaard ble valgt som møteleder ved akklamasjon.

1.2 Valg av protokollfører

Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

Vedtak:

Kristine Helgerud fra Kongsberg Boligbyggelag ble utnevnt til å føre protokoll.

1.3 Valg av protokollunderskrivere

Protokollen skal signeres av møtelederen og minst én andelseier som generalforsamlingen skal velge blant de som deltar.

Protokollen skal signeres digitalt. De som skal signere må ha, eller opprette BBL-iD.

Vedtak:

Til å signere protokollen valgte generalforsamlingen Heidi Solberg og Martin Fredrik Haugdal.

1.4 Valg av tellekorps

Generalforsamlingen skal velge to personer til tellekorps dersom nødvendig. Tellekorpset har ansvar for å telle opp stemmer i alle avstemmingssaker.

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Glen Daniel Karlsson og Mai-Britt Simensen som tellekorps.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Det var 21 stemmeberettigede og 2 fullmakter.

Totalt 23 stemmer.

På vegne av Kongsberg Boligbyggelag: Kristine Helgerud

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Det var ingen kommentarer til innkallingen.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble godkjent av forsamlingen.

2. Styrets årsmelding

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått av Mette Christine Krogh Ødegaard og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2025 og orientering om budsjett

Kristine Helgerud fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2025.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

KBBL informerte generalforsamlingen om økt eiendomsskatt.

4. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden onsdag 26.03.2025 til onsdag 11.03.2026.

Det er budsjettert med kr 224.000

Styret fordeler beløpet innad.

Styret har ingen ønsker om at honoraret skal økes.

Valgkomiteen får kr 2 500,-.

Vedtak:
Følgende godtgjørelse ble vedtatt for perioden onsdag 26.03.2025 til onsdag 11.03.2026: kr. 224.000,-

Styret fordeler selv godtgjørelsen mellom medlemmene.

Valgkomiteen får kr 2 500,-.

Det blir i tillegg avsatt 10.000,- i tillegg til eventuelt bruk av varamedlemmer i neste periode. Dette blir i så tilfelle utbetalt våren 2026, som en del av generalforsamlingen 2026.

5. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og delegerte

5.1 Valg av styreleder

Funksjonstiden for styreleder er to år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

Styreleder Mette Christine Krogh Ødegaard ble valgt for to år i 2025 og er ikke på valg i år.

Vedtak:

Mette Christine Krogh Ødegaard er ikke på valg, og fortsetter 1 år til.

5.2 Valg av styremedlemmer

Funksjonstiden for styremedlem er to år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

Tove Simensen og Glenn Daniel Karlsson ble valgt for to år i 2024 og er på valg i år.

Mai-Britt Tranås Simensen ble valgt for to år i 2025 og er ikke på valg i år.

Vedtak:

Heidi Merethe Lia ble valgt som styremedlem for 2 år.
Glenn Daniel Karlsson ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år.
Mai Britt Tranås Simensen ble valgt for 2 år i 2025, og fortsetter 1 år til.

5.3 Valg av varamedlemmer

Funksjonstiden for varamedlem er ett år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

Varamedlemmer Frida Madeleine Hansen og Martin Fredrik Haugdal er på valg.

Vedtak:

Martin Haugdal og Tove Simensen ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valgkomitè

Knut Odden ble valgt for ett år i 2025 og er på valg i år, dersom det fortsatt ønskes å ha valgkomitè.

Vedtak:

Knut Odden ble valgt for ett år.

5.5 Valg av delegater til KBBLs generalforsamling

Alle tilknyttede borettslag har rett til å være representert ved Boligbyggelagets generalforsamling. Det skal velges en representant pr. ti boenheter i borettslaget, men minimum to representanter.
Boligbyggelagets generalforsamling er andelseiernes mulighet til å påvirke og vi anbefaler derfor at dere stiller.

Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling vil avholdes den 15.06.26, på Quality Hotel Grand / Magazinet. Innkalling med informasjon om sted og tid vil bli sendt delegatene i forkant.

Vedtak:

Følgende ble valgt som delegater til Kongsberg Boligbyggelag sin generalforsamling:
Mette Christine Krogh Ødegaard
Tove Simensen
Glenn Daniel Karlsson
Mai Britt Simensen

Heidi Merethe Lia
Frida Madeleine Hansen
Martin Fredrik Haugdal
Knut Odden

Etter generalforsamlingen består styret av:
Styreleder Mette Christine Krogh Ødegaard, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem Glenn Daniel Karlsson, valgt for 2 år i 2025
Styremedlem Mai Britt Simensen, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem Heidi Merethe Lia, valgt for 2 år i 2025
Varamedlem Martin Fredrik Haugdal, valgt for 1 år i 2025.
Varamedlem Tove Simensen, valgt for 1 år i 2025

6. Valg av revisor

Borettslaget har i dag Ernst & Young AS som revisor. Ernst & Young Kongsberg AS skal bli en del av Cedra Group Norge AS fra 01.07.26.

Vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Styret består nå av:

Styreleder: Mette Christine Krogh Ødegaard - valgt i 2025 for 2 år

Styremedlem: Mai-Britt Tranås Simensen - valgt i 2025 for 2 år

Styremedlem: Glenn Daniel Karlsson - gjenvalgt i 2026 for 2 år

Styremedlem: Heidi Merethe Lia - valgt i 2026 for 2 år

Varamedlem: Martin Fredrik Haugdal - gjenvalgt i 2026 for 1 år

Varamedlem: Tove Simensen - valgt i 2026 for 1 år

Valgkomitè: Knut Odden - gjenvalgt i 2026 for 1 år

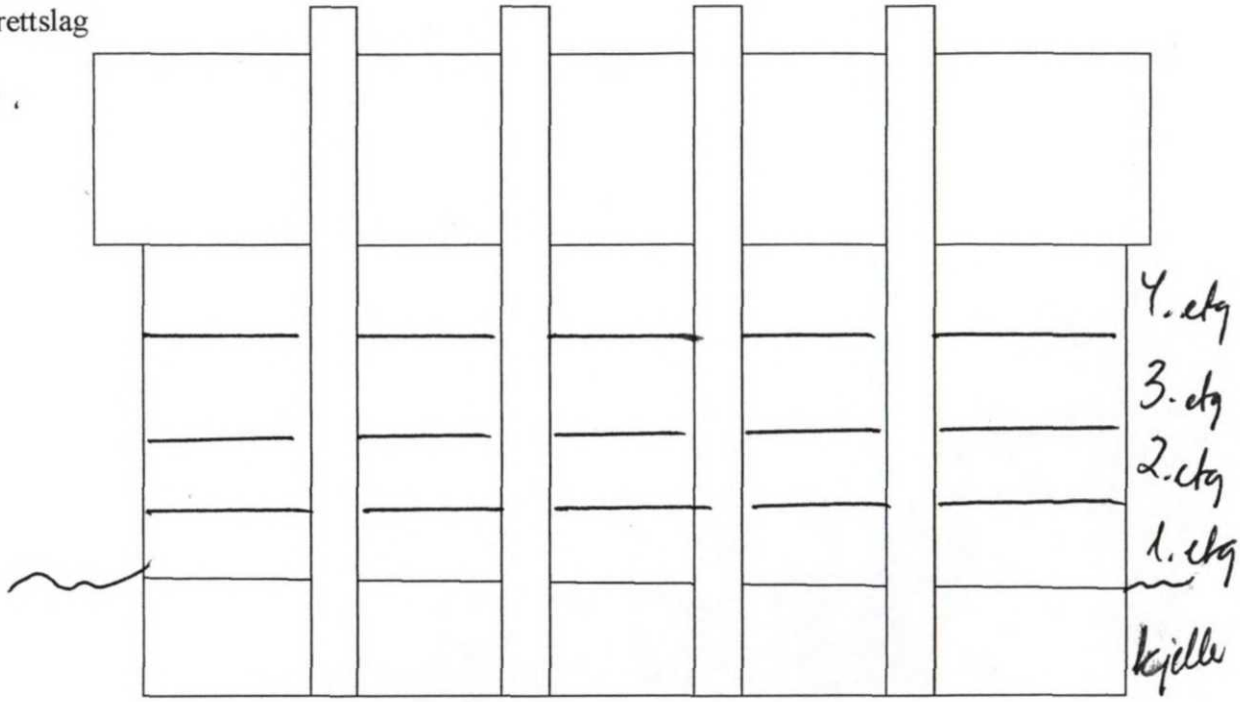
Protokoll for Svartås Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

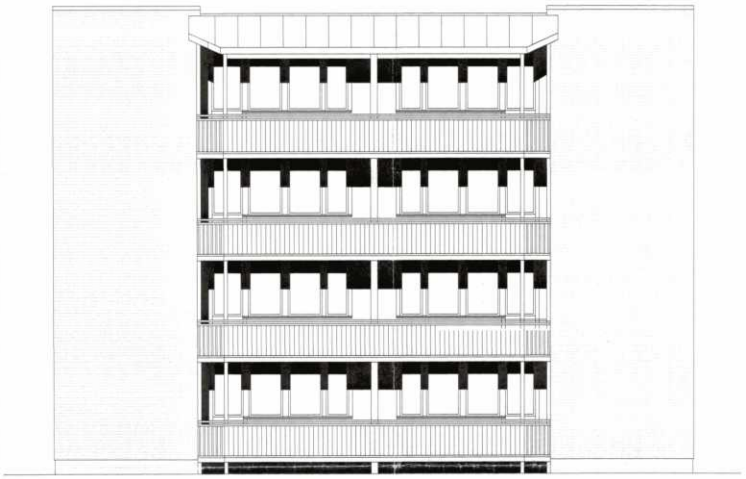
Møteleder	Mette Christine Krogh Ødegaard (sign.)	13.03.2026
Sekretær	Kristine Helgerud (sign.)	13.03.2026
Protokollvitne	Martin Fredrik Haugdal (sign.)	13.03.2026
Protokollvitne	Heidi Solberg (sign.)	16.03.2026

SvartåsBorettslag

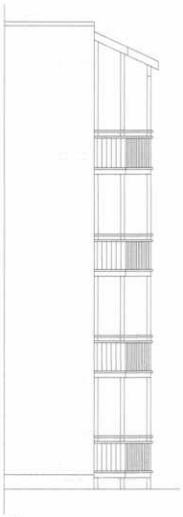
2-lags tegl.



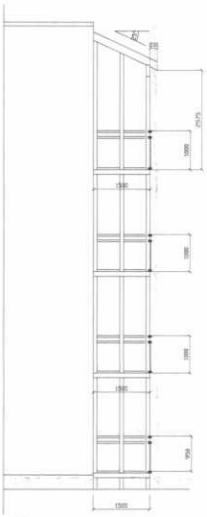
KONGS
Plan- og
Reg.nr.
05 2006
Art.kode P
Art.kode S
Arkivsaksnr. 06/7332



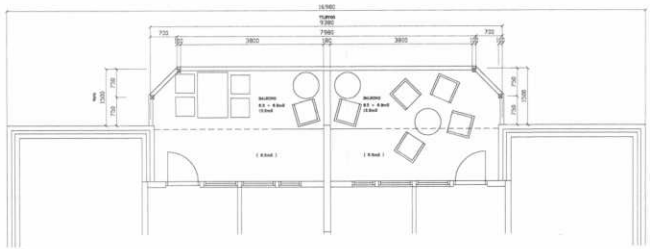
1:50



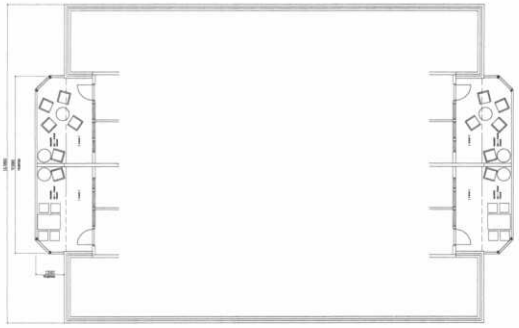
1:50



1:50



1:50



1:100

N.B!!
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES
PÅ STEDET OG MOT
BYGG.TEKN.TEGNINGER

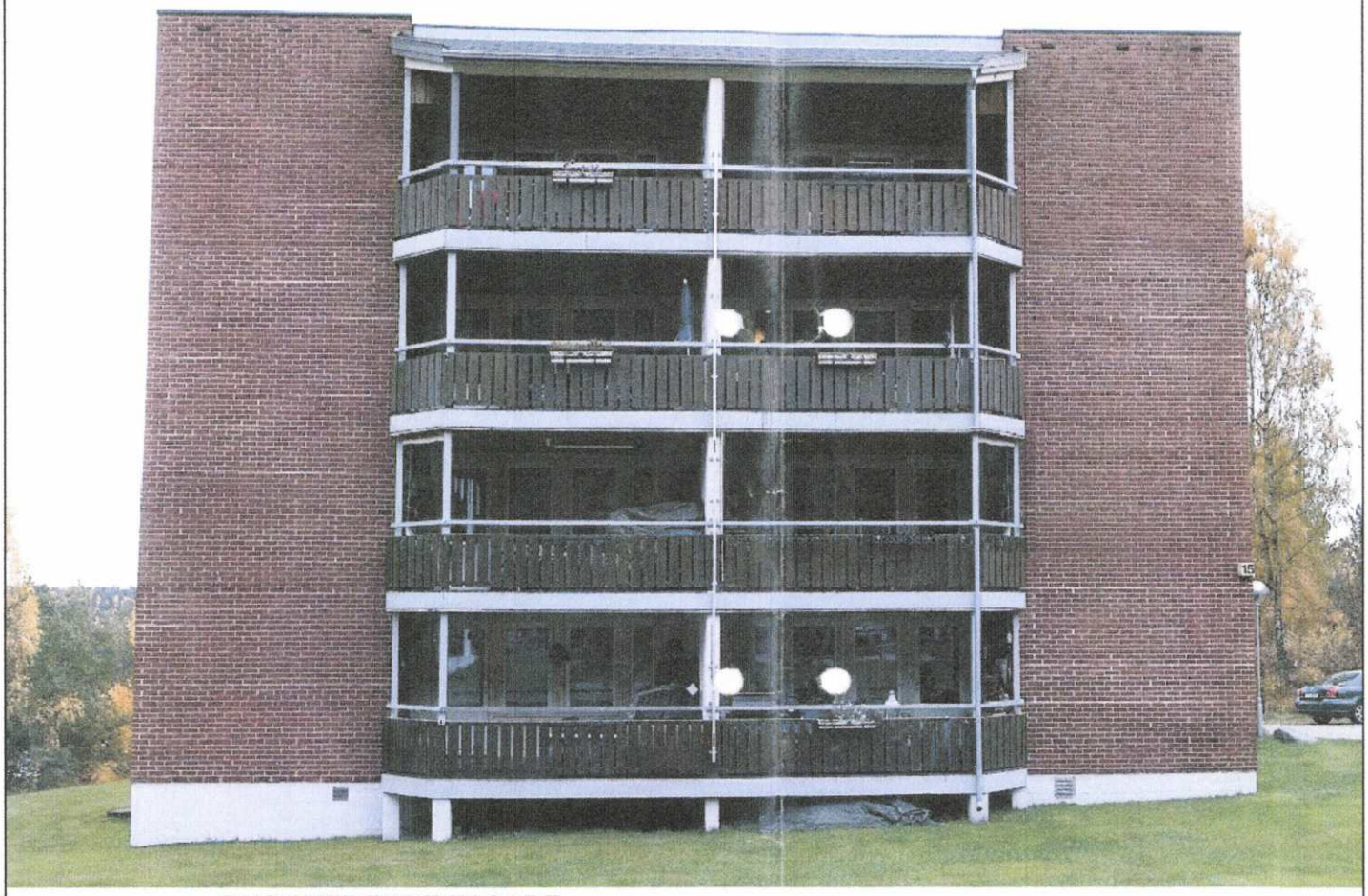
09b2088

Asplan Viak AS Arkitektgruppe Storgaten 8 3611 Kongsberg tlf. 32772000 fax. 32754370	
SVARTÅS B.L.L.	
Balkongutbygging Plan,snitt og fasader	
1:50/100	08.03.2000 / Bjarke / LD-M.
101393	01 / -

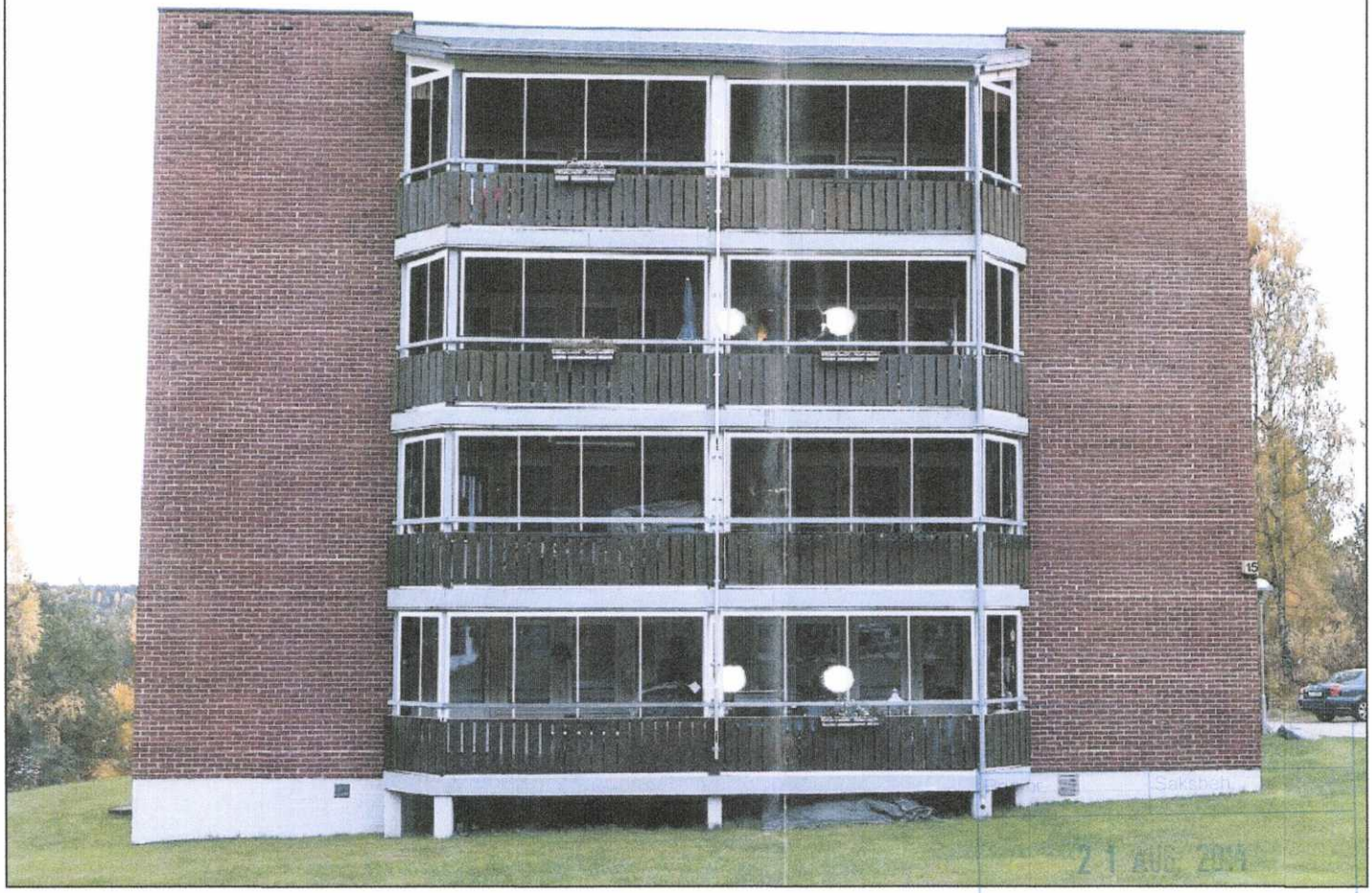
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

E1

SVARTÅSVEIEN 7, 9, 11, 13, 15, 18 OG 26



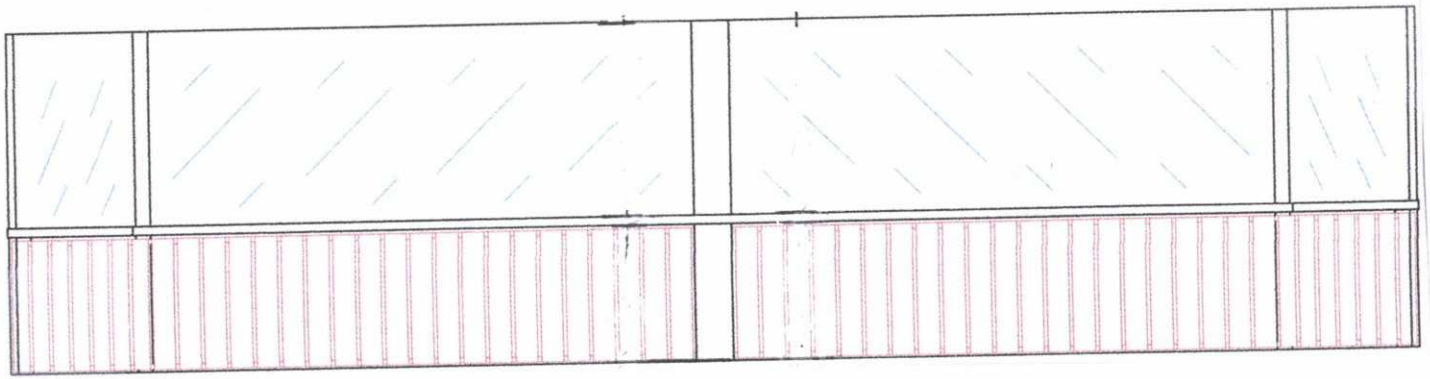
EKSISTERENDE FASADE



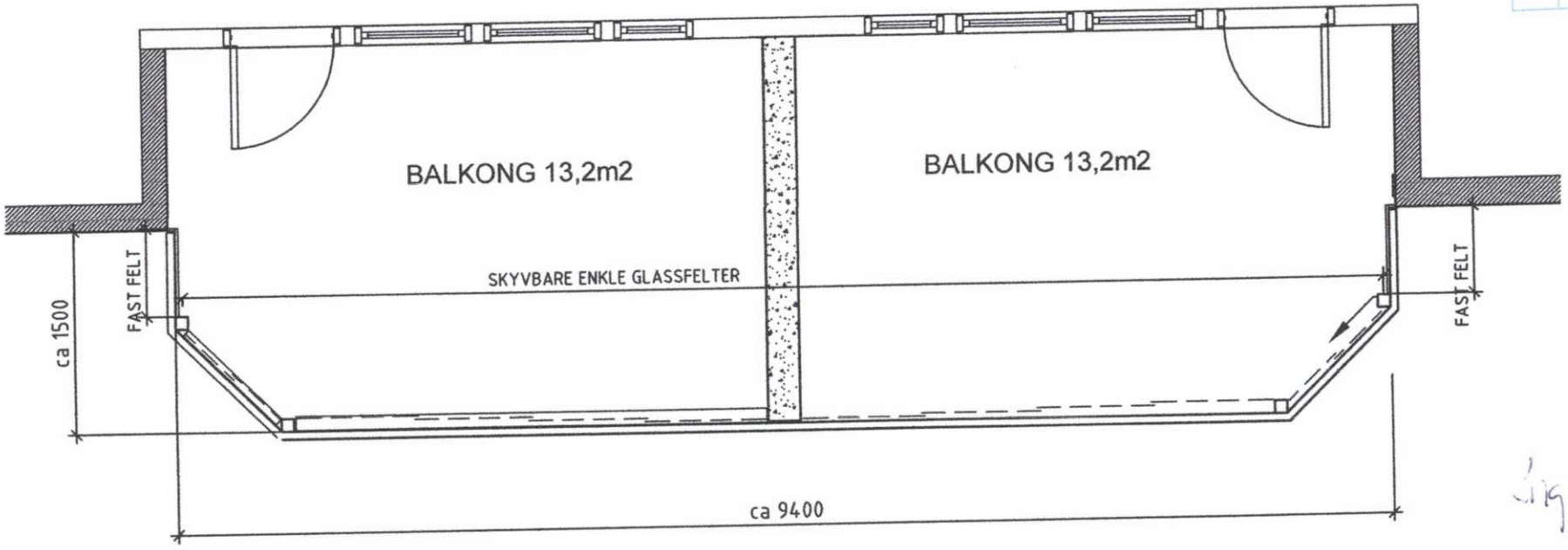
NY FASADE

Saksbeh.
21 AUG 2014
Ark.kode P
Ark.kode S
Ar/saksnr. 14/3705-1

E2



OPPRISS

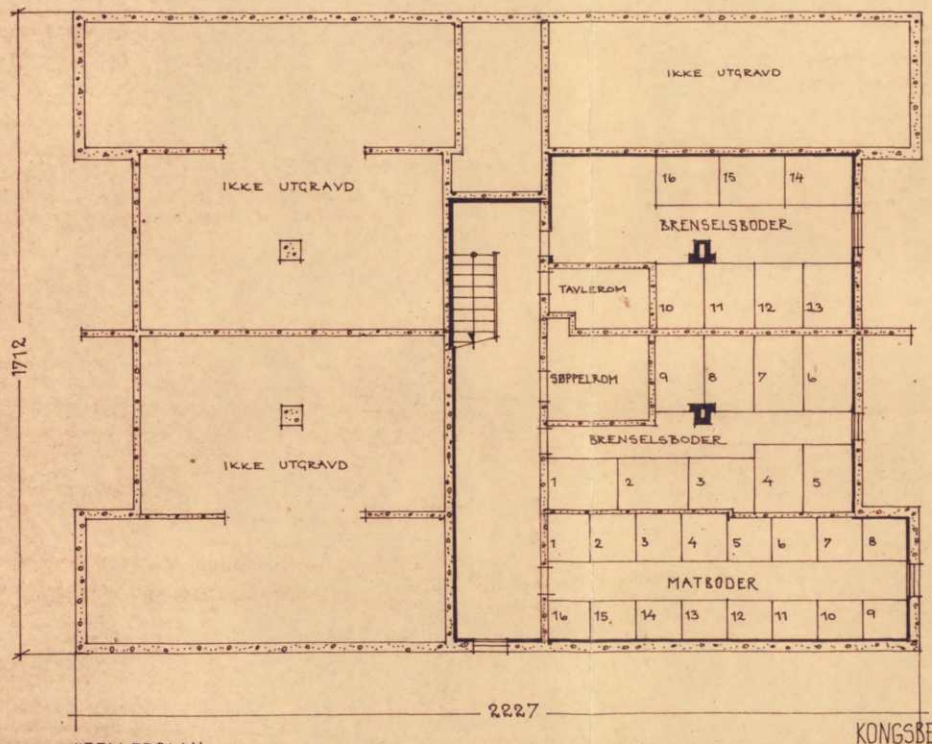


PLAN

KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringsetaten
Saksnr
Løpenr
21 AUG. 2014
Ark kode P
Ark kode S
Arkivsaksnr 14/3705-1

Sig Karl Klingedahl
18/8-14

Svartås Borettslag
Svartåsveien 7,9,11,13,15,18 og 26



KJELLERPLAN

Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i møte 20/5 1966

Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 72/66

KONGSBERG NYE B.B.L.
V/ N.B.B.L.

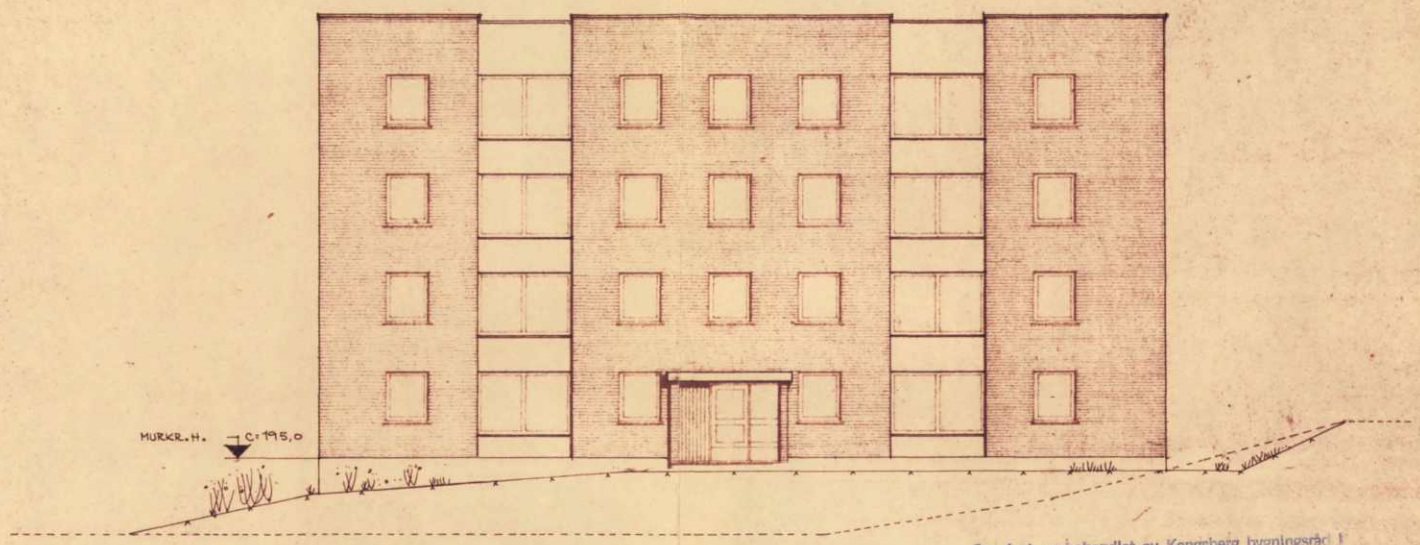
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSV. 84-86, OSLO TLF 372970

TEGN. TITTEL:
KJELLERPLAN
PUNKTHUS
SVARTÅSV. 18

MÅL: 1:100
TEGNET: 1-12-65
SIGN: T. Gundersen

RETTET | DATO

TEGN. NR. 6546
102



FASADE MOT NORD

------ BESTÅENDE TERRENG
——— NYTT TERRENG

Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i
møte 20/5 1966

Kongsberg Bygningsråd
J.nr. 72/66

OPPDR. GIVER

KONGSBERG NYE B.B.L.
v/ N.B.B.L.

N.B.B.L. A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSV. 84-86, OSLO TLF 372970

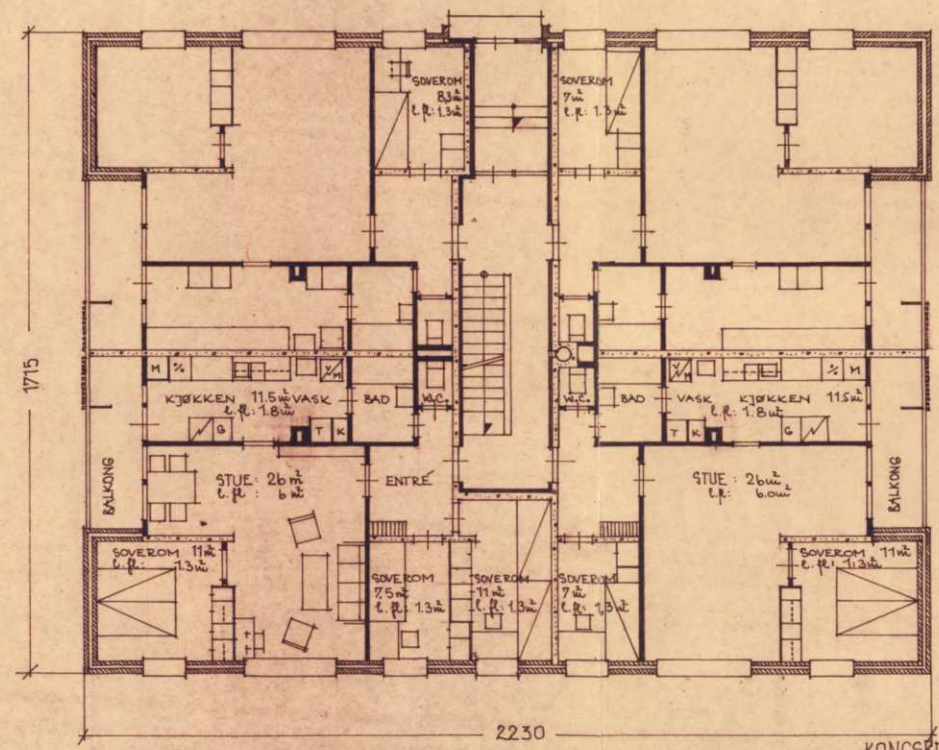
TEGN. TITEL
FASADER

PUNKTHUS
SVARTÅSV. 18

RETTET | DATO

MÅL 1:100
TEGNET 1-12-65
SIGN. T. Gudmundsen

TEGN. NR.
6546/1803



PLAN AV 1. ET.

Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i møte 20/5 19 66

Kongsberg Bygningsråd J.nr. 72/66

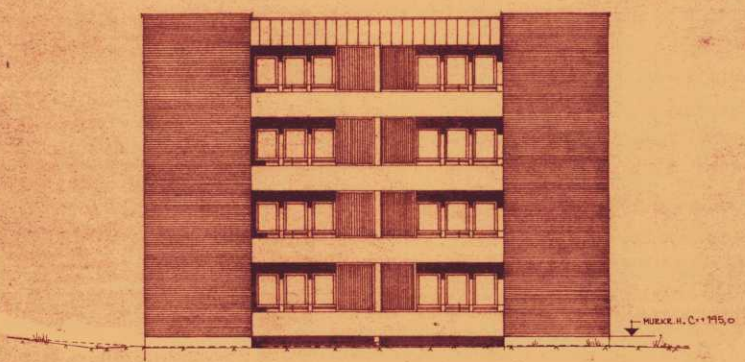
KONGSBERG NYE B.B.L.
v/ N.B.B.L.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSV. 84-86, OSLO 14 372970

TEGN. TITEL:
1. ETASJE - PLAN
PUNKTHUS
SVARTÅSV.: 7, 9, 11, 13, 14, 15 og 18.
MÅL: 1:100
TEGNET: 1-12-65
SIGN: T. Gjerkeren

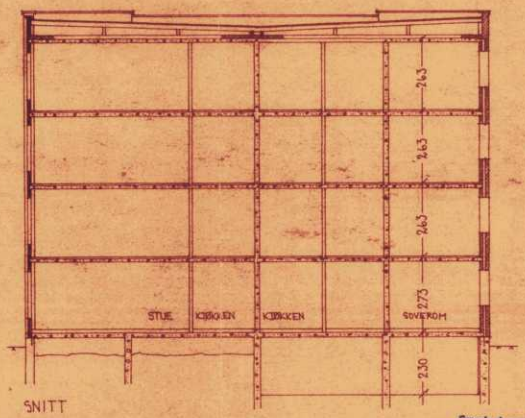
RETTET | DATO

TEGN. NR. 6546/104



FASADE MOT VEST

---------- BESTÅENDE TERRENG
———x——— NYTT TERRENG



SNITT

Fremlagt og behandlet av Kongsberg bygningsråd i
møte 20/3 1966

Kongsberg Bygningsråd
Inv. 72/64

OPPDR. GIVER:
KONGSBERG NYE BBL.
V/ N.B.B.L.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSV. 81-83, OSLO 4 (02) 19 72 70

TEGN. TITEL:
FASADE OG SNITT
PUNKTHUS
SVARTÅSV. 18

MÅL: 1:100
TEGNET: 1-12-65
SIGN. T. Gudmundsen

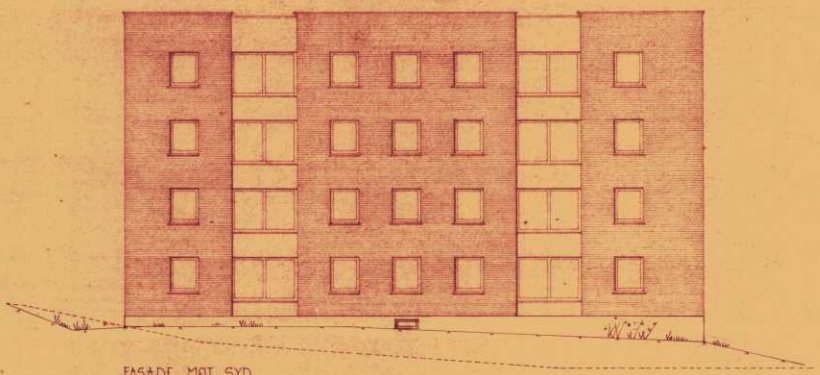
RETTET | DATO

TEGN. NR.
6546 / 1801

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT ØST



FASADE MØT SYD

---------- BESTÅENDE TERRENG
———— NYTT TERRENG

Fremlagt og behandlet av Kongsberg byggningsråd i møtet 20/6 1966

Kongsberg Bygningsråd
Lnr. 92/66

OPPDR. GIVER

KONGSBERG NYE B.B.L.
V/ N.B.B.L.

TEGN. TITEL
FASADER
PUNKTHUS
SVARTÅSV. 18

MÅL: 1:100
TEGNET: 1:12-65
SIGN. T.Gundersen

RETTET | DATO

TEGN. NR.
6546 / 1802

NBBL A.S. NORSK BOLIGBYGGELAG
AARHUSTOADBUND
ARKITEKTKONTORET
TEGNESTUEN BH-BG OSLO STORTG.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

KONGSBERG KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
TELEFON 60*

Jnr. 67/66
Ark. nr. 503
HJ/RAa

Brukstillatelse

for Punkthus nr. 11, Svartås gate/vei: Svartåsveien.
på H.nr. 636 e.nr. 2. Tomt nr.:
Anmeldt av N.B.B.L's ark. kontor (Trondheimsveien 84-86, Oslo)
Eier Kongsberg nye Bolig Byggelag v/ E. Haugerud.
Ansvarshavende byggmester Harald Kikut, Skien.
Byggemelding godkjent: 23/5.1966. Kontrollert:

Før ferdigattest kan utskrives må følgende mangler utbedres:

1. Pipeløp skal være slettpusset inni, i plan med uk. feieluke og skal ha svakt fall inn.
2. Ventiler, dører og vinduer må justeres.
3. Badebelegg må klistres bedre rundt sluk.
4. Sjalusier på verandaer må festes bedre.
5. Vinduer i kjeller må innsettes.
6. Elektrisk lys må monteres slik at det ikke blir revet samtidig med bodene.
7. Tilfluktsrommet må ferdigstilles.
8. Tilfluktsrommet må kunne ryddes og være klart for bruk på 24 timer.
9. Kulper med vannsamlinger bør fylles.

Disse arbeider som må utføres i samsvar med bygningsforskriftene og håndverksmessig standard, må være ferdig innen 1/10-1968.

Bygget kan tas i bruk:

Kongsberg bygningsråd, den 28. august 1968.

Odd Kahrs
bygningssjef

Gebyr kr. 839,-

Gjenpart sendt:
Kemnerkontoret/Ligningskontoret
Folkeregisteret/Brannm. Lofthus.
Oppsynsmann Frydenberg.
Harald Kikut, Holbergsgate 14, Skien.

Halvor Jæger
bygningskontrollør

ANDELSLAGET
NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

OSLO 5, 19.2.1969.
Trondheimsvn.84-96
SENTRALBORD 37.29.70
Bankgiro: 6069.05.04521
Postgiro: 15377
Kassatid: Mandag-fredag 9 - 15.00
Onsdag også 16.30- 18.00
Lørdager stengt.

Kongsberg Kommune
v/bygningssjef Kahrs,
KONGSBERG.

DERES REF.:

VÅR REF.: KP/KB

Vedr.: Svartås Brl. 1. repr.
Svartåsveien 13 - 15 - 18.

Vi har mottatt kopi av brukstillatelse datert 13.2.69 og har som arkitekt merket oss at stuevinduer må sikres i 90 cm høyde.

Det vises også til telefonsamtale igår med vår tekn.sjef Austvik.

Den vindusutførelse som her er benyttet er ikke uvanlig og er tidligere nyttet og er i samsvar med byggeanmeldelse og approbasjon.

På dette grunnlag søkes om sletting av dette punkt i den tilsendte brukstillatelse.

Finner De imidlertid å opprettholde kravet, vil vi gjerne få opplyst hvilke punkter i lov og vedtekter kravet begrunnes med.

Med hilsen
pr. A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

R. Strand
sjefarkitekt

68-70-71/66.

Kåre Petersen
merk. sekr.

ALL KORRESPONDANSE BES STILET TIL LANDSFORBUNDET
OG IKKE TIL DEN ENKELTE FUNKSJONÆR

KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN

Vår saksbehandler
Jon Vatnebryn tlf. 32866431

Dato:
11.09.00
Deres ref.

KOPI

Arkivsak:
00/02088-007
Arkivkode
MAT 7634/4

Svartås boretteslag
v/Kongsberg Boligbyggelag
Postboks 32
3611 KONGSBERG

TILBYGG - BALKONGER - SVARTÅSVEIEN 11 13 15 OG 26 - TILTAKSHAVER SVARTÅS BORETTESLAG - FERDIGATTEST

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon datert 29.08.00. Jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19 og kap. V.

Eventuelle spørsmål rettes til saksbehandler. Vennligst oppgi arkivsaknr. ved alle henvendelser.

Med vennlig hilsen
For Plan-og næringssjefen

Synnøve H. Bergrem
seksjonsleder

Kopi:
Brannsjefen, her
Tekniske tjenseter, her
Folkeregisteret/Ligningskontoret, Nymoens Torg 8, 3611 KONGSBERG
Byfornyelse AS, Askeladden 1, 3601 KONGSBERG
Asplan Viak AS, Storgata 8 , 3612 KONGSBERG
Scandiconsult AS, Kirketorget 7, 3616 KONGSBERG

KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN

Vår saksbehandler
Olav Berget tlf. 32866428

Dato:
09.11.00
Deres ref.

KOPI

Arkivsak:
00/02088-013
Arkivkode
MAT 7634/4

Svartås boretteslag
v/Kongsberg Boligbyggelag
Postboks 32
3611 KONGSBERG

FERDIGATTEST - TILBYGG - BALKONGER - BOLIGBLOKKER - SVARTÅSVEIEN 18 - TILTAKSHAVER SVARTÅS BORETTESLAG

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon datert 03.11.00. Jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19 og kap. V.

Eventuelle spørsmål rettes til saksbehandler. Vennligst oppgi arkivsaknr. ved alle henvendelser.

Med vennlig hilsen
For Plan- og næringssjefen

Synnøve H. Bergrem
seksjonsleder

Kopi:
Brannsjefen, her
Tekniske tjenester, her
Folkeregisteret/Ligningskontoret, Nymoens Torg 8, 3611 KONGSBERG
Byggfornyelse AS, Askeladden 1, 3601 KONGSBERG
Asplan Viak AS, Storgata 8 , 3612 KONGSBERG
Scandiconsult AS, Kirketorget 7, 3616 KONGSBERG

Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**7634**	**4**	**0**	**0**	Svartåsveien 7, 3615 KONGSBERG Svartåsveien 9, 3615 KONGSBERG Svartåsveien 11, 3615 KONGSBERG Svartåsveien 13, 3615 KONGSBERG Svartåsveien 15, 3615 KONGSBERG Svartåsveien 18, 3615 KONGSBERG Svartåsveien 26, 3615 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	29578.28m^2
Fjernvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	29578.47m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	7655.68m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	13280.48m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	2107.08m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsværveien (12.1.1989)	Boliger	9847.51m^2
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsværveien (12.1.1989)	Felles avkjørsel	674.64m^2
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsværveien (12.1.1989)	Felles gangareal	1426.13m^2
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsværveien (12.1.1989)	Felles lekeareal	12065.34m^2
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsværveien (12.1.1989)	Felles parkeringsplass	1366.01m^2
	3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsværveien	Gang-/sykkelvei	534.2m^2

	(12.1.1989)		
3303 043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsværveien (12.1.1989)	Kjørevei	104.27m^2
3303 341R	Sandsværveien 164 - Meny (10.9.2014)		
3303 372R	E134-Damåsen - Saggrenda (9.5.2012)		
3303 372R22	E134 Damåsen - Saggrenda, administrative endringer av delstrekning B (29.8.2022)	Andre sikringssoner	1235.07m^2
3303 372R22	E134 Damåsen - Saggrenda, administrative endringer av delstrekning B (29.8.2022)	Lekeplass	1179.79m^2
3303 496R	Svartåsveien 17 - boliger (13.6.2018)	Annen veggrunn - grøntareal	400.37m^2
3303 496R	Svartåsveien 17 - boliger (13.6.2018)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	139.97m^2
3303 496R	Svartåsveien 17 - boliger (13.6.2018)	Kjøreveg	117.4m^2
3303 496R	Svartåsveien 17 - boliger (13.6.2018)	Parkering	1137.45m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
043R7	Svartås - Endring av planen - unntatt krysset m-Sandsværveien (12.1.1989)
055R	Skinnarberga (27.4.1978)
065R	Gomrudveien - jernbanen (31.10.1974)
065R1	Gomrudveien-jernb.,Endring av nordre del (26.7.1976)
075R	Gangvei Veungsdalen - Wennersborg (10.10.1973)
079R	Veiplan Gomsrudbekken - Sildetomta (4.3.1976)
083R	Veiplan Gomsrudbekken - H N Haugesgate (29.4.1977)
084R	Steglet (12.1.1976)
092R	Gang- og sykkelvei - Kongsgårdsmoen - Saggrenda (16.2.1976)
372R	E134-Damåsen - Saggrenda (9.5.2012)
372R1	E134 Endring Teknologiparken (11.2.2015)
372R10	E134 Endring (21.4.2016)
372R12	E134-Damåsen - Saggrenda (21.4.2016)
372R4	E134 Endring Tislegård nord (4.3.2015)
372R5	E134 Endring Tislegård sør (4.3.2015)
372R6	E134 Endring Sellikdalen (27.5.2015)
372R8	E134-Damåsen - Saggrenda (18.1.2016)
372R9	E134 Damåsen - Saggrenda, omregulering støyskjermer i Gomsrud terrasse (14.12.2015)

554R	554R Utsikten, Kongsberg teknologipark med endringer (3.4.2025)
043R0	Svartås (20.2.1974)
043R1	Svartås III (19.1.1976)
043R2	Svartås - Steinsvingen - Vestlivn - Gneisv (19.1.1976)
043R3	Svartås - tomtedeling (23.6.1976)
043R4	Svartås - Wærps eiendom (11.7.1977)
043R5	Svartås - Wærps eiendom (23.9.1980)
043R6	Svartås - tomtedeling (19.1.1982)
164R0	Svartås syd (19.5.1998)
332R	Del av Sandsværveien fra Svartåsvn. til Sexesgt. (11.1.2007)
341R	Sandsværveien 164 - Meny (10.9.2014)
372R22	E134 Damåsen - Saggrenda, administrative endringer av delstrekning B (29.8.2022)
397R1	Gang-sykkelveg Sandsverveien Steglet -flytting av inn-utkjøring for eiendom 7382-1 (25.5.2016)
037R	Veungsdalen, Endring av hele planen (18.9.1968)
094R	Gang-sykkelveg fra Jordbruakrysset til Veungsdalen (17.3.1976)
095R	Kapermoen 6 (19.2.1976)
096R0	Gamlegrendåsen (17.3.1977)
099R	Vegplan fra Stenstrupsgate - Sandsværveien (9.2.1978)
101R	Industriområde i Gomsrud - Ødegårdsløkka (15.3.1979)
107R0	Området ved Tislegårdsveien - Omregulering (18.10.1989)
108R	Veiplan Numedalsveien - Sildetomta (23.2.1979)
113R	Gang- og sykkelvei langs E-76 i Saggrenda (29.1.1979)
120R	Gang- og sykkelveg i Gomsrud (13.9.1979)
127R	Industrifelt - Moane (29.9.1983)
139R	Gomsrudveien 37 - 59 (6.11.1981)
166R	Gang- og sykkelvei fra Gomsrudbekken til Kirkegården (1.7.1987)
167R	Tomteplan-Sellikdalen (3.12.1986)
245R	Kongsberg næringspark (17.4.2008)
246R	Tislegård sjukehjem og omsorgsboliger (skogskolen) (26.6.2003)
339R	Gamle Gomsrudvei 57 (15.10.2008)
340R	Arsenalet-Kongsgårdmoen - teknologi-industri (10.5.2007)
366R	Gesellveien (14.10.2009)

380R	Sentrumsplanen (23.3.2011)
552R	Holestykket vegserviceanlegg (17.12.2025)
397R	Gang-sykkelveg Sandsværveien Steglet (15.5.2013)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Bestemmelser til detaljreguleringsplan 341R Sandsværveien 164 - Dagligvare

Kongsberg kommune	341R Vedtatt av kommunestyret	**10.09.2014**

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3.
Planen skal legge til rette for reetablering av **dagligvareforretning**.
Det regulerte området er vist med plangrense på plankart, vedtatt 10.09.2014.
Planen vil erstatte deler av reguleringsplan **043R-7, Svartås** vedtatt 12.01.1989, **099R Sandsværsveien –Stensruspsgate** vedtatt 09.02.1978, **372R E 134 Damåsen-Saggrenda**, vedtatt 09.05.2012 og reguleringsplan **397R Gang- og sykkelvei**, vedtatt 15.05.2013.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1):
- Forretning
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2):
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – teknisk anlegg

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

§ 3 HENSYNSSONER

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jfr. plan- og bygningslovens (PBL) §§12-6 og 11-8:

a) Sikringssone (PBL § 11-8 a):
- Frisikt

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

a) Eksisterende bygg: 2 måneder etter at nytt forretningsbygg er tatt i bruk skal gammelt forretningsbygg være revet og rivningsmasser være fjernet fra området.

b) Utomhusarealer: 4 måneder etter at nytt forretningsbygg er tatt i bruk skal utearealene være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet i godkjent utomhusplan. Samtidig skal offentlig gang- og sykkelvei langs Sandsværsveien (GS1) være opparbeidet.

Ferdigattest kan gis når uteomhus areal og GS1 er ferdig opparbeidet og tatt i bruk.

§ 4.2 **Søknad om tillatelse til tiltak.**

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i kommunal vedtekt til PBL §69 nr. 3.

§ 4.3 **Kabler og ledninger**

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

§ 4.4 **Utforming av bygninger og anlegg**

Nybygg skal tilpasses områdets karakter, men bør gis et moderne uttrykk. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med området. Det er viktig at bygget får en slik utforming at eksisterende fjellskjæring i sørvest dempes mest mulig.

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

§ 4.5 **Tilgjengelighet**

Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen av nybygget.

§ 4.6 **Avkjørsler**

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

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Forretning

a) Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre bebyggelse med dagligvareforretning med tilhørende funksjoner som kontor og lager.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 80 % inklusiv overflateparkering. Bygning eller bygningsdel som ligger helt under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

c) Byggehøyder

Mot Sandsværsveien (nordøst) kan ny bebyggelse ha gesimshøyde på inntil 9,5 m og mønehøyde på inntil 13,0 m, begge deler i forhold til ferdig opparbeidet bakkenivå. Mot GS2 (nordvest) kan ny bebyggelse ha gesimshøyde på inntil 8 m og mønehøyde på inntil 11,0 m, begge deler i forhold til ferdig anlagt vei. Mot sørvest kan ny bebyggelse ha gesimshøyde på inntil 8 m og mønehøyde på inntil 11,0 m, begge deler i forhold til nytt terreng. Mot sørøst kan

ny bebyggelse ha gesimshøyde på inntil 8 m og mønehøyde på inntil 11,0 m, begge deler i forhold til nytt terreng.

d) Arker og takoppløft

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

e) Plassering av bygg

Ny bebyggelse skal plasseres inn mot eksisterende skjæring mot sørvest.

f) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal ha høy kvalitet med en god estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Fasadene skal utformes slik at de gir et positivt tilskudd til miljøet i området.

Mot Sandsværsveien skal fasadene åpne seg mot parkeringsplassen og vinduene til virksomheten i 1.etasje være åpne for innsyn. Virksomheten i 1.etasje mot parkeringsplassen skal ha kundeinnganger fra parkeringsplassen.

Teknisk installasjon (2,5 meter bred, 10 meter lang, 2 meter høy) kan plasseres lengst inne på takflaten slik at den er til minst mulig sjenanse for omgivelsene.

Containere og annet anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn som en del av bygningene.

g) Parkering / varelevering

Bilparkering skal etableres på bakkenivå. I tillegg til parkering i samsvar med kommunal vedtekt skal det være nødvendig plass til på- og avlessing for eiendommens bruk.

§ 5.2 **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)**

For området avsatt til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 043R-7 Svartås, vedtatt 12.01.1989 gjelde.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene. Veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

§ 6.1 **Kjøreveger**

Området skal benyttes til offentlig kjøreveg.

§ 6.2 **Annen veggrunn – teknisk anlegg**

Det skal etableres fysisk skille mellom GS1 og parkering på eiendommen gnr. 7379 bnr. 12. Dette gjøres med egnet gjerde eller annen fysisk hindring. Det skal etableres fysisk skille mellom GS1 og eiendommen gnr. 7379 bnr. 4 i form av grønn rabatt eller tilsvarende slik som vist på plankart. Annen veigrunn skal ha samme eierforhold som vegene de ligger langs.

§ 6.3 **Gang- og sykkelveger (GS1, GS2)**

a) Arealbruk og tilgjengelighet GS1

Gang- og sykkelvegen skal opparbeides med fast dekke. GS1 er offentlig og opparbeides med fast dekke etter at ny forretning er tatt i bruk.

b) Arealbruk og tilgjengelighet GS2

GS2 er eksisterende gangsti og skal ha dagens stigningsforhold. GS2 er privat, men skal være allment tilgjengelig for gang- og sykkeltrafikk Det etableres vegsperre (bom, alternativt sluse) som hindrer privatbiltrafikk på GS2. Sperren plasseres som vist på reguleringskartet. Sperren skal åpnes for nødvendig drift og vedlikehold. GS2 skal krysses som vist på plankart for å gi kjørbar atkomst fra Sandsværsveien til eiendommene, gbnr. 7379/1,2 og 13, gbnr. 7379/3 og deler av gbnr. 7634/4.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Friområde

Friområdet skal kunne brukes til lek og rekreasjon og være felles for beboerne på eiendommen, gbnr. 7379/1 og 5 (Steglet borettslag).

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssoner - frisikt

Områdene er vist med svart skravur som hensynssone på plankartet kombinert med andre formål. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

Kongsberg kommune

Reguleringsbestemmelser for del av Byplan 43, Svartås

Bestemmelsene er stadfestet i forbindelse med reguleringsendring: **12.01.89**

Bestemmelsene gjelder for hele området med unntak av krysset med Sandsværsveien.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bygninger og adkomstveier skal legges som vist på planen.

§ 3

Bygningsrådets godkjennelse må foreligge for oppsetting av gjerder i tomtegrense. Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 80 cm høye. Bygningsrådet kan godkjenne annen innhegning. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 4

Med byggemeldingen skal det være lagt ved situasjonsplan som viser avkjørsel, parkeringsplass, garasje, tørkestativ og søppeldunker.
For forretningsområdet kan bygningsrådet kreve seg forelagt bebyggelseplan for hele området før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 5

Utvendige farger på bygningene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Vegatasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§ 7

Blokkbebyggelse og punkthus tillates oppført i inntil 4 etasjer som vist på planen.

§ 8

Bygninger med mer enn to etasjer skal ha flate tak.
Bygninger på en etasje skal ha saltak med min. takvinkel 22°.

§ 9

Det skal anlegges 1 garasje pr. leilighet for den kollektive bebyggelse.
For øvrig bebyggelse skal det minst avsettes plass for 1 garasje samt 1 bil oppstillingsplass pr. boligenhet. Dersom boligen inneholder en hybelleilighet, skal det avsettes 1 biloppstillingsplass for denne.

§ 10

Felles friarealer skal være for samtlige boligblokker og boligeiendommer innen planen.

§ 11

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 12

Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kongsberg kommune.

Bestemmelser til 496R Svartåsveien 17 boliger Kongsberg kommune

496R Bestemmelser er vedtatt 13.06.2018

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Formålet med planen er å omregulere Svartåsveien 17, gnr/bnr 7634/1, og Svartåsveien 19, gnr/bnr 7634/7, fra allmennyttig formål (forsamlingslokale), til bolig med tilhørende anlegg. En del av 7382/2 regulert til barnehage/barneinstitusjon reguleres til bolig med tilhørende anlegg.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart, vedtatt 13.06.2018.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan *Svartås – endringer av planen* vedtatt 12.01.1989.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner:

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
- Friområde
- Turveg

d) Hensynssone (PBL § 12-6))
- Støysone

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

a) Skolekapasitet og boligbyggeprogram
Før det gis rammetillatelse for utbygging av nye boenheter skal det være tilstrekkelig skolekapasitet. Utbyggingen skal skje i rekkefølge fastsatt i boligbyggeprogrammet for Kongsberg kommune.

b) Vegetasjon
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.

c) Støy
Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse/bruksendring til støyfølsomme bruksformål i område der det kan være støy over grenseverdiene eller støyforholdene ikke er kjent, skal det gjennom støyfaglig utredning dokumenteres at støygrensene i T-1442/2016 blir tilfredsstilt.

d) Veger
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

e) Vann, overvann og avløp
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

f) Avtale om sprengingsarbeider
Før det gis igangsettingstillatelse for sprengningsarbeider innenfor planområdet, skal det foreligge en avtale om dette mellom tiltakshaver og Statens vegvesen.

§ 3.2 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

a) Utearealer
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene, inklusiv småbarnsleikeplass, opparbeides så snart som mulig påfølgende vår, og senest innen 1. juni.

b) Veg og VA
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter, skal veger og VA-tiltak inklusiv overvannshåndtering være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent.

c) Fradeling, grensejusteringer og seksjonering
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, må eiendommene som skal inngå i tiltaket være fradelt i samsvar med reguleringsplanen.

d) Infrastruktur-tiltak
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse eller bruksendring, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
- sikringsgjerde langs vegskjæringer mot byggeområder, friområder, fellesareal o.l.,
- markering av eiendomsgrense mellom boligeiendom og leikeplass, turveg, grønnstruktur, som omtalt i § 4.77.
- sikringsgjerde langs jernbanen innenfor planområdet.
- småbarnslekeplass.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Søknad om tillatelse til tiltak

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i bestemmelsene til kommuneplanen. I utomhusplanen skal det tydelig komme frem skjæringer og fyllinger, behov for støttemurer samt argumenteres for en god terrengtilpasning.

Nye bygg skal legge til rette for lavt energibruk og for energiforsyning fra miljøvennlige energikilder. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for boliger skal det sendes inn begrunnelse og nærmere dokumentasjon for valgte energiløsninger.

§ 4.2 Støy

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenhetene har utomhusarealer som tilfredsstiller kommunens krav som er satt i bestemmelsene i kommuneplanen, og innendørs forhold som tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C.

Alle rom med støyfølsom bruk skal ha vindu som kan åpnes i fasade med støybelastning L_{den}=58 dB eller lavere og L_{5AF} 75 dB utenfor soverom natt (23.00-07-00), jf. tabell 3 i støyretningslinje T1442/2016.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet tilfredsstille grensene i støyretningslinje T-1442/2016, kapittel 4.

§ 4.3 Byggehøyder

Ved bruk av skråtak kan arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

Ved bruk av pulttak, der minst ¾ av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.

§ 4.4 Terrenginngrep

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes og terrenget tilrettelegges slik at egnet vegetasjon raskt kan etablere seg.

§ 4.5 Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

§ 4.6 Utforming av bygninger og anlegg

Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter, men bør gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

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

Bygninger/anlegg i samme delfelt skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

§ 4.7 Gjerde og hekk

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

Mot leikeplass, gangsti, grønnstruktur o.l. skal eiendomsgrense for boligeiendom tydelig markeres med gjerde, hekk e.l.

§ 4.8 Kabler og ledninger

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

§ 4.9 Avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisiktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4,0 meter.

§ 4.10 Kulturminner

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

§ 4.11 Minste uteoppholdsareal

MUA-kravet skal oppfylles i henhold til kommuneplanbestemmelsene. Minimum 3/4 av MUA skal være på bakken.

§ 4.12 Lekeplass

Boligene innenfor denne reguleringsplanen skal få dekket sine behov for leikeplasser på følgende måte. Kvalitetskrav er angitt i kommuneplanbestemmelsene.
- Strøksleikeplass ved Wennersborg barneskole.
- Nærleikeplass sør for denne reguleringsplanen.
- Småbarnsleikeplass innenfor området avsatt til konsentrert småhusbebyggelse.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

a) Arealbruk
I området BFS er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (enebolig eller tomannsbolig) med tilhørende garasje/uthus. I tillegg kan det etableres 1 hybel per tomt dersom den har mindre bruksareal enn 30 kvm BRA utenom mindre boder som kun har egen inngang.

b) Grad av utnytting
Prosent bebygd areal skal ikke overstige 30 % inklusiv overflateparkering.

c) Byggehøyder
Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9,0 meter, begge deler målt fra til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
I skrått terreng kan boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at opprinnelig terreng faller minst 1,5 meter i huskroppens utstrekning. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,0 meter og mønehøyde på inntil 9,5 meter, begge deler i forhold til planert terreng (ikke gjennomsnittsnivå).

d) Plassering av bygg
Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 meter fra tomte-/ eiendomsgrense eller bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Dessuten skal slike mindre bygninger ligge minst 3 meter fra kanten av regulert kjøreveg/ fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 7 meter.

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

Kommunen kan tillate at terrassearealet økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende.

§ 5.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

a) Arealbruk
Innenfor området skal det anlegges boliger og tilhørende kjøreveier, småbarnslekeplass, gjesteparkering og renovasjon.

b) Grad av utnytting
Prosent bebygd areal skal ikke overstige 40 % inklusiv overflateparkering.

c) Byggehøyder
Nybygg skal ha flate tak. Det tillates en gesimshøyde inntil 9.5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. (inntil 3 målbare plan)

d) Tilgjengelighet
Minimum 1/3 av de nye boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på boligenes inngangsplan og være tilgjengelige, slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 17 kap. 12-2.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Opparbeidelse

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet. Ved opparbeidelsen av samferdselsanleggene kan det foretas justering av formålsgrensene mellom de ulike samferdselsformålene.

Alle veganlegg for kjørende og gående skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til veg-normalene.

§ 6.2 Kjøreveg (o_SKV og f_SKV)

Bredden på arealet omfatter kjørebane samt skulder/kantsteinklaring.

Vegene skal legges så skånsomt som mulig i terrenget. Det skal utføres minimalt med vegskjæringer og fyllinger, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser.

Allmennheten skal ha tilgjengelighet til fots og på sykkel langs de felles og private vegene i feltet.

o_SKV skal være offentlig, mens f_SKV skal være felles for BFS og BKS.

§ 6.3 Fortau (o_SF)

Området skal brukes til fortau med bredde som vist i planen. Området skal være offentlig.

§ 6.4 Gang-/sykkelveg (o_SGS)

Området skal brukes som gang-/sykkelveg.

§ 6.5 Annen veggrunn, grøntareal (o_SVG/f_SVG)

Område SVG skal benyttes til annen veggrunn - grøntareal. Områdene skal holdes grønne med stedegen vegetasjon, og være en buffer mellom veg/parkeringsarealer og tilliggende arealer.

§ 6.6 Annen veggrunn, teknisk anlegg (o_SVT/f_SVT)

Område SVT skal benyttes til annen veggrunn – teknisk anlegg og kunne benyttes til for eksempel grøfteareal og snøopplag.

§ 6.7 Parkering (f_SPA)

Parkeringsområdene skal opparbeides med avkjøring fra offentlig veg som leder inn til flere plasser. Det tillates ikke enkeltparkeringsplasser med inn-/utparkering direkte fra offentlig veg. Disse parkeringsplassene skal være felles for seksjonene i gbnr. 7634/4.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Turveg (o_GT)

Område GT skal brukes til turveg og/eller sti og skal være tilgjengelige for allmennheten. Området skal være offentlig.

§ 7.2 Friområde (o_ GF)

Friområdet skal kunne brukes til lek og rekreasjon og være tilgjengelige for allmennheten. Området skal være offentlig.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Støysone (H_220)

Sonen angir utrekningen til gul støysone 4 meter over terreng. Sonen er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres, dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jf. angitte krav i disse bestemmelser.

§ 9 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser. Der det er motstrid mellom disse bestemmelsene, skal reguleringsplanens bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet.

Bestemmelser til reguleringsplan 372R med senere endringer
E134 Damåsen - Saggrenda
Kongsberg kommune

	Vedtatt
372R Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret	9.5.2012
372R-1 Endring Teknologiparken, vedtatt av kommunestyret, kun plankart	11.2.2015
372R-2 Endring teknisk bygg Damåsen, vedtatt administrativt, kun plankart	15.11.2014
372R-3 Endring Trollerudmoen, vedtatt av kommunestyret, kun plankart	11.2.2015
372R-4 Endring Tislegård nord, vedtatt av kommunestyret, kun plankart	4.3.2015
372R-5 Endring Tislegård sør, vedtatt av kommunestyret, kun plankart	4.3.2015
372R-6 Endring Sellikdalen vedtatt administrativt, plankart og bestemmelser § 6.8	27.5.2015
372R-7 Endring Damåsen vedtatt administrativt, kun plankart	27.5.2015
372R-8 Endring støyskjerming Sellikdalen/Steglet, vedtatt av UMU, kun plankart	18.1.2016
372R-9 Endring støyskjerm Gomsrud terrasse, vedtatt av UMU, kun plankart	14.12.2015
372R-10 Endring støyskjerm v for Gomsrudveien, vedtatt administrativt, kun plankart	21.4.2016
372R-11 Endring Saggrenda bru breddeutvidelse, vedtatt administrativt, kun plankart	23.6.2016
372R-12 Endring støyskjerm Gomsrudveien/Grindane, vedtatt administrativt, kun plankart	21.4.2016
372R-13 Endring Moane teknisk bygg, vedtatt administrativt, kun plankart	21.12.2016
372R-14 Endring Saggrenda bru, vedtatt av kommunestyret, kun plankart	14.6.2017
372R-15 Endring Saggrenda teknisk bygg, vedtatt administrativt, kun plankart	21.12.2016
372R-16 Endring Lassedalen teknisk bygg, vedtatt administrativt, kun plankart	21.12.2016
372R-17 Endring Vollåsen teknisk bygg, vedtatt administrativt, kun plankart	21.12.2016
372R-18 Endring Vollåsen bomhus, vedtatt administrativt, kun plankart	21.12.201
372R-20 Endring Vegserviceanlegg Diseplass, vedtatt administrativt, plankart og bestemmelser § 5.10	18.05.2020
372R-21 Endring delstrekning A, mindre endring, vedtatt av UMU, plankart og bestemmelse §6.12	10.05.2021
372R-22 Endring delstrekning B, Myntbrua til Svartåstunnelen, plankart og bestemmelse §6.6, UMU	29.8.2022
372R-23 Endring delstrekning C Svartåstunnelen – Moanetunnelen, admin. vedtak, kun plankart	07.04.2022
372R24 Endring delstrekning D, Moanetunnlen - Vollåsen , plankart og bestemmelse §8.1	27.02.2023
372R25 Endring, fjerning av midlertidig anleggsbelte, vedtatt adm, kun bestemmelser § 4.13	**12.01.2024**
372R26 Endring byggegrense og byggehøyde, jfr. Moane. Vedtatt av UMU, kun plankart	25.09.2023

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av ny E134 fra Damåsen til Saggrenda for å redusere trafikkulykker og forbedre kapasitet og framkommelighet på E134. Planen skal også ivareta kollektivtrafikken langs strekningen, samt opprettholde gang- og sykkelforbindelser for myke trafikanter.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartene vedtatt 9.5.2012, 15.11.2014, 11.2.2015, 4.3.2015, 27.5.2015, 14.12.2015, 18.1.2016, 21.4.2016, 18.05.2020, 10.05.2021, 07.04.2022, 29.08.2022, 27.02.2023 og 25.09.2023.
Deler av planområdet ligger på vertikalnivå under grunnen, mens andre deler ligger på grunnen / vannoverflaten. I endene av de 4 tunnelene er disse vertikalnivåene overlappende.

Planen vil erstatte hele / deler av disse reguleringsplanene:

Plan-nummer	Plannavn	Ikrafttredelsesdato (vedtatt eller stadfestet)
043R-7	Svartås, endring av plan	12.1.89

055R	Skinnarberga	27.4.78
065R	Gomsrudveien - jernbanen	31.10.74
065R-1	Endring nordre del	26.7.76
075R	Gangvei Veungsdalen - Wennersborg	10.10.73
079R	Veiplan Gomsrudbekken - Sildetomta	4.3.76
083R	Veiplan Gomsrudbekken - H. N. Hauges gate	29.4.77
083R-2	Endring av næringsareal	5.9.80
083R-3	Mindre vesentlig endring	28.2.84
084R	Steglet	12.1.76
092R	Gang-sykkelvei Kongsgårdmoen - Saggrenda	16.2.76
094R	Gang-sykkelvei fra Jordbruakrysset til Veungsdalen	17.3.76
095R	Kapermoen 6	19.2.76
096R	Gamlegrendåsen	17.3.77
099R	Sandsværveien - Steenstrups gate	9.2.78
101R	Industriområde i Gomsrud	15.3.79
107R	Område ved Tislegårdveien	18.10.89
108R	Numedalsveien - Sildetomta	18.11.80
113R	Gang-sykkelvei langs E-76 i Saggrenda	29.1.79
120R	Gang-sykkelvei i Gomsrud	13.9.79
127R	Industrifelt Moane	29.9.83
139R	Gomsrudveien 37-59	6.11.81
166R	Gang-sykkelvei Gomsrudbekken - kirkegården	1.7.87
167R	Tomteplan Sellikdalen	3.12.86
245R	Kongsberg næringspark	17.4.08
246R	Tislegård sjukehjem og omsorgsboliger	26.6.03
339R	Gamle Gomsrudvei 57	15.10.08
340R	Arsenalet	10.5.07
366R	Gesellveien	14.10.09
457R	Sellikdalen	11.03.20

§ 2 **REGULERINGSFORMÅL**

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5:

a) Bebyggelse og anlegg:
- Boliger - frittliggende småhusbebyggelse
- Boliger - konsentrert småhusbebyggelse
- Boliger - blokkbebyggelse
- Undervisning
- Energianlegg
- Forretning / industri
- Kontor / Industri
- Forretning / kontor
- Forretning
- Vegserviceanlegg
- Avløpsanlegg
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert med annet hovedformål

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg
- Veg
- Kombinert formål for samferdselsanlegg (veganlegg i tunnel)
- Kombinert formål for samferdselsanlegg (kjørbar gang- / sykkelveg)
- Gang- / sykkelveg
- Gangareal

- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trasé for jernbane
- Kollektivholdeplass
- Pendler- / innfartsparkering

c) Grønnstruktur:
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Naturområde
- Turdrag
- Park

d) Landbruks-, natur- og friluftsformål:
- Landbruks-, natur- og friluftsareal (LNF)
- Friluftsformål
- LNF-formål kombinert med annet hovedformål

e) Bruk og vern av sjø og vassdrag:
- Friluftsområder i sjø og vassdrag

§ 3 HENSYNSSONER

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner fastsatt, jfr. PBL §§ 12-6 og 11-8:

a) Sikringssone:
- Andre sikringssoner (restriksjoner rundt tunnel)

b) Faresone:
- Høyspenningsanlegg
- Flomfare

c) Sone med angitte særlige hensyn:
- Bevaring kulturmiljø

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

a) Krav vedrørende vegetasjon
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) skal være i samsvar med reguleringsplanen.

b) Krav til veger, vann- og avløpsledninger
Tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal være i samsvar med reguleringsplanen. Senest et år etter at en vegstrekning er tatt i bruk, skal terrenginngrep være tilsådd, tilplantet eller tilrettelagt for revegetering.

c) Krav før anleggsstart for veganlegget
Før veganlegget starter opp skal det være utarbeidet en plan for midlertidige og permanente løsninger for anlegg som kan bli skadet som følge av utbygging av veganlegget. Dette gjelder bl.a. vannforsyningsanlegg / brønner, avløpsanlegg, atkomster, strøm, telefon o.l. Dette omfatter også en beredskap for midlertidig vannforsyning og strømforsyning.

Før iverksetting av noen form for tiltak i område U2 ved Tislegård skole eller i tilstøtende

område for annen veggrunn - grøntareal, skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredete kulturminner i planområdet (dyrknings-/ kulturlag, id 136875). Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltak i angjeldende områder skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

Før oppstart av veganlegg i Saggrenda som vil berøre trasé for eksisterende skiløype, skal det være etablert ny trasé for denne.

d) Krav vedrørende utredningsbehov

Før anleggsarbeidet starter opp i aktuelle områder skal følgende forhold være tilstrekkelig utredet og i den utstrekning utredningene avdekker behov for å gjennomføre tiltak skal nødvendige tillatelser til dette være sikret:
- Alternative traséer for omlegging av høgspentnett i konflikt med ny veglinje
- Erosjonssikring omkring og nedstrøms krysningspunkt i Numedalslågen.
- Plan for omlegging og restaurering av Sellikbekken.
- Plan for avbøtende tiltak og ivaretakelse av berørte kulturminner.
- Deponering av overskuddsmasser.

e) Krav før veganlegget tas i bruk

Før veganlegget tas i bruk skal følgende være ferdig opparbeidet som vist på reguleringsplanen og omtalt i reguleringsbestemmelsene:
- Veganlegg for ny E134 med tilhørende tunneler, rundkjøringer, kryss med frisiktsoner, ramper, kollektivholdeplasser, bruer, kulverter, tunnelportaler, støttemurer med mer.
- Langsgående og tilstøtende anlegg for lokaltrafikk, gang- og sykkeltrafikk og turstier, med unntak av område GA ved Gomsrud terrasse.
- Støyskjermer og -voller langs vegene som vist på plankart.
- Lokale støyskjermingstiltak i henhold til § 4.7 og støyutredning.
- Parkeringsplassen P1 ved Diseplass som omtalt i § 6.12.
- Viltgjerder som omtalt i § 4.8.
- Nødvendig omlegging av vann- og avløpsledninger, høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. Se også §§ 4.1 b og 4.2.
- Nødvendige tiltak for å motvirke erosjon og oppstuving på grunn av anleggstiltak langs Numedalslågen, som omtalt i §§ 4.1 d, 8.1 og 9.1
- Bygninger som i planen er vist som «bebyggelse som forutsettes fjernet» skal være fjernet og grunnen ryddet opp.
-Tiltak for å hindre eller redusere muligheten for at trafikk til/fra E134 kjører gjennom Lågendalsveien forbi Kongsgårdmoen skole.
- Friområde ved profil 1000 på Gomsrudveien, og andre leikeplasser som endres eller utvides.

f) Parsellvis utbygging

Dersom ny E134 tas i bruk parsellvis, skal ovennevnte punkter samtidig være ivaretatt for aktuell parsell. Dessuten skal tilstøtende lokalvegsystem og gang- og sykkelveger som er vist i reguleringsplanen samtidig tas i bruk.

§ 4.2 Kabler og ledninger

Nyetablering og omlegging av høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. innenfor planområdet, skal legges i bakken, med unntak av de som er vist med faresone høyspenningsanlegg på plankartet og kjøreledning for jernbanen.

§ 4.3 Byggegrenser

Der det innenfor reguleringsplanens grenser er vist byggegrense, skal ny bebyggelse plasseres innenfor denne. Der det ikke er vist byggegrense i planen gjelder veglovens og jernbanelovens bestemmelser om byggegrenser. Eksisterende og lovlig oppsatt

bebyggelse utenfor byggegrensene kan stå så lenge de vedlikeholdes, med unntak av bygg som i planen er forutsatt revet.

§ 4.4 Byggehøyder

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

§ 4.5 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer. Utforming og plassering av bygninger skal tilpasses eksisterende terreng.

§ 4.6 Tilgjengelighet

Krav til universell utforming skal legges til grunn i planløsningene.

§ 4.7 Støyreduserende tiltak

Grenseverdiene i retningslinje T-1442 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn både for anleggsfasen og driftsfasen.

Støynivåene innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C, ev. klasse D der kost/nytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

Tiltak mot støy, herunder støyskjerming langs veg og bane er markert på plankartet. Om det skal benyttes skjerm eller voll skal vurderes ut fra de stedlige forhold, men primært skal det benyttes voll der det er plass til dette, og ellers skjerm eller en kombinasjon av voll og skjerm.

For eiendommene som etter at de fastlagte tiltakene langs veg er gjennomført, får et støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinjen T-1442, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Eiere av boliger der de økonomiske og praktiske konsekvensene med å innfri dette kravet åpenbart er urimelig, kan tilbys innløsning av eiendommen. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdiene for utendørsstøy fravikes. Ved fravikelse skal bebyggelse med støyømfintlig bruksformål sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Bygninger som skal vurderes for lokale støytiltak, er angitt i liste i vedlegg 1 til disse reguleringsbestemmelsene. Bygningene ligger både innenfor og utenfor planområdet.

Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares i samråd med den enkelte grunneier og gjennom byggesaksbehandling der tiltaket er søknadspliktig. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift i plan- og bygningsloven.

For håndtering av støy i anleggsperioden skal det utarbeides en plan for ytre miljø, jf også tabell 4 og 6 i retningslinje T-1442 for støy i anleggsperioden.

Strukturlyd: Det skal om nødvendig gjennomføres tiltak slik at maksimalt strukturlydnivå ikke overstiger L_{AFmax} = 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref NS 8175.

Vibrasjon: Det skal om nødvendig gjennomføres tiltak slik at nivået for vibrasjon tilfredsstiller NS 8176 tab B1 klasse C, eventuelt klasse D der kost/nytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

§ 4.8 Viltgjerder

Viltgjerder skal plasseres som vist på plankartet. For å oppnå hensikten med viltgjerdene kan de ved etableringen få en litt annen plassering enn det som er vist. Viltgjerdene skal ha en mørk farge for ikke å være så synlige.

§ 4.9 Avkjørsler

Pilene som viser plassering av avkjørsler på plankartet er veiledende, men antallet og fra hvilken veg tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m.

§ 4.10 Kulturminner

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

Konflikter med kulturminner skal avklares og forslag til avbøtende tiltak skal utføres i samarbeid med regionale kulturminnemyndigheter før tiltaket iverksettes, jf. § 4c.

§ 4.11 Frisiktsoner

Frisiktsonene ved vegkryss er de fleste steder angitt med frisiktlinjer på plankartet. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander/objekter (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 4.12 Søknad om tillatelse til tiltak

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i kommunal vedtekt til PBL (85) § 69 nr.3 om krav til minste uteoppholdsarealer, leikeplasser, parkering mm.

Anleggelse av offentlige veganlegg hvor vegmyndigheten er tiltakshaver er i følge byggesaksforskriften, ikke søknadspliktige så langt tiltaket er detaljert avklart i reguleringsplan. For dette veganlegget skal det søkes på ordinær måte for støyskjermer og tunnelportaler med tilhørende murer.

(endret 12.01.2024)

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Vegeier skal i den utstrekning det er behov for det, ha atkomst gjennom områdene for inspeksjon, drift og vedlikehold av de viltgjerdene og støyskjermene som er vist på plankartet.

§ 5.1 Boliger - frittliggende småhusbebyggelse (BF1 - BF29)

a) Arealbruk

I områdene BF1 - BF29 er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasjer/uthus. Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger og tomannsboliger. Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter i disse områdene uten at det er dokumentert tilfredsstillende støyforhold i forhold til støyretningslinje T-1442.

b) Andre bestemmelser for tidligere regulerte områder

For område BF1, BF2 og BF7 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 096R Gamlegrendåsen (vedtatt 17.3.77) fortsatt gjelde.

For område BF3 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 055R Skinnarberga (stadfestet 27.4.78) fortsatt gjelde.

For område BF5 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 095R Kapermoen 6 (vedtatt 19.2.76) fortsatt gjelde.

For område BF8 og BF9 kan ny bebyggelse ha gesimshøyde på inntil 4,5 m i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ellers skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 107R Området ved Tislegårdveien (vedtatt 18.10.89) fortsatt gjelde.

For område BF10 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 362R Tislegård ungdomsskole (vedtas våren 2012) gjelde.

For område BF11 og BF12 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 339R Gamle Gomsrudvei 57 (vedtatt 15.10.08) fortsatt gjelde.

For område BF13 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 120R Gang/sykkelvei Gomsrud (vedtatt 13.9.79) fortsatt gjelde.

For område BF14 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 065R-1 Gomsrudveien - jernbanen (vedtatt 26.7.76) fortsatt gjelde.

For område BF15 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 167R Tomteplan Sellikdalen (vedtatt 3.12.86) fortsatt gjelde.

For område BF17 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 043R-7 Svartås (vedtatt 12.1.89) fortsatt gjelde.

For område BF19 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 084R Steglet (vedtatt 12.1.76) fortsatt gjelde.

For område BF23 og BF24 ved Moane skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 127R Industrifelt Moane (vedtatt 29.9.83) fortsatt gjelde.

c) <u>Andre bestemmelser for områdene BF4, BF6, BF16, BF18, BF20, BF21, BF22, BF25, BF26, BF27, BF28 og BF29:</u>

- Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 30 % inklusiv overflateparkering.
- Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 5,5 m og mønehøyde på inntil 8,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 6,0 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Ved fortetting skal det ikke bygges høyere enn at byggene naturlig tilpasses omliggende bebyggelse.
- Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jfr. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Dessuten skal slike mindre bygninger ligge minst 3 m fra kanten av regulert kjøreveg / fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 7 m.
- Hovedmøneretningen skal legges parallelt med høydekotene og husets lengderetning. Valg av utforming / plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv.
- Bygningenes hoveddel skal ha skråtak med takvinkel mellom 27 og 36 grader.
- Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.
- Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningene og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng skal maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og være på maksimalt 15 kvm per boenhet utenfor vegglivet.
- Mot friluftsområde, friområde, gangveg, leikeareal o.l. skal eiendomsgrense markeres med gjerde, hekk e.l.

§ 5.2 Boliger - konsentrert småhusbebyggelse (BK1 - BK4)

a) Arealbruk

I områdene BK1-BK4 er det tillatt å oppføre konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasjer/uthus. Med konsentrert småhusbebyggelse menes tre- og firemannsboliger og kjede-/rekkehus med inntil tre målbare plan der bygningenes høyde faller innenfor høydene som er angitt i PBL § 29-4.

b) Andre bestemmelser for tidligere regulerte områder

For område BK1 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 055R Skinnarberga (stadfestet 27.4.78) fortsatt gjelde.

For område BK2 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 139R Gomsrudveien 37-59 (vedtatt 6.11.81) fortsatt gjelde.

For område BK3 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 339R Gamle Gomsrudvei 57 (vedtatt 15.10.08) fortsatt gjelde.

For område BK4 skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 065R-1 Gomsrudveien - jernbanen (vedtatt 26.7.76) fortsatt gjelde.

§ 5.3 Boliger - blokkbebyggelse (BB1)

I område BB1 er det tillatt å oppføre blokkbebyggelse i form av lavblokk og terrassert bebyggelse med tilhørende anlegg. Før det kan gis tillatelse til tiltak i dette området skal det være vedtatt en detaljregulering hvor veger og grøntområder er innarbeidet og hvor bl.a. grad av utnytting og byggehøyder er fastsatt.

§ 5.4 Undervisning (U1 og U2)

I område U1 og U2 er det tillatt å etablere uteoppholdsarealer for offentlig undervisnings-formål. For disse områdene skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 362R Tislegård ungdomsskole (vedtas våren 2012) gjelde.

§ 5.5 Energianlegg (EA1 - EA3)

I områdene EA1 - EA3 er det tillatt i hvert område å oppføre en mindre transformatorkiosk på inntil 10 kvm BRA og med maksimal høyde på 3 m.

§ 5.6 Forretning / Industri (FI1 og FI2)

I områdene FI1 og FI2 på Moane er det tillatt å oppføre bygninger for lett industri og bl.a. varehandel for plasskrevende varer med tilhørende anlegg. For områdene skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 127R Industrifelt Moane (vedtatt 29.9.83) fortsatt gjelde.

§ 5.7 Kontor/industri (KI1 - KI3)

I områdene er det tillatt å oppføre bygg og anlegg for kontorbedrifter og industrivirksomhet med tilhørende lager og spesialfunksjoner. For områdene KI1 og KI2 i Teknologiparken skal bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 245R Kongsberg næringspark (vedtatt 17.4.08) fortsatt gjelde. For område KI3 på Trollerudmoen skal resten av kontor/industri-området reguleres før utbygging.

§ 5.8 Forretning / kontor (FK)

I område FK i Saggrenda er det tillatt å oppføre bygninger for kombinert forretning for plasskrevende varer og kontorer med tilhørende anlegg.

Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 40 % inklusiv overflateparkering. Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 6 m og mønehøyde på inntil 9 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Fasadene skal utformes slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i området. Containere og annet anlegg for

avfallshåndtering skal bygges inn som en del av bygningene. Utendørslagring er ikke tillatt. Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende.

§ 5.9 Forretning (F)

I område F ved Arsenalet på Kongsgårdmoen er det tillatt å oppføre bygninger for dagligvareforretning med tilhørende anlegg. I tillegg kan bebyggelsen inneholde andre servicepregede virksomheter som kiosk, bank, frisør o.l. type forretning med tilhørende kontorer. Bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan 340R Arsenalet (vedtatt 10.5.07) skal fortsatt gjelde.

§ 5.10 Vegserviceanlegg (S1 - S3)

I område S1 ved Diseplassen og S3 på Trollerudmoen er det tillatt å oppføre bensinstasjon med tilhørende virksomhet som kiosk, toalett, informasjon o.l. rettet mot trafikanter på E134. Det er ikke tillatt med salg av motorkjøretøyer på områdene. I område S2 er det tillatt å oppføre anlegg for bevertning rettet mot trafikanter på E134.

Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 40 % inklusiv overflateparkering.
Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 6 m og mønehøyde på inntil 9 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For S1-S2 kan ny bebyggelse ha gesimshøyde på inntil 8 meter på maksimalt 50 % av bygningsmassen og mønehøyde på inntil 9 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen (vedtatt 18.5.2020).

Fasadene skal utformes slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i området og byen.

Containere og annet anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn som en del av bygningene. For område S1 kan slike anlegg alternativt oppføres utenfor områdets byggegrense i retning mot ny E134, under forutsetning av at de er innebygd/skjermet mot omgivelsene (vedtatt 18.5.2020).

Oppføring av plasthaller eller brakker er ikke tillatt. Utendørslagring er ikke tillatt.
Overflateparkering skal deles opp med grøntstruktur med trær / busker.
Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende.

§ 5.11 Avløpsanlegg (AA1 - AA3)

I område AA1 i Sellikdalen kan det etableres kloakkrenseanlegg.
Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 40 % inklusiv overflateparkering.
Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde på inntil 8 m og mønehøyde på inntil 9 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Fasadene skal utformes slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i området og byen. Containere og annet anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn som en del av bygningene. Oppføring av plasthaller eller brakker er ikke tillatt. Utendørslagring er ikke tillatt. Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende.
Over område AA1 skal det være atkomst til område for energianlegg EA2.

I område AA2 på Tislegård sør og AA3 på Trollerudmoen kan det etableres pumpestasjon for avløpsvann på inntil 25 kvm BRA og med maksimal høyde på 5 m.

§ 5.12 Leikeplass (LEK)

Områdene skal benyttes til leikeplasser for barn. For utforming av leikeplassene henvises det til kommunal vedtekt til PBL (85) § 69 nr.3. Leikeplassene skal være felles private plasser med unntak av LEK ved profil 1000 på Gomsrudveien, som skal være offentlig.

§ 5.13 Bebyggelse og anlegg kombinert med annet hovedformål

Områdene skal brukes til ulike typer bebyggelse kombinert med annet hovedformål, som

er trasé for overvannsledning under bakken. Det er ikke tillatt å oppføre midlertidige eller permanente bygninger og installasjoner i disse områdene. Vegeier skal i den utstrekning det er behov for det, ha adgang til traséen for anlegg, drift og vedlikehold av ledningene.

For de ulike områdene gjelder denne type bebyggelse og disse bestemmelsene:
BO1: Frittliggende småhusbebyggelse og bestemmelsene i § 5.1 a og c.
BO2: Frittliggende småhusbebyggelse og bestemmelsene for område BF20.
BO3: Frittliggende småhusbebyggelse og bestemmelsene for område BF24.
BO4: Frittliggende småhusbebyggelse og bestemmelsene for område BF27.
FIO: Lett industri mm og bestemmelsene for område FI2.
FO: Forretning for plasskrevende varer.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

I trafikkområdene er det med tynn strek på plankartet vist planlagte skjæringer og fyllinger for veganlegget. Disse er tegnet inn for å gi et bedre bilde av veganlegget, og er kun retningsgivende.

Ny E134 mellom Gamlegrendåsen tunnel og Svartåsen tunnel, samt Gomsrudveien inn mot sentrum skal ha en mer urban utforming enn resten av veganlegget. Det skal spesielt legges vekt på en estetisk god utforming av de to rundkjøringene på Tislegård sør og i Sellikdalen samt brua over Numedalslågen. Godt synlige støttemurer i sentrale område skal utføres som tørrmurer eller forblendes med naturstein.

Alle offentlige veganlegg skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til vegnormalene. I fotgjengerundergangene skal det være hærverksikker armatur.

§ 6.1 Kjøreveg (KV, KVp og KVf)

Områdene skal benyttes til kjøreveg. For denne planen er bredden som er vist på plankartet kjørebanen mellom de hvite kantlinjene. Veganlegget skal opparbeides som vist på reguleringsplanen. Fotgjengeroverganger skal ha tilgjengelighet for funksjonshemmede.

På eksisterende Meheiaveien skal det settes opp bom som sperrer for trafikk ut fra og inn på ny E134 i profil 12850. Bommen skal kun være åpen for trafikk ved behov for vedlikehold og ved midlertidig stenging av ny E134.

På Diseplass (T1 ved profil 1350 - 1750) kan det etableres traktorveg, vegklasse 7, jf. Landbruksdepartementets normaler for landbruksveger (2002). Ved Moane (T3 ved profil 9350 - 9600) og i Lassedalen (T4 i undergang ved profil 11300, T5 ved profil 11500 - 11650 og T6 ved profil 11950 - 12150) skal traktorvegene ha vegklasse 3.

KV skal være offentlige veger. KVf skal være felles veger for de eiendommene som ligger langs disse vegene (også eiendommer som ligger utenfor planområdet). KVp skal være private veger. Der privat eller felles veg krysser over / under offentlig veg eller munner ut i offentlig veg, skal grunnen være offentlig.

§ 6.2 Veg (V, Vf og Vp)

Områdene skal benyttes til vegformål, inkludert både kjørebane og annen veggrunn som grøfter o.l. Områdene V skal være offentlige veganlegg, Vp være privat veg og Vf være felles veg for tilstøtende eiendommer.

§ 6.3 Kombinert formål for samferdselsanlegg (veganlegg i tunnel)

Områdene under bakken skal benyttes til kjøreveg i tunnel kombinert med annen veggrunn

- tekniske anlegg, som her omfatter fjellet omkring tunnelene som er nødvendig for å sikre stabiliteten av tunnelene. Veganlegget skal opparbeides som vist på reguleringsplanen. Havarinisjer, tverrforbindelser mellom tunnelløpene o.l. kan få en annen plassering enn den som er vist på plankartet. Veganlegget skal være offentlig veggrunn. Se også § 10.1 a om andre sikringssoner. Under grunnen ligger byggegrensa langs vegen i avgrensningen av dette formålet.

Eksisterende reguleringsplaner på bakkenivå over tunnelene skal fortsatt gjelde med unntak av de områdene som med denne planen blir erstattet med ny regulering.

§ 6.4 Kombinert formål for samferdselsanlegg (kjørbar gang- / sykkelveg) (GSK)

Områdene skal benyttes til gang- og sykkelveger, som skal opparbeides som vist på reguleringsplanen. Alle gang- og sykkelvegene skal være offentlige veganlegg. Gang- / sykkelveg langs Sandsværveien kan nyttes som kjørbar atkomst til eiendommen gbnr. 7378/1. Gang- / sykkelveg ved rundkjøringa på Kongsgårdmoen kan nyttes som kjørbar atkomst for gbnr. 110/94 og 110/97. Gang- / sykkelveg langs Meheiaveien kan nyttes som kjørbar atkomst for gbnr. 108/32.

§ 6.5 Gang- / sykkelveg (GS)

Områdene skal benyttes til gang- og sykkelveger, som skal opparbeides som vist på reguleringsplanen. Alle gang- og sykkelvegene skal være offentlige veganlegg.

§ 6.6 Gangareal (GA) (Lagt til 29.08.2022)

Området skal benyttes til ny gangforbindelse fra Gomsrud terrasse og Elveterrassen til Gomsrud bru og Bølgen sykkelbru. Området skal være offentlig veganlegg.

§ 6.7 Fortau (FT)

Områdene skal benyttes til fortau, som skal opparbeides som vist på reguleringsplanen. Alle fortauene skal være offentlige veganlegg.

§ 6.8 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Annen veggrunn - tekniske anlegg omfatter veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon, utenom selve kjørebanen, og hvor trær og busker vil bli holdt nede eller ikke vil gro. Dette omfatter vegens skulder (utenfor hvit kantlinje), vedlikeholdssoner med bl.a. rabatter, grøfter, snøopplag, frisiktsoner, støyvoller, fjellskjæringer og tekniske installasjoner.

I den utstrekning det er nødvendig for drift av veganlegget kan det i disse områdene etableres mindre tekniske bygg og transformatorkiosker på inntil 10 kvm BRA med maksimal høyde på 3,0 meter. I de områdene hvor det er vist med byggegrense kan det etableres tilsvarende bygninger på inntil 100 kvm og maksimal høyde på 5,0 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I område AVT1 i Sellikdalen kan størrelsen på et slikt bygg være på inntil 200 kvm BRA. (Lagt til 27.5.2015)

Ved tunnelmunningene kan det etableres oljeutskiller og sedimenteringsbasseng under bakken for tunnelvann.

I forbindelse med tunnelene kan det bygges master med antenner for telekommunikasjon med tilhørende anlegg. Det skal være anledning for andre operatører å feste sine antenner til masta. Masta skal ha maksimal høyde på 15 m, og skal ha mørk, matt farge slik at den ikke skiller seg ut fra skogen i området.

Vedlikeholdssoner / grøft skal tilsås med gras og vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte. Grensene mellom annen veggrunn - tekniske anlegg og annen veggrunn - grøntareal kan

forskyves noe ut fra anleggstekniske forhold og vil også kunne forskyves noe over tid avhengig av bl.a. vedlikeholdsrutiner.

Annen veggrunn - tekniske anlegg skal være offentlig veggrunn der den går langs offentlig veg. Der den går langs felles eller privat veg skal grunnen være henholdsvis felles (AVTf) og privat (AVTp) på lik linje med vegen.

§ 6.9 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Annen veggrunn - grøntareal omfatter veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens etablering og funksjon, utenom selve trafikkarealet, og hvor trær og busker kan få vokse. Dette omfatter bl.a. områder hvor eksisterende vegetasjon skal beholdes, områder hvor revegetering er aktuelt etter etablering av veganlegget og områder som skal tilplantes med busker og trær.

I den utstrekning det er nødvendig for etablering og drift av veganlegget kan det i disse områdene bl.a. etableres støyvoller og viltgjerder.

I den utstrekning det er nødvendig for drift av veganlegget kan det i disse områdene dessuten etableres mindre tekniske bygg og transformatorkiosker på inntil 10 kvm BRA med maksimal høyde på 3,0 meter.

I forbindelse med tunnelene kan det bygges master med antenner for telekommunikasjon med tilhørende anlegg. Det skal være anledning for andre operatører å feste sine antenner til masta. Masta skal ha maksimal høyde på 15 m, og skal ha mørk, matt farge slik at den ikke skiller seg ut fra skogen i området.

Områdene skal vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte ut i fra formålet for det enkelte grøntareal. Vegetasjon kan fjernes i den utstrekning det er nødvendig for vedlikehold av veganlegget med bl.a. viltgjerder. Grensene mellom annen veggrunn - tekniske anlegg og annen veggrunn - grøntareal kan forskyves noe ut fra anleggstekniske forhold og vil også kunne forskyves noe over tid avhengig av bl.a. vedlikeholdsrutiner.

Annen veggrunn - grøntareal skal være offentlig veggrunn der den går langs offentlig veg. Der den går langs felles eller privat veg skal grunnen være henholdsvis felles (AVGf) og privat (AVGp) på lik linje med vegen.

§ 6.10 Trasé for jernbane (J)

Områdene skal benyttes til spor og tekniske anlegg for jernbanen. Områdene skal være offentlig jernbanegrunn.

§ 6.11 Kollektivholdeplass (KH1 - KH11)

Områdene skal benyttes til busslommer, som skal opparbeides som vist på reguleringsplanen. Alle busslommene skal være offentlige veganlegg.

§ 6.12 Pendler- / innfartsparkering (P1 og P2) (Vedtatt 10.05.2021)

Områdene P1 og P2 skal benyttes til parkeringsplasser, spesielt med tanke på reisende som skal reise videre med buss. I område P1 ved Diseplass skal det anlegges minst 90 parkeringsplasser og i område P2 på Trollerudmoen minst 50 parkeringsplasser. Parkeringsområdene skal være belyste og deles opp med grøntstruktur. Parkeringsområdene skal være offentlige veganlegg. Parkeringsområde P1 skal ha minst 15 sykkelstativ

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Friområde (FRI)

Områdene skal benyttes til friområder og skal være tilgjengelige for allmennheten. Friområdene skal kunne brukes til lek og rekreasjon. Byggverk og anlegg kan kun tillates der det er nødvendig for bruk av området til friområde. Nødvendige tiltak for å legge til rette for stier o.l. er tillatt. Vegetasjonen i området skal bevares på en måte som styrker områdets rekreasjonskvalitet. Bekker som renner gjennom områdene skal holdes åpne. Friområdene skal være offentlige områder.

§ 7.2 Vegetasjonsskjerm (VS)

Områdene skal benyttes til vegetasjonsskjerm. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og innarbeidet i vegetasjonsskjermen, som skal skjøttes og suppleres med ny vegetasjon slik at innsyn til byggeområdene skjermes. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegen vegetasjon. Lager, parkering, oppsetting av skilt o.l. tillates ikke i disse områdene. Vegetasjonsskjermene VS skal være offentlige områder og VSp private områder.

§ 7.3 Naturområde

I naturområdet er det ikke tillatt med inngrep som vil endre naturmiljøet vesentlig. Det er imidlertid tillatt med forsiktig tynning og enkel tilrettelegging med formål å anlegge sti gjennom området og å gjøre området tilgjengelig for allmennheten. Naturområdene skal være offentlige områder.

§ 7.4 Turdrag

I disse områdene kan det opparbeides turstier der det ikke er dette fra før. Stiene skal opparbeides og gruses med bredde ca. 1 meter. Ved opparbeidelsen kan plasseringen justeres en del i forhold til det som er vist på plankartet, for å tilpasses terrenget. Der stien går gjennom offentlig område, skal turdraget være offentlig område. Der stien går gjennom privat område skal turdraget være privat område, men med tilgjengelighet for allmennheten.

§ 7.5 Park

Områdene skal benyttes til park og være tilgjengelige for allmennheten. Områdene skal ha parkmessig vegetasjon og kan beplantes med nye trær og busker. Parkene skal være offentlige områder.

§ 8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

Landbruks-, natur- og friluftsareal (LNF) (vedtatt 27.02.23)
Områdene skal brukes til landbruks-, natur- og frilufts-formål.
Det kan legges til rette for etablering og vedlikehold av enkle stier og løyper i områdene.
I disse områdene er det ikke tillatt å etablere nye boenheter eller annen bygning med støyfølsom bruk.

Vegeier skal i den utstrekning det er behov for det, ha atkomst
gjennom områdene for inspeksjon, drift og vedlikehold av de viltgjerdene og støyskjermene og -vollene som er vist på plankartet.

På Trollerudmoen (T2 ved profil 8100) og kan det i LNF-området etableres traktorveg vegklasse 3, jf. Landbruksdepartementets normaler for landbruksveger (2002). Under Saggrenda bru (T8 ved profil 10 200 – 10 350) kan det etableres traktorveg vegklasse 7. I Lasse-dalen (T7 ved profil 10450 - 12200) kan det etableres traktorveg vegklasse 7.

I LNF-området like sør for E134 i Sellikdalen ved profil ca. 5890 kan terrenget langs Numedalslågen senkes for å redusere faren for oppstuving av elva ved flom, jf. § 4.1 d.

I LNF-området på nordsiden av E134 ved Moane ca. profil 9350 og ca. profil 9700 kan det fylles opp med overskuddsmasser av jord og stein fra veganlegget til maksimalt

henholdsvis kote 188 moh og 185 moh. Oppfyllingene skal tilpasses terrenget. Området ved profil 9350 skal fylles opp før området ved profil 9700 eventuelt også tas i bruk som oppfyllingsområde. Etter oppfylling skal det legges til rette for at området får et grønt preg ved delvis naturlig revegetering og delvis innplanting av stedlig vegetasjon. Bekken som renner gjennom området kan flyttes, men skal i størst mulig grad legges i åpen trasé.

§ 8.1 Friluftsformål

Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

§ 8.2 LNF-formål kombinert med annet hovedformål (LNFO)

Områdene skal brukes til landbruks-, natur- og frilufts-formål kombinert med annet hovedformål, som er trasé for overvannsledning under bakken. Det er ikke tillatt å oppføre midlertidige eller permanente bygninger og installasjoner i disse områdene. Vegeier skal i den utstrekning det er behov for det, ha adgang til traséen for anlegg, drift og vedlikehold av ledningene.

§ 9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 9.1 Friluftsområder i sjø og vassdrag

Områdene skal være tilgjengelige for allmennhetens friluftsliv.
I områdene er det tillatt å etablere nødvendig erosjonssikring. Der E134 krysser Numedalslågen skal brupilarene plasseres slik at det oppstår minst mulig oppstuving av elva ved flom og slik at erosjonen blir minst mulig.

§ 10 HENSYNSSONER

§ 10.1 Sikringssone

a) **Andre sikringssoner; restriksjoner rundt tunnel (H190)**

I vertikalnivå under grunnen gjelder dette området med restriksjoner rundt tunnelene. Området er vist med svart skravur som hensynssone på plankartet. I disse sikringssonene som går minst 20 meter til siden, 20 meter oppover og 10 meter nedover i forhold til tunnelløpene med vegtekniske anlegg, er det ikke tillatt med inngrep ut over det som er nødvendig for veganlegget. Det er heller ikke tillatt med tiltak som kan medføre skader på veganlegget i tunnelene.

I vertikalnivå på grunnen (mot endene av tunnelene) gjelder dette områder med restriksjoner i de samme områdene som andre reguleringsformål på bakken. Områdene er vist med svart skravur som hensynssone på plankartet. I disse områdene kan det utføres tiltak i samsvar med reguleringsformålet, men sprengningsarbeider, spunting o.l. skal først avklares med Statens vegvesen. Det er ikke tillatt å anlegge ny bebyggelse i disse områdene før vegtunnelen er sprengt ut.

§ 10.2 Faresone

a) **Høyspenningsanlegg (H370)**

Områder med høyspenningsanlegg er vist med rød skravur som hensynssone på plankartet. I disse faresonene er det ikke tillatt å oppføre uthus/garasjer på over 50 kvm. Ingen bygningsdeler på andre bygninger, slik som f.eks. terrasser, tillates oppført innenfor faresonene. Det er ikke tillatt med beplantning i faresonene som er høyere enn 4 m. Eksisterende høyspentledning gjennom faresonene kan vedlikeholdes og ombygges.

b) **Flomfare (H320)**

Områder med flomfare er vist med rød skravur som hensynssone på plankartet. I disse

faresonene kan det forekomme oversvømmelse / flom ved kraftig nedbør og/eller snøsmelting. Det er derfor ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner i faresonene uten at disse er beregnet på belastninger fra en 200-års flom i Numedalslågen. Søknad om tiltak i faresonene skal forelegges Norges vassdrags- og energidirektorat til uttalelse.

§ 10.3 Sone med angitte særlige hensyn

a) **Bevaring kulturmiljø (H570)**
Områder med bevaring kulturmiljø er vist med svart skravur som hensynssone på plankartet. I disse områdene er det ikke tillatt med inngrep som kan skade kulturmiljøet i området.

Vedlegg 1.

Liste over eiendommer (gnr/bnr i Kongsberg kommune) som i henhold til § 4.7 skal vurderes for lokale støytiltak:

108/31	7408/1	8494/10	8540/27	8550/13
108/80	7408/2	8495/1	8540/28	8550/16
108/82	7416/13	8502/1,3	8540/29	8550/17
108/110	7416/14	8519/4	8540/30	8550/18
108/121	7416/15	8519/5	8541/1	8550/21
108/193	7416/16	8519/6	8541/4	8550/29
108/195	7416/17	8519/10	8541/5	8560/155
110/94	7416/18	8519/11-1	8541/8	8560/156
110/96	7416/20	8519/11-2	8542/3	8560/157
110/97	7416/31	8520/7	8542/4	8560/158
110/98	7434/4-4	8521/1	8542/5	8583/4
110/112	8397/3	8521/5	8542/7	8583/5
110/127	8440/24	8521/6	8542/9	8583/6
110/128	8455/1	8524/1	8543/1-1	8583/7
110/138	8457/1	8524/4-2	8543/1-2	8583/8
110/210	8457/5	8525/3	8543/1-3	8583/9
110/277	8458/3	8525/7	8544/1	8583/10
116/1/4	8458/5	8526/4-1	8544/13	8583/18
131/47	8463/1	8526/4-2	8544/17	8583/110
131/48	8464/1-1	8526/4-3	8544/18	8583/111
131/54	8464/1-2	8526/4-4	8544/19	8583/224
132/13	8465/2	8527/1	8544/27	8583/238
133/2	8465/3	8537/3	8544/28	8583/239
133/16	8465/4	8539/1	8544/29	8583/240
7318/3	8465/9	8539/2	8544/30	8583/242
7318/4	8465/16	8539/3	8544/35	8583/244
7318/5	8467/1	8539/4	8544/45	8583/246
7318/6	8470/1	8539/5	8544/48	8583/247
7318/7	8471/1	8539/9	8545/2	8583/248
7378/1	8472/4	8539/10	8545/4	8583/249
7378/3	8474/1	8540/1	8545/6	8583/250
7378/7	8474/2	8540/6	8545/9	8583/256
7378/8	8474/3	8540/7	8545/10	8583/323
7378/9	8474/5	8540/8	8545/11	8583/372
7378/13	8475/1	8540/9	8546/1	8583/375
7379/1	8475/2	8540/11	8546/3	8583/377
7379/12	8475/4	8540/12	8546/5	8601/3
7403/76	8476/1	8540/13	8546/7	8601/4
7404/1	8477/5	8540/16	8546/8	8601/6
7404/5	8479/6	8540/18	8547/5	8601/8
7405/2	8479/9	8540/19	8547/6	8610/6
7405/3	8494/3	8540/22	8547/7	8610/7
7407/2	8494/4	8540/25	8547/8	8610/8
7407/7	8494/9	8540/26	8547/9	8626/51

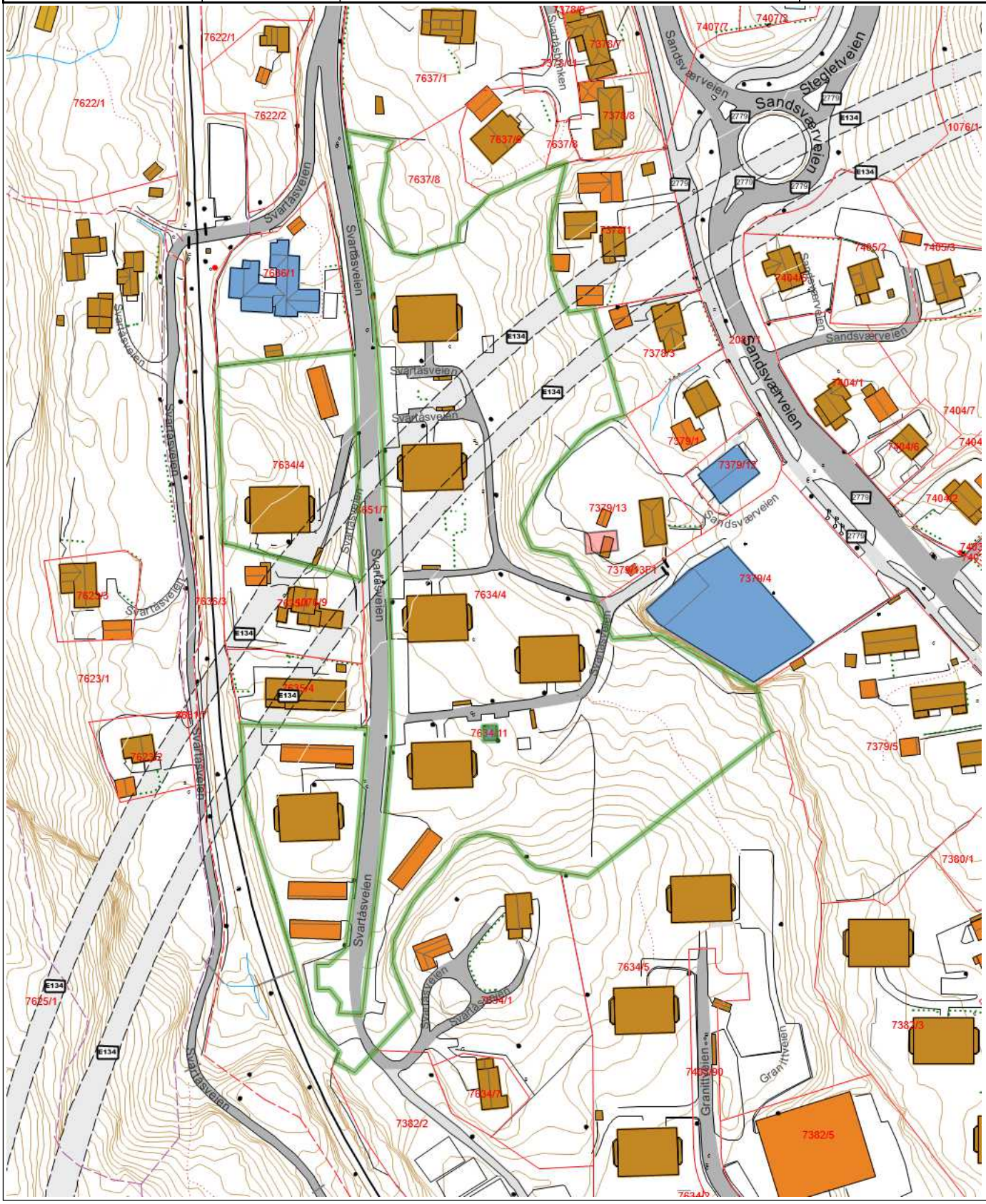
8626/54
8626/56
8626/60
8626/65
8626/66
8626/67
8626/68
8626/69
8626/70
8637/6
8651/53
8651/55
8651/56
8651/62
8651/63
8651/64
8651/65
8651/79
8651/80
8651/85

Kongsberg kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 7634	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Svartåsveien 26 3615 KONGSBERG, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

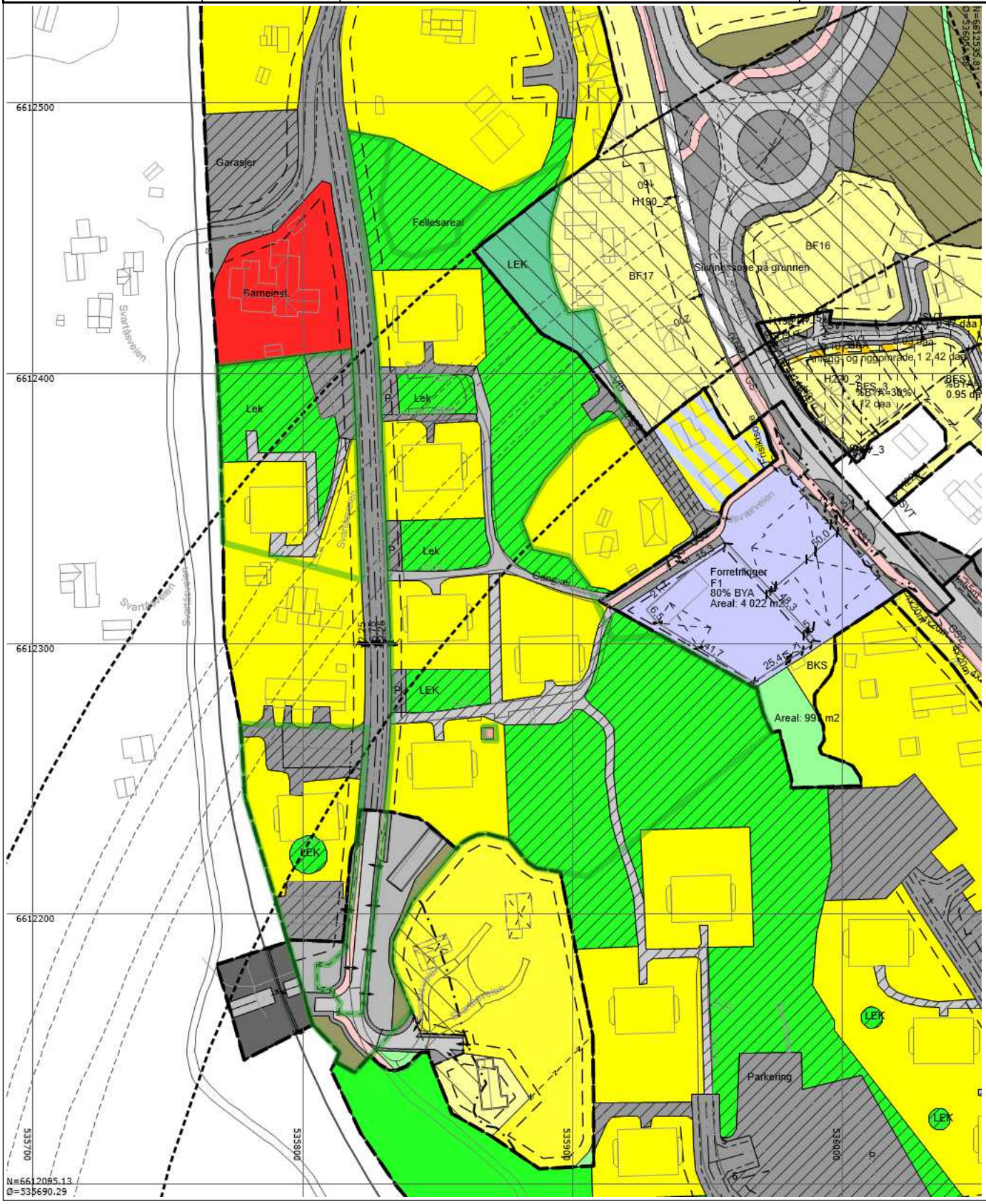
- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- Eiendomsteig
- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kumlokk
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Hekk
- Flaggstang
- Steingjerde
- Gjerde
- Idrettsanlegg
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Stikkrenne
- Voll
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Midtlinje bane
- Overkjørbart areal avgrensning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Merket sti
- Sti
- Trapp
- Svømmebasseng
- Godkjente byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Gang- og sykkelveg
- Vegundergang
- Veg
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Høydekurve Kongsberg
- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn.
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

Kongsberg kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 7634	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Svartåsveien 26 3615 KONGSBERG, m.fl.			
Annen info:	E134 Damåsen - Saggrenda, administrative			

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

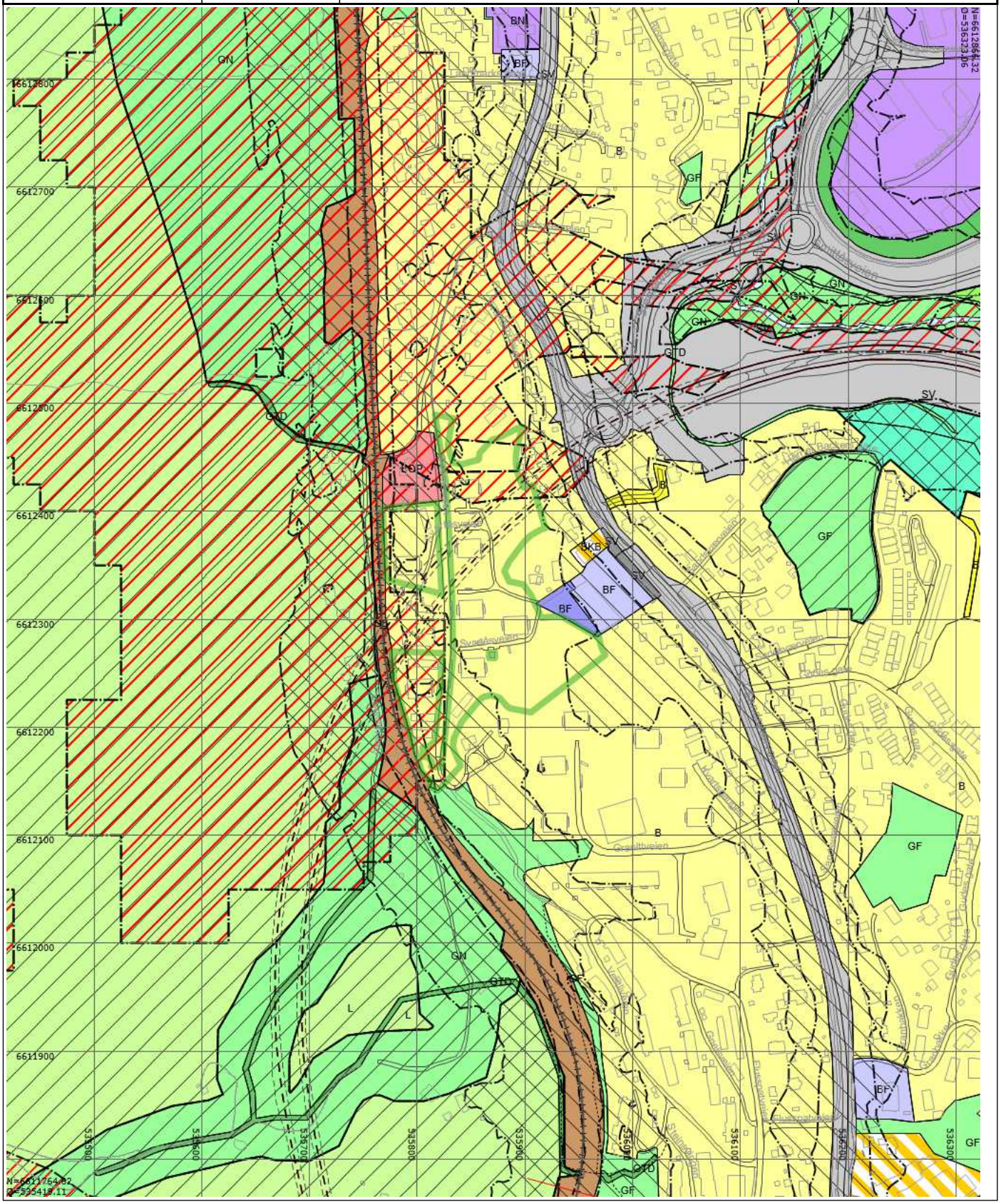
- RpOmråde vedtatt - under bakken
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Tunell
- RpGrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpBestemmelseGrense
- Vegstengning/fysisk kjøresperre
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Offentlig bygg - barnehage
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Offentlig friområde
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Felles garasjeanlegg
- Bolig/Forretning
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Forretninger
- Lekeplass
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Europaveg gatenavn_
- Fylkesveg gatenavn_
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

Kongsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 7634	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Svartåsveien 26 3615 KONGSBERG, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			

Målestokk 1:5000

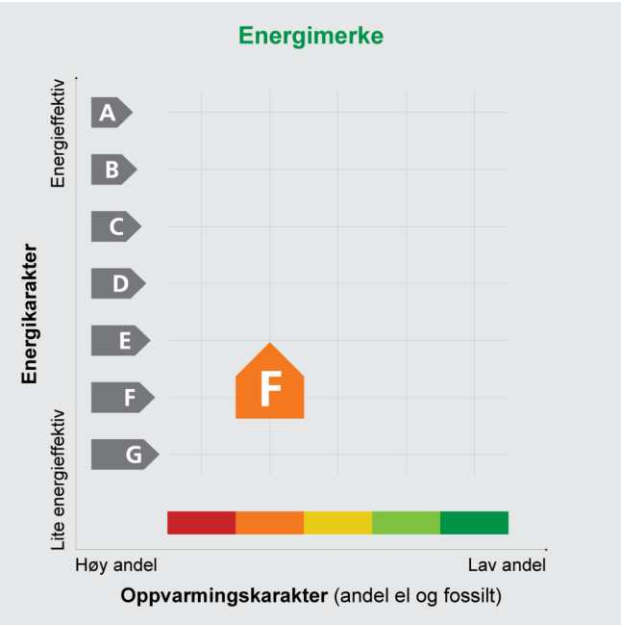


Tegnforklaring

- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Traktorveg
- Bru
- KULTURMINNELINJE
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Hensyn friluftsliv
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Parkering - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Europaveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_
- Jernbane
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Veg
- Elv
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Rød sone iht T-1442
- Forretninger - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Veg - Fremtidig
- Turdrag - Nåværende
- Turdrag - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Fremtidig
- Fylkesveg gatenavn_
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Tunell
- Innsjø
- KpBestemmelseOmråde
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Ras- og skredfare
- Gul sone iht T-1442
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Forretninger - Fremtidig
- Bane - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Park - Fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Kommunalveg gatenavn_

ENERGIATTEST

Adresse	Svartåsveien 26
Postnr	3615
Sted	Kongsberg
Andels-/leilighetsnr.	102 / 022
Gnr.	7634
Bnr.	4
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-943950
Dato	25.10.2018



Innmeldt av	Frank Ødegården

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

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 tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1968
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Svartåsveien 26
Postnr/Sted: 3615 Kongsberg
Leilighetsnummer: 022
Bolignr:
Dato: 25.10.2018 10:00:03
Energimerkenummer: A2018-943950
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Frank Ødegården

Gnr: 7634
Bnr: 4
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

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:
Svartåsveien 26, 3615 Kongsberg
Gnr. 7634, Bnr. 4, andelsnr. 102 i SVARTÅS BORETTSLAG, Kongsberg kommune.

Oppdragsnummer:
83260134

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Vetle Haug Kristensen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 955 27 320

E-post: vetle.haug.kristensen@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.
