PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

ALMANDINVEIEN 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

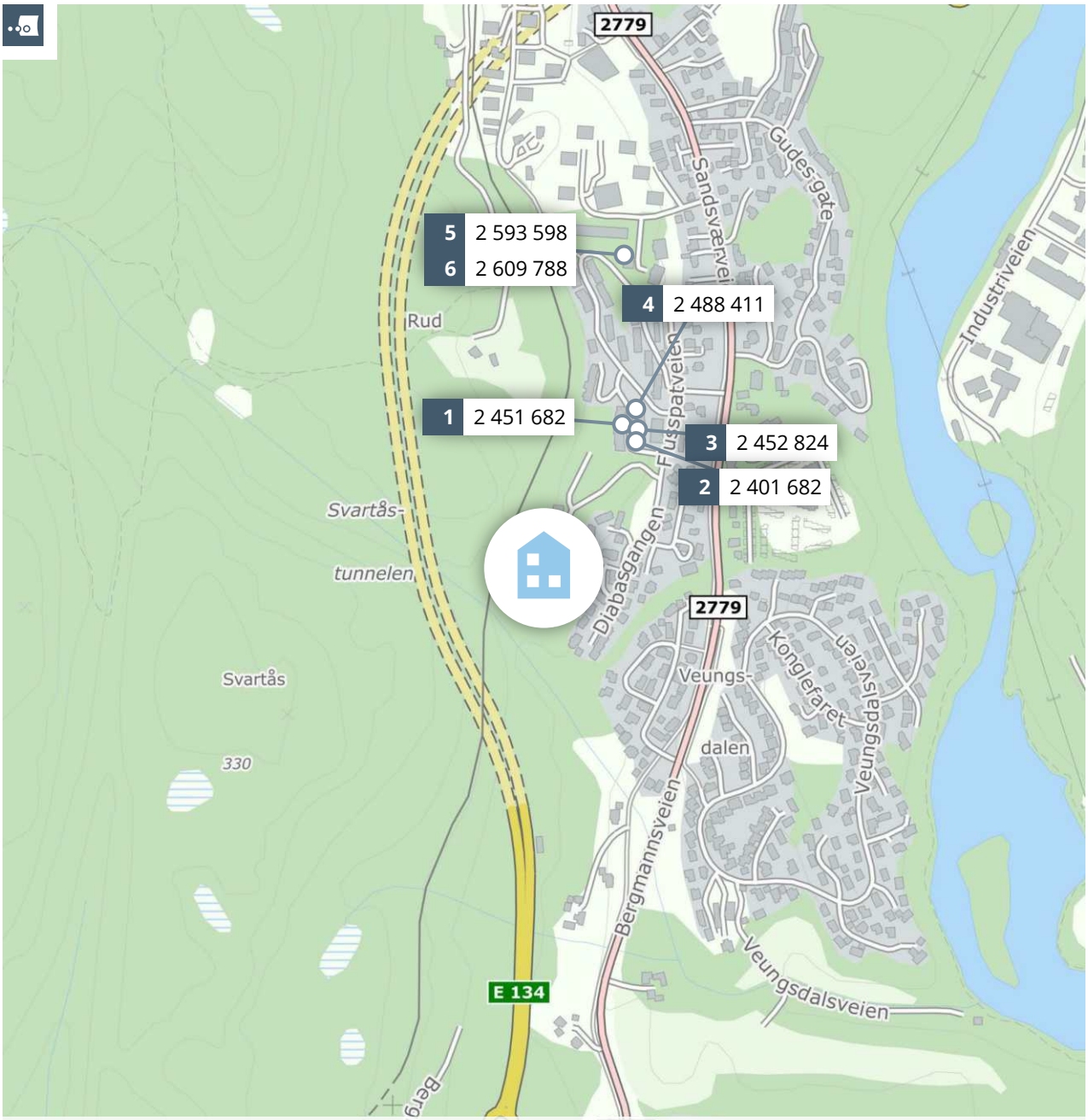
Informasjon fra forretningsfører

Opplysninger fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ALMANDINVEIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 07.01.2026

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: Magnus Landgraff.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Almandinveien 10, 3615 KONGSBERG

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 7387 BNR 77 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3303 KONGSBERG GRUNNKRETS STEGLET

Verdivurdert til

1 590 000

1 740 000	3 330 000	45 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	6 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	10 437
Formue	8 492
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Steinsvingen 1 E 65 m² 1978	2. etg	2 sov		28.03.2025	1 950 000	**2 250 000**	201 682	2 451 682	**37 718**
2	Steinsvingen 2 G 66 m² 1978	3. etg	2 sov		28.03.2025	2 150 000	**2 200 000**	201 682	2 401 682	**36 389**
3	Steinsvingen 2 E 65 m² 1978	3. etg	2 sov		10.10.2024	2 200 000	**2 250 000**	202 824	2 452 824	**37 736**
4	Steinsvingen 2 A 65 m² 1978	- etg	2 sov		06.10.2023	2 190 000	**2 300 000**	188 411	2 488 411	**38 283**
5	Glimmerveien 2 78 m² 1975	1. etg	2 sov		14.02.2025	1 880 000	**1 880 000**	713 598	2 593 598	**33 251**
6	Glimmerveien 2 79 m² 1975	- etg	2 sov		02.07.2024	1 890 000	**1 890 000**	719 788	2 609 788	**33 035**

Velkommen til Almandinveien 10 - en moderne og tiltalende leilighet beliggende i et rolig og barnevennlig boligområde på Steglet. Her bor du i skjermede omgivelser med nærhet til både sentrum, servicetilbud og flotte turområder. Det er kort vei til skoler, barnehager og dagligvarebutikk, samt gode bussforbindelser og enkel adkomst med bil.

Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med lys entré og åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en sosial og luftig atmosfære. Boligen inneholder to soverom, hvor hovedsoverommet har praktisk walk-in garderobe. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og utsikt mot grønne omgivelser. To balkonger på hver sin side av leiligheten gir gode solforhold hele dagen.

Boligen disponerer oppvarmet bod med strømuttak samt carport med plass til to biler. Med moderne standard, vannbåren gulvvarme i oppholdsrommene og varmekabler på bad og i gang, byr dette på et komfortabelt hjem i trivelige omgivelser.

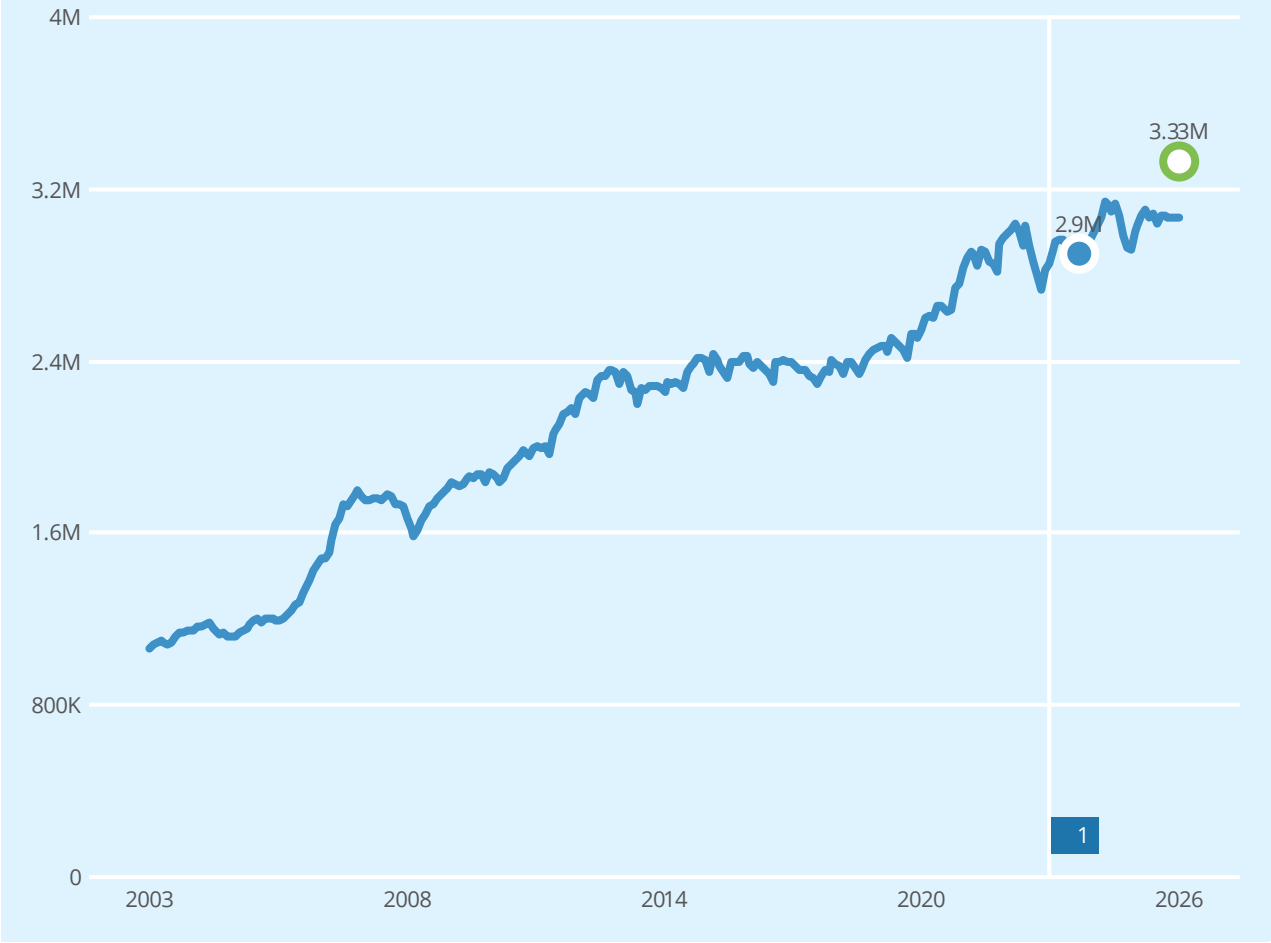
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.07.2025	15.07.2025	15.07.2025	-	462 000	1 740 000	2 202 000	2
18.10.2023	18.10.2023	18.10.2023	-	1 160 000	1 740 000	2 900 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i STEGLET grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

2.9M

2 760 000 Prisantydning i snitt

2.7M

2.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
150
dager

Leiligheter solgt i STEGLET grunnkrets siste 12 mnd

15
leiligheter solgt

2 473 000 Salgspris i snitt

2 466 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

45 000 Almandinveien 10 Totalpris 3 330 000

43 101 KONGSBERG kommune i snitt siste 12 mnd

34 290 STEGLET grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Fagtakst

Almandinveien 10, 3615 KONGSBERG

Gnr: 7387
Bnr: 77
Snr: 0
Anr: 8

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

BRA: 80 m²

BRA-i: 74 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	13	1	0	2

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: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Denne rapporten er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, særlig §§ 2-21 til 2-25, som stiller krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnader ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600 som et metodisk verktøy, der den støtter opp under forskriften. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Normalt benyttes byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet som referansenivå.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, slik som støttemurer, tilleggsbygninger (garasje, boder), etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal spesifiseres dersom slike bygg eller deler 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.

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.12.2025

Rapportdato
07.01.2026

Hjemmelshavere

Navn
Caroline Nielsen

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Andreas Myrvang Nilsen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

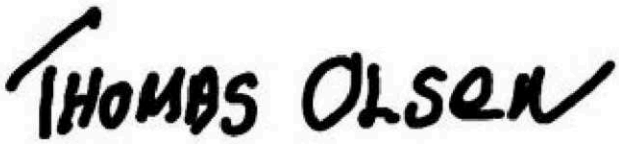


Navn
Thomas Olsen

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.

BmTakst har sentral godkjenning innen:

* Prosjektering * Utførelse av trekonstruksjoner * Uavhengig kontroll * Ansvarlig søker

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

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

Forventet levetid for bygningskomponenter

Tabellen under viser presise og faglig begrunnede forventede levetider for sentrale bygningskomponenter. Disse er basert på anerkjente kilder som SINTEF Byggforsk, Norsk Standard NS 3600 og bransjeerfaring. Levetidene forutsetter normalt bruk og vedlikehold i et vanlig norsk klima.

Komponent	Forventet levetid (år)	Kilde / Merknad
Drenering	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Ytterkledning (malt tre)	40	NBI 700.115 / erfaring
Vinduer (tre, 2-lags glass)	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Shingel (taktekking)	20-30	SINTEF/NBI 544.101
Takstein (betong/tegl)	40-60	SINTEF/NBI 544.101
Takrenner og nedløp (stål)	30-50	SINTEF/NBI
Beslag (stål/aluminium)	30-50	Som takrenner
Kjøkkeninnredning	20-25	NS 3600 / erfaring
Kobberrør (vannrør)	60-80	SINTEF/NBI 552.110
Rør-i-rør (PE/PEX)	30-50	SINTEF/NBI 552.115
Bad (membran og tettesjikt)	20-30	NS 3600 / SINTEF
Elektrisk anlegg	30-50	NEK/NELFO/SINTEF
Balansert ventilasjonsanlegg	20-30	SINTEF/NBI 752.101
Varmepumpe (luft/luft)	10-15	Produsentdata
Varmepumpe (luft/vann)	12-18	Produsentdata
Terrassebord (impregnert tre)	15-25	SINTEF/NBI 700.115
Taktekking med stålplater / Decra	30-40	SINTEF/NBI 544.101
Undertak (asfalt, duk, plater)	30-50	SINTEF/NBI 544.101

Ved vurdering av tilstandsgrad i takstrapporter og tvistesaker benyttes disse levetidene som et utgangspunkt. Reell tilstand kan likevel variere avhengig av utførelse, vedlikehold og miljøpåvirkning.

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan gis utelukkende basert på alder dersom komponentens alder har passert omtrent 50-75 % av forventet levetid, og det ikke er observert konkrete tegn til skade eller funksjonssvikt. Dette signaliserer at bygningsdelen nærmer seg et punkt hvor funksjon eller pålitelighet kan svekkes, selv om tilstanden visuelt fremstår som tilfredsstillende. Formålet er å gi en risikovurdering og varsle om økt vedlikeholdsbehov eller nært forestående 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

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	80	74	6	0	18
Totalt m2	**80**	**74**	**6**	**0**	**18**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
2. etasje	74	0	74
Totalt m2	**74**	**0**	**74**

2. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre
- Soverom 1 m/ walk in closeth
- Soverom 2
- Bad
- Stue/Kjøkken

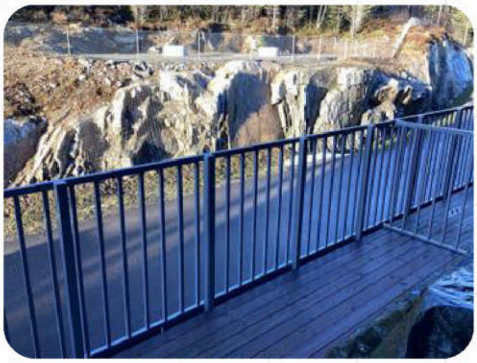
Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av betong.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med trekledning.
- - Vinduer med 3-lags glass.
- - Taket er flatt, tekket med sveisepapp.
- - Balansert ventilasjon.
- - Vannbåren gulvvarme.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Balkong**

Det er etablert 2 stk balkonger på henholdsvis 8m2 og 10m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er det krav til rekkverk?	**Ja**
Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert 2 stk balkonger på henholdsvis 8 og 10m2.
Balkongene er oppført i betong, oppofret og tekket med 22×098 terrassebord.
Det er montert stål-rekkverk med tilfredsstillende høyde.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med datostempling 2022.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
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/ytterdører TG-1

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass med datostempling 2022.

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: 32 år.

6.3 Innerdører

Type innerdører	**Hvite glatte formpressede innerdører**

Beskrivelse
-

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Er det påvist skader i dørblad eller karmer?	**Nei**

Er det påvist dører som subber eller har behov for justering?	**Nei**

TG-1

Hvite glatte formpressede innerdører.
Innerdører er funksjonstestet og dører går som tiltenkt.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Betongdekke**

Etasjeskille av betong

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Nei**

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.
5 mm høydeforskjell på soverom
3 mm høydeforskjell på soverom 2
Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

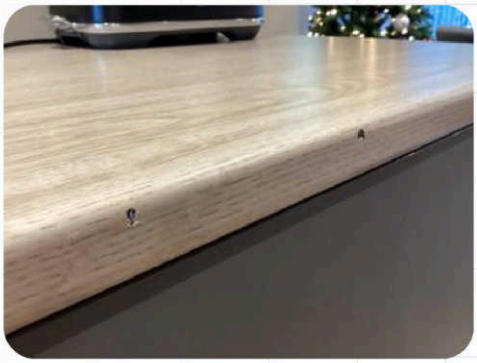
6.5 Kjøkken







Kjøkkenleverandør	
Arens (Italiensk)	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er nytt fra 2023.	
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 2023 og levert av Arens (italiensk). Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap.

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 montert.

Det er etablert mekanisk avtrekk med kullfilter.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 23å, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes da det kun er etablert kullfilter.

Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å kun ha kullfiltervifte er at fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalt tiltak er å etablere kjøkkenventilator med avtrekk til det fri for å sikre effektiv fjerning av fukt, varme og matos.

6.6 Lovlighet





Byggesak

Dato: 26.09.2023

Vår referanse: 2022/13376 - 39

Saksbehandler: Silvin Rose-Bjørkli

Deres referanse: Lorentz Kielland

Telefon dir: 905 44 386

KONGSBERG KOMMUNE

Arkitekt Lorentz Kielland
Fjordveien 1 19
1363 HØVIK

Utvalg for miljø og utvikling - nr. 730/2023

Vedtak om midlertidig brukstillatelse for 28 boenheter med tilhørende anlegg på gbnr. 7387/77 - Almandinvegen

Vi har den 19.09.2023 mottatt søknad om midlertidig brukstillatelse.

Brukstillatelse gis etter søknad, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer kommunen at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Følgende arbeider gjenstår fram mot ferdigattest:

- Merking av komponenter til brannalarmanlegget
- Asfaltering og beplantning

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår, skal fullføres innen 01.05.2024

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse. Dersom arbeidene ikke utføres, kan det legges sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Videre oppfølgning

Gebyr
Alle gebyrer i forbindelse med byggesaksbehandlingen blir ettersendt tiltakshaver. Kommunale avgifter fastsettes i henhold til gjeldende kommunale takster.

Postadresse | Besøksadresse: | Telefon sentralbord: | Organisasjonsnummer:

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Leiligheten har ingen ulovlige bruksendringer.	
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**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bygget.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Det er ikke registrert avvik knyttet til krav om rømning, dagslysforhold eller takhøyde, og forholdene vurderes å være i samsvar med gjeldende tekniske krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Det er ikke registrert mangler på brannslukkingsutstyr eller røykvarslere, og boligen vurderes å oppfylle forskriftskravene.	
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**

Er det skader på røykvarsler?	**Nei**
-	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	

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

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

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

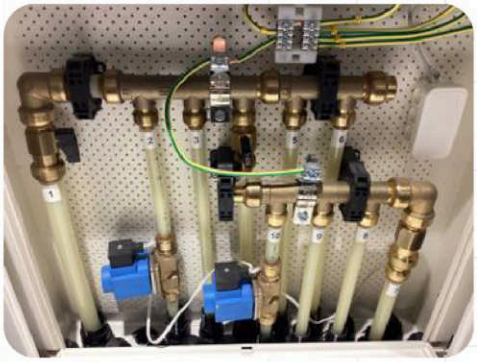
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**

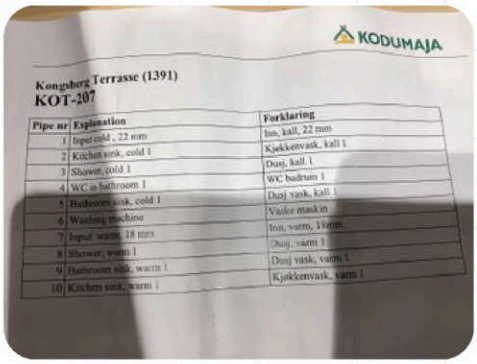
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår 2023.
Avløpsrør har en lav alder med liten sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er ført over tak.
Stakeluke er påvist i inspeksjonsluke (etasjen under)
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er borettslaget sitt ansvar.
Det er ikke registrert avvik eller behov for tiltak.

6.8 Vannledninger





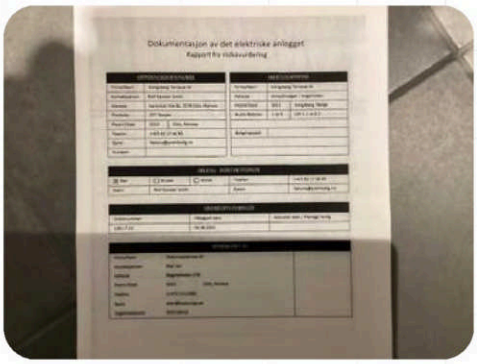
Type anlegg	**Rør i rør system**
Roth rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med Roth rør i rør system.
Vannrør er fra byggeår 2023 og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilstrekkelig.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er borettslaget sitt ansvar.

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?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
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**

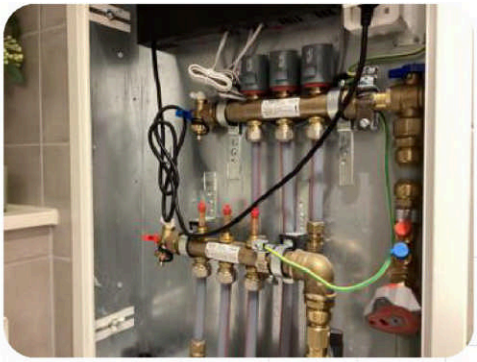
Oppsummering av elektrisk anlegg TG-IU

Det elektriske anlegget er fra byggeår 2023.
Sikringsskap er plassert i entre.
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 foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Kodumajathase AS
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget.

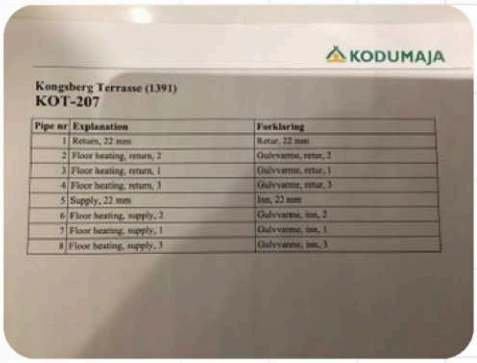
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

TGIU settes etter uttales fra DIBK om at vi ikke skal fastsette TG på elektrisk anlegg. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.10 Vannbåren varme



Type anlegg	**Gulvvarme**
Leiligheten er etablert med vannbåren gulvvarme.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**



Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Leiligheten er etablert med vannbåren gulvvarme.
Denne type gulvvarme er et varmesystem der varme distribueres gjennom vann som sirkulerer i rør lagt under gulvoverflaten. Systemet bygger på prinsippet om lavtemperert varme, der store flater varmer rommet på en jevn og behagelig måte.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 47år.

6.11 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.12 Ventilasjon



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Leiligheten er etablert med balansert ventilasjon.

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

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.
Filter er skiftet.
Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år.

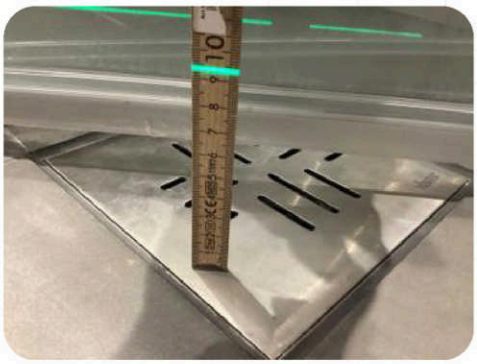
6.13 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Rommet er nytt i 2023.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.14 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

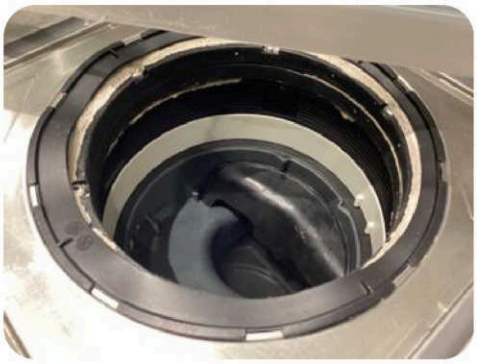
Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 44mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år.

6.15 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Alt arbeidet er ansvarsbelagt i byggesak med uavhengig kontroll og vurderes å være tilstrekkelig dokumentasjon.

6.16 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.17 Ventilasjon





Ventilering av rommet	**Balansert ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.18 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.19 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis i entre og bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips/betong.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på 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.

6.20 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Vannbåren gulvvarme.

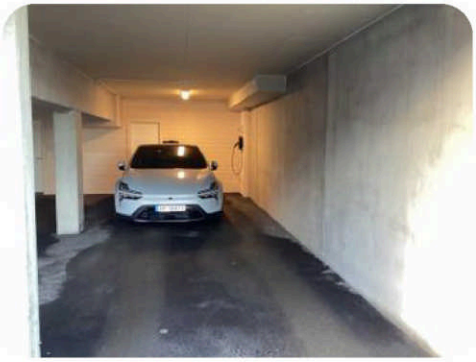
6.21 Støy

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

Oppsummering avnoise **TG-0**

Støyvarsel kart fra offentlige myndigheter viser bygningen ligger utenfor område markert med støysone.

6.22 Parkering



Skal TG-grad settes? **Nei**

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2023 og levert av Arens (italiensk).
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap.

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 montert.

Det er etablert mekanisk avtrekk med kullfilter.
Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 23å, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes da det kun er etablert kullfilter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å kun ha kullfiltervifte er at fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalt tiltak er å etablere kjøkkenventilator med avtrekk til det fri for å sikre effektiv fjerning av fukt, varme og matos.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeår 2023.
Sikringsskap er plassert i entre.
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 foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Kodumajathase AS
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget.

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.

TGIU settes etter uttales fra DIBK om at vi ikke skal fastsette TG på elektrisk anlegg. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251177

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Caroline Nielsen	Andreas Myrvang Nilsen

Gateadresse
Almandinveien 10

Poststed	Postnr
KONGSBERG	3615

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i fug i ett av hjørnene på badet. Garantisak via utbygger.

Document reference: 83251177

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Defa ladeboks levert av Lyse Lading.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251177

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83251177

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83251177

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caroline Nielsen	d211b06ff12478aa6ab79e1 76f133b13a825cef7	12.12.2025 14:33:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Myrvang Nilsen	0e717ec12dc638d6a8de2 034fd836b88ac880bf2	12.12.2025 14:34:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251177

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

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

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

Boligopplysninger:

Kongsberg Terrasse 1 Borettslag		**Vår ref.:**	112/8	**Fødselsdato eier:**	25.07.2001
Almandinveien 10		**Type:**	BORETTSLAG TILKNYTTET	**Fødselsdato medeier:**	25.07.2001
3615 KONGSBERG		**Eiere:**	Andreas Myrvang Nilsen, Caroline Nielsen		
Organisasjonsnr:	932 104 903	**Andelsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **10 649**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	2 828
	RENTER FELLESGJELD	7 821

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **10 437**

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	2 828
	RENTER FELLESGJELD	7 609

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 740 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 740 000
Klient ajourf. lån:	58 434 000	Klient gj. s. årsoppg.:	52 670 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25517721266, SpareBank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.12.2025: 5.29% pa.

Antall terminer til innfrielse: 192

Saldo per 12.12.2025: 51 670 000

Andel av saldo: 1 740 000

Første termin: 28.12.2023Neste avdrag: 28.12.2043 (siste termin 28.09.2073)

50 år, 20 års avdragsfrihet

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.12.2043 utgjøre ca kr 1 998,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Morten Dalermoen
Adresse:	Almandinveien 18
Postnr/-sted:	3615 KONGSBERG
Telefon:	Mob.: 90037368
E-post:	kongsbergterrasse1brl@kongsbergbbl.no
Webside:	www.kbbl.bu.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.12.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	1 740 000	Andre inntekter:	77
Annen formue:	8 492	Utgifter:	97 657		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023
Gårds/bruksnr:	7387/77

Boligopplysninger:

Kongsberg Terrasse 1 Borettslag	**Vår ref.:**	112/8	**Fødselsdato eier:**	25.07.2001
Almandinveien 10	**Type:**	BORETTSLAG TILKNYTTET	**Fødselsdato medeier:**	25.07.2001
3615 KONGSBERG	**Eiere:**	Andreas Myrvang Nilsen, Caroline Nielsen		

Organisasjonsnr: 932 104 903

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: LEILIGHET

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4044

9: Forsikring

Forsikret i:	If... Skadeforsikring	Polisenr:	SP0005305469

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.09.2023	Første innflytting:	01.09.2023	SSBnr:	H0202
Etasje:		Oppvarmingstype:	EL. MED/UTEN PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Ansiennitetsregler: 1 - Borettslag - Siste samlede botid i leilig
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Andel BBL

Fasiliteter:

Felleskostnader dekker: Kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområdet, eventuelle vaktmestertjenester i borettslagets regi, forretningsførsel og revisjon. I tillegg dekker felleskostnader borettslagets resterende løpende varierende kostnader.

Borettslaget har mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, IN-ordning.

Annen informasjon:

VEDTEKTER

For **Kongsberg Terrasse 1 Borettslag**, org. nr. 932 104 903

tilknyttet

Kongsberg boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 1. juli 2023.

Revidert den 5.mars 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kongsberg Terrasse 1 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, herunder fremtidig sameie med andre Borettslag som etableres i området under Kongsberg Terrasse.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget 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.

1-4 Endring av vedtekter
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

(3) I borettslag med fem eller flere andeler kan staten, en fylkeskommune eller en kommune likevel eie til sammen minst en andel og inntil ti prosent av andelene, jf. 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.

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. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(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.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene 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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel 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.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(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. Borett, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

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 og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig, herunder tildelt garasjeplass med tilhørende bod som følger andelen. Fellesarealer inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt med dyrehold, dog skal ikke dyrehold være til vesentlig ulempe for de andre brukerne av eiendommen, og eiere pålegges å fjerne ekskrementer på Borettslaget område.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

4-3 Parkering
(1) Den enkelte andelseier har eksklusiv bruksrett til tildelt garasje/bod i henhold til kjøpekontrakt/oppføring av andelen. (1.etasje de smale, 2 etasje de brede).

(2) Andelshavere med godkjent nedsatt funksjonsevne kan disponere oppmerket HC-plass. Retten varer så lenge behovet kan dokumenteres. Tildelt HC-plass kan oppgraderes av andelseier, for eksempel ved at andelseier bekoster et ladepunkt. Videre prioritet av parkeringsplassene vestvendt er at de er forbehold leilighetene i 1.etasje, da dette følger leveringsbeskrivelsen ved oppføring av andelene. Dager det er behov for brøyting/strøing skal alle som kan parkere i garasje gjøre det. All parkering vestvendt, kun side mot bebyggelsen.

(3) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er forberedt for dette formålet i de tildelte garasjeplasser. Alle garasjeplasser er forberedt for ladning, den enkelte andelseier bekoster abonnent løsning selv.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
I tillegg plikter andelseier å ha varmeovnen i boden ved biloppstillingsplassen tilkoblet strømnettet og med termostaten satt til minimum frostfritt ca. 5°C.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

(9) Den enkelte andelseier har plikt til å måke sin tildelte veranda/balkong, sikre at det ikke ligger stor snøtyngde på balkongen og ikke ligger snø mot

vinduer/balkongdører.

Snømåking platting foran inngangsdører, utvendig trapper, ut til vestvendt vei og inn til fellesbod i trappeløpet har de 4 som har samme trappeløp/inngangsdør et felles ansvar for å måke og strø.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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 utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne etter areal, slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 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 tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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, gjelder det møtelederen stemte for. 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 eller tenkt 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 og vedlikehold, 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. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform
(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.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

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 minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. 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) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. 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 disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

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 over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

(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 klar personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme 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 kan ikke gi opplysninger til 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 gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

Ordensregler for Kongsberg Terrasse 1 borettslag

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle unormale aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det presiseres at vi bor i et borettslag med leiligheter vegg i vegg og over/under som er bygget innenfor lydklasse c og det må påberegnes noe lyd som følge av normal bruk av leilighetene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00– 07:00. Det som vektlegges at i dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen lignende aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, tillates i tidsrommet:

• På hverdager klokken 07:00–21:00.

• Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer Beboerne skal sørge for:

• At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik. At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet

• Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.

• Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr.

• At balkong/terrasse ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

• Balkonger holdes fri for snø. På takterrasser måkes det ved vindusvegg.

• Snørydding: i hovedsak har hver etasje ansvar for sin platting/trapp ned til neste nivå og alle i samme oppgang har ansvar mot vei vestvendt, ved postkasser og til teknisk rom.

• Alle har ett felles ansvar for snørydding ved og på renovasjonsanlegget.

• Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Andelseier har ansvar for å bidra til å begrense skaden. Herunder for eksempel i hastesaker å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Beboer skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkassene er merket med type avfall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører i tekniske rom skal alltid være låst.

Alkohol på fellesareal utenom egen terrasse/balkong/hage osv er ikke tillatt.

5. Kjøring og parkering. Se vedtekter.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen og fellesområdene er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret. Propan skal ikke oppbevares i garasje / kjellerbod.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold.

Kongsberg 05.03.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kongsberg Terrasse 1 Borettslag tirsdag 17.06.2025 kl. 18:00 - Kongsgårdmoen skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Styret foreslår Kristine Helgerud fra Kongsberg Boligbyggelag som møteleder.

Vedtak:

Kristine Helgerud fra Kongsberg Boligbyggelag ble valgt som møteleder.

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.

Styret foreslår Kristine Helgerud fra Kongsberg Boligbyggelag som protokollfører.

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 Helge Thorsdalen.

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 Gunnar Aasen og Turid Aasen som tellekorps.

1.5 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Det var 13 stemmeberettigede og 5 fullmakter.

Totalt 18 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 Morten Dalermoen og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskapet for 2024

Kristine Helgerud fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2024.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

4. Orientering om budsjett for 2025

Kristine Helgerud fra Kongsberg Boligbyggelag presenterer styrets budsjett for 2025.

Vedtak:
Budsjettet ble tatt til orientering. Det var ingen kommentarer.

5. Godtgjørelse til styret

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden mandag 03.06.2024 til tirsdag 17.06.2025.

Det er budsjettert med kr. 0,-

Vedtak:
Følgende godtgjørelse ble vedtatt for den siste perioden:

10.000kr til styreleder Morten Dalermoen.

6. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og delegerte

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Morten Dalermoen ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

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

Vedtak:
Generalforsamlingen valgte Morten Dalermoen som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Olav Versto Larsen ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Styremedlemmene Anne-Liz Lande og Poul-Erik Jensen ble valgt for 2 år i 2024, og er ikke på valg.

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

Vedtak:
Olav Versto Larsen ble valgt som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Rønnaug Haram og Elizabeth Lande ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

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

Vedtak:
Hans Fredrik Jamtveit og Elizabeth Lande ble valgt som varamedlemmer for 1 år.
Generalforsamlingen stemte over hvem av varamedlemmene som skal være 1.vara og 2.vara.

1.vara Elizabeth Lande
2.vara Hans Fredrik Jamtveit

Til valgkomite ble Gunnar Aasen og Helge Thorsdalen valgt.

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 ble avholdt mandag 16.juni, og det er derfor ikke anledning til å velge delegater på borettslagets generalforsamling.

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

Etter generalforsamlingen består styret av:
Styreleder Morten Dalermoen, valgt for 1 år i 2025
Styremedlem Olav Versto Larsen, valgt for 2 år i 2025
Styremedlem Poul-Erik Jenssen, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem Anne-Liz Lande, valgt for 2 år i 2024
1. varamedlem Elizabeth Lande, valgt for 1 år i 2025
2. varamedlem Hans Fredrik Jamtveit, valgt for 1 år i 2025

Valgkomite: Gunnar Aasen og Helge Thorsdalen

7. Glassvegger

Styret fremmer følgende sak:

Glassvegger på terrasser/balkonger: Kun 1 leverandør som har levert et ca prisanslag av de 3 som er spurt på frostet glass. Første mulige leveranse antatt i månedsskifte august/ september. Kostnadene til disse veggene må dekkes av de enkelte som ønsker vegg(er).

Styret har har 2 forslag til vegg:
1. Frostet glass (lik glasstypeløsning for alle)
2. Treløsning (lik treløsning for alle)

Avstemningen er kun for å prinsipielt avgjøre materialvalg.

Vedtak:
Generalforsamlingen ønsker at de to ulike alternativene skal utredes ytterligere.

Saken utsettes.

Protokoll for Kongsberg Terrasse 1 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristine Helgerud (sign.)	23.06.2025
Sekretær	Kristine Helgerud (sign.)	23.06.2025
Protokollvitne	Helge Thorsdalen (sign.)	25.06.2025

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 Kongsberg Terrasse 1 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongsberg Terrasse 1 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

Penneo Dokumentnøkkel: 4WZ8S-UNCL8-T90HP-QHQZB-OO1MJ-KOEYK

Shape the future
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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, 6. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Terje Langedok
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4WZ8S-UNCL8-T90HP-QHQZB-OO1MJ-KOEYK

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."

Langedok, Terje
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1288975
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-06-06 08:42:41 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4WZ8S-UNCL8-T90HP-QHQZB-OO1MJ-KOEYK

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.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 079 960	224 175	1 096 641	1 096 641
Renter fellesgjeld		3 024 646	534 762	3 208 523	2 970 496
Sum inntekter		4 104 606	758 937	4 305 164	4 067 137
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	0	0	9 375	9 375
Forretningsførerhonorar		73 500	18 375	73 500	76 177
Andre tjenester		56 645	57 961	0	0
Vedlikehold	2	6 063	0	100 000	110 000
TV og event. internett		45 588	0	0	40 000
Forsikring		113 060	28 112	111 766	121 666
Internkontroll / HMS		8 750	0	30 000	30 000
Kommunale avgifter	3	220 318	74 188	260 000	260 000
Eiendomsskatt	3	67 212	0	200 000	100 000
Brøyting, feiing		50 000	21 000	50 000	50 000
Energi, strøm		206 158	62 651	200 000	250 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		27 855	16 326	0	15 000
Andre driftsutgifter	4	10 475	7 290	60 000	30 000
Sum driftskostnader		885 624	285 903	1 094 641	1 092 218
Driftsresultat		3 218 982	473 034	3 210 523	2 974 919
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 583	0	0	0
Andre finanskostnader		2 613	1 498	2 000	2 000
Rentekostnad boliglån		3 031 746	545 793	3 208 523	2 970 496
Resultat av finansinntekt- og kostnad		3 031 775	547 291	3 210 523	2 972 496
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
Årsresultat	5	187 207	-74 257	0	2 423

Balanse pr. 31.12.24

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		97 390 000	97 390 000
Sum anleggsmidler		97 390 000	97 390 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		80 535	50 482
Andre leierestanser		245	70
Til gode av andre		0	1 086
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		1 012 078	110 753
Sum omløpsmidler		1 092 858	162 391
SUM EIENDELER		98 482 858	97 552 391

Balanse pr. 31.12.24

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital		-74 257	0
Årets resultat		187 207	-74 257
Sum egenkapital	5	252 950	65 743
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	6	52 670 000	58 434 000
Borettsinnskudd		38 956 000	38 956 000
IN-lån andelseiere	6	5 764 000	0
Sum langsiktig gjeld	7	97 390 000	97 390 000
Kortsiktig gjeld			
Andre forskuddsbetalte leier		1	0
Leverandørgjeld		764 627	30 416
Påløpne renter		32 465	35 925
Annen kortsiktig gjeld		42 816	30 308
Sum kortsiktig gjeld		839 908	96 648
Sum gjeld		98 229 908	97 486 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 482 858	97 552 391

Kongsberg 31.05.25
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted:_____, dato:_____

Morten Dalermoen
Styreleder

Olav Versto Larsen
Styremedlem

Poul-Erik Jensen
Styremedlem

Anne-Liz Lande
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	65 743	0
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	187 207	-74 257
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-97 390 000
Endringer i andre langsiktige poster	0	38 956 000
B. Årets endringer i disponible midler	187 207	-58 508 257
C. Disponible midler UB	252 950	65 743
Omløpsmidler	1 092 858	162 391
Kortsiktig gjeld	-839 908	-96 648
Disponible midler	252 950	65 743

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 - Revisjonshonorar

	2024	2023

Revisjonshonoraret er inkludert merverdiavgift og i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	6 063	0
Sum	6 063	0

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	275	0
6490 Andre leiekostnader	0	7 290
7719 Kontingent KBBL	10 200	0
Sum	10 475	7 290

Note 5 - 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 6 - Pantegjeld

Kreditor:	SpareBank 1 Sørøst-Norge
Formål:	Opprinnelig fellesgjeld IN-lån
Lånenummer:	25517721266
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.64 %
Beregnet innfridd:	28.09.2073
Opprinnelig lånebeløp:	58 434 000
Lånesaldo 01.01:	58 434 000
Avdrag i perioden:	5 764 000
Lånesaldo 31.12:	52 670 000
Saldo 5 år frem i tid:	52 670 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	5 764 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	5 764 000
Sum pantegjeld for lån:	58 434 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25517721266	1	2 730 000	2 730 000
	1	2 700 000	2 700 000
	3	2 670 000	8 010 000
	1	2 640 000	2 640 000
	1	1 980 000	1 980 000
	8	1 950 000	15 600 000
	1	1 850 000	1 850 000
	4	1 830 000	7 320 000
	4	1 800 000	7 200 000
	1	1 740 000	1 740 000
	1	500 000	500 000
	1	400 000	400 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 25517721266 har første avdrag 28.12.2043 med kr 170 077	1	2 730 000	2 938
	1	2 700 000	2 906
	3	2 670 000	2 874
	1	2 640 000	2 842
	1	1 980 000	2 131
	8	1 950 000	2 099
	1	1 850 000	1 991
	4	1 830 000	1 970
	4	1 800 000	1 937
	1	1 740 000	1 873
	1	500 000	538
	1	400 000	431

Pantegjeld

Borettslaget har inngått avtale med Sparebank 1 om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Formålet med avtalen er å gi den enkelte adgang til å nedbetale den delen av borettslagets felleslån som er knyttet til andelen. Ved innbetaling føres innbetalt beløp som gjeld til andelseier. Reduksjon av gjeld til andelseier skjer parallelt med nedbetalingen av fellesgjelden for øvrig, slik at denne gjelden til andelseier vil være gjort opp samtidig som fellesgjelden. Reduksjon av gjeld til andelseier inntektsføres tilsvarende.

Note 7 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 58.434.000,- sikret med pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr. 58.434.000,-.

Resultat og balanse med noter for Kongsberg Terrasse 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kongsberg Terrasse 1 Borettslag

Styreleder	Morten Dalermoen (sign.)	05.06.2025
Styremedlem	Olav Versto Larsen (sign.)	04.06.2025
Styremedlem	Anne-Liz Lande (sign.)	05.06.2025
Styremedlem	Poul-Erik Jensen (sign.)	22.05.2025



Tegningsnr: A20-03
Revisjon nr:

Type tegning: **Plan 2. etasje**

Målestokk:

Prosjekteringsgruppen:

●	ARK:	Arkitekt Lorenz Kolland	Godkjent i SAK10 Nivå 4 (ansvarsrett) ja/nei: arkitekt nr:
○	RIB:	RIB: Firma	RIB: Autorisert:
○	RIE:	RIE: Firma	RIE: Autorisert:
○	RIV:	RIV: Firma	RIV: Autorisert:

Fase: **Søknad tillatelse til tiltak fase 1 (BKS1-1 og BKS1-2)**

Søknad om tillatelse i ett trinn
Dato: 20.12.2022

Tiltakshaver: **Kongsberg Terrasse AS**
Kjørboveien Alle 5A
0397 Oslo

Prosjekt: **Kongsberg Terrasse**
Akersmålvegen
3615 Kongsberg

Felt BKS1-1 og BKS1-2

Gnr./Bnr./Festenr.: **738/109**

Prosjektnr.: **2020210**

Tegningsnr: **A20-03**

Type tegning: **Plan 2. etasje**

Godkjent:
Kontroll prosjekt:
Rev.: LK Kontroll:
Tilhører:
10.07.2023
Målestokk: **1:200**
Kontroll målestokk:
Sign.: Kontroll:
Prosjektnr. for oppdragskontrollør:



Tegningsnr: A20-04

Type tegning: **Plan 3. etasje/takplan**

Målestokk:

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:

●	ARK:	Arkitekt Lorentz Kolland	Signatur / dato / sign. / date
○	RIB:	RIB: Firma	RIB: Autorisert
○	RIE:	RIE: Firma	RIE: Autorisert
○	RIV:	RIV: Firma	RIV: Autorisert

Fase: **Søknad tillatelse til tiltak fase 1 (BKS1-1 og BKS1-2)**

Søknad om tillatelse i ett trinn
Dato: 20.12.2022

Tiltakshaver: **Kongsberg Terrasse AS**
Kjørbekkveien Alle 5A
0397 Oslo

Gnr/bnr/f.seksjon:
Bygg | Gnr/bnr/f.
LK

Prosjekt: **Kongsberg Terrasse**
Akersmålvegen
3615 Kongsberg

Tiltakets adresse:
Akersmålvegen 3615 Kongsberg

Dato:
10.07.2023

Felt BKS1-1 og BKS1-2

Målestokk: **1:200**

Kontroll tiltaksklasse:

Gnr./Bnr./Festenr.: **738/39**

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.: **2020210**

Tegningsnr.: **A20-04**

Revisjon nr.

Type tegning: **Plan 3. etasje/takplan**





Søknad om tillatelse i ett trinn
Dato: 20.12.2022

Index	dato	rev.	sign
A	23012	vegetasjon langs støttemur	lk

Prosjekt
Kongsberg Terrasse

Tegningsnr.
A40-02

Rev.
A

Tegning
Fasade Sør og Øst

Dato
19.07.2022

Målestokk
1:200



Tegningsnr
A20-01

Revisjon nr

Type tegning
Plan U. etasje

Lokalisering

Prosjekteringsgruppen

● ARK:	Arkitekt Lorentz Kolland	Godkjenn i SAK-10 (Ja/Nei)	
○ RIB:	RIB: Firma	RIB: Godkjenn	
○ RIE:	RIE: Firma	RIE: Godkjenn	
○ RIV:	RIV: Firma	RIV: Godkjenn	

Type
Søknad tillatelse til tiltak fase 1 (BKS1-1 og BKS1-2)

Søknad om tillatelse i ett trinn
Dato: 20.12.2022

Tiltakshaver:
Kongsberg Terrasse AS
Kjørboveien Alle 5A
0397 Oslo

Godkjent

Godkjent prosjekt

Tegnet: LK | Kontrollert:

Prosjekt:
Kongsberg Terrasse
Akersmålvegen
3615 Kongsberg

Tiltaks-/ansvarsområde (SAK10 § 4-3)

Dato: 10.07.2022

Felt BKS1-1 og BKS1-2

Målestokk: 1:200

Kontroll tidligere

Gnr.: 738 | Bnr.: 109 | Kontroll

Prosjekt nr.: **2020210**

Tegningsnr: **A20-01**

Prosjekt- for compliancevurdering

Type tegning
Plan U. etasje



Fasade mot vest



Fasade mot nord

Søknad om tillatelse i ett trinn
Dato: 20.12.2022

Prosjekt: **Kongsberg Terrasse**	Kontrollansvarlig: Plan: LK / Bygning:
Tiltakshaver: **Kongsberg Terrasse AS** Kasseskjel Allé 9A 3257 Larvik	Prosj.Nr/Arkivkode: **7287/20**
Arkitekt **Lorentz Kielland** Kjendalen 1 3360 Kløfta	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Jegtagning eller bruk av denne tegningen er forbudt uten utstedig samtykke.	Dato: **19.07.2022**
Tegning: Fasade Nord og Vest	Målestokk: **1:200**
	Tegn.nr: **A40-01** / Rev:

Kongsberg kommune

Kommentarer

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**7387**	**77**	**0**	**0**	**Almandinveien 2, 3615 KONGSBERG, m.fl.**

Forbruket gjelder mange boenheter.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Utskriftsdato: 15.12.2025

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 kommune

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	7387	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.12.2025

Kongsberg kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	7387	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Almandinveien 2, 3615 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8EMTB122157498	2782	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	2399

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.12.2025

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	7387	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Almandinveien 2, 3615 KONGSBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	67 531,90 kr
Eiendomsskatt	67 211,90 kr
Renovasjon	112 365,00 kr
Vann	49 836,63 kr
Sum	**296 945,43 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt bolig	0%	22418900 Prom	3.00	1/1	0 %	67 257,00 kr
Fellesrenova pr liter	25%	3960 liter	24.00	1/1	0 %	95 040,00 kr
Fellesrenova pr liter	25%	3960 liter	24.00	1/1	0 %	95 040,00 kr
Forskudd vann	15%	2329 m3	23.00	1/1	0 %	53 567,00 kr
Forskudd kloakk	15%	2329 m3	35.88	1/1	0 %	83 564,52 kr
Målerleie	15%	1 stk	598.00	1/1	0 %	598,00 kr
					Sum	**395 066,52 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kongsberg kommune

Kommentarer

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**7387**	**77**	**0**	**0**	**Almandinveien 2, 3615 KONGSBERG, m.fl.**

Gebyrene gjelder for hele eiendommen.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Kongsberg kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3303 - Kongsberg kommune	**7387**	**77**	**0**	**0**

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Ja

KOMMENTARFELT:

Jeg gjør også oppmerksom på at alle veier i Kongsberg heter "vei" og ikke "veg". Beklager denne feilen på brukstillatelsen.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Byggesak

Saksbehandler:
Stian Riste-Bjørkli

Telefon dir:
905 44 396

Dato:
26.09.2023

Vår referanse:
2022/12379 - 39

Deres referanse:
Lorentz Kielland

Arkivkode:
7387/29/7387/77/L42

KONGSBERG
KOMMUNE

Arkitekt Lorentz Kielland
Fjordveien 1 19
1363 HØVIK

Utvalg for miljø og utvikling - nr. 730/2023

Vedtak om midlertidig brukstillatelse for 28 boenheter med tilhørende anlegg på gbnr. 7387/77 - Almandinvegen

Vi har den 19.09.2023 mottatt søknad om midlertidig brukstillatelse.

Brukstillatelse gis etter søknad, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer kommunen at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Det søkes om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Følgende arbeider gjenstår fram mot ferdigattest:

- Merking av komponenter til brannalarmanlegget
- Asfaltering og beplantning

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Arbeidene som gjenstår, skal fullføres innen 01.05.2024

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse. Dersom arbeidene ikke utføres, kan det ilegges sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Videre oppfølgning

Gebyr
Alle gebyrer i forbindelse med byggesaksbehandlingen blir ettersendt tiltakshaver. Kommunale avgifter fastsettes i henhold til gjeldende kommunale takster.

Klagerett
Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.
I klagen må dere angi:

- Hvilket vedtak dere klager på
- Årsaken til at dere klager
- Den eller de endringer som dere ønsker
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klage

For ytterligere opplysninger og veiledning er vi tilgjengelige på vårt servicetorg, tlf. 408 23 700.
Se også vår nettside www.kongsberg.kommune.no for åpningstider og ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Stian Riste-Bjørkli
saksbehandler

Lene Stivi
Fagansvarlig byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i Kongsberg kommune, og sendes uten underskrift.

Kopi:
KONGSBERG TERRASSE AS c/o PRE Management Bolig AS OSLO
Arnt Olaf Berg

Intern kopi:

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.12.2025 09:31

Eiendom 3303-7387/77

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	22.05.2023	Andel	
Kommunenr	3303	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	7387	Beregnet areal	4042,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	77	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (21)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Almandinveien 2	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 4	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 6	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 8	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 10	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 12	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 14	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 16	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 18	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 20	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 22	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 24	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 26	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 28	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 30	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 32	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 34	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 36	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 38	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 40	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen
Almandinveien 42	3615 Kongsberg	Steglet	Vestsiden Og Jondalen	Kongsberg og Jondalen

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
05.05.2023	Oppmålingsforretning	3303-7387/77	Mottaker	4044
		3303-7387/29	Avgiver	-4044
01.01.2024	Omnummerering	3303-7387/77	Mottaker	0
09.10.2024	Oppmålingsforretning	3303-7387/29	Avgiver	-4042,6
		3303-7387/77	Mottaker	4042,6

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	301236233			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	22.02.2023	Areal, bolig (bruk/brutto)	3723,1/4 155,3	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	28	Areal, totalt (bruk/brutto)	3723,1/4 155,3	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	1655,1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	80,8	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	107,6	5	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	83,4	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	83,4	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	83,4	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	107,6	5	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	83,4	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	83,4	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	83,4	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	107,6	5	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	83,4	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	83,4	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	83,4	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	107,6	5	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	83,4	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	83,4	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	83,4	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	107,6	5	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	83,4	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	83,4	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	83,4	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	107,6	5	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	83,4	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	83,4	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	83,4	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	107,6	5	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	83,4	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	83,4	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	83,4	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	107,6	5	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	83,4	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	83,4	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	14	1161,8/1302	0/0	1161,8/1302
H02	Hovedetasje	14	1161,8/1302	0/0	1161,8/1302
H03	Hovedetasje	0	169,4/221,9	0/0	169,4/221,9
U01	Underetasje	0	1230,1/1329,4	0/0	1230,1/1329,4

Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**7387**	**77**	**0**	**0**	Almandinveien 2, 3615 KONGSBERG Almandinveien 4, 3615 KONGSBERG Almandinveien 6, 3615 KONGSBERG Almandinveien 8, 3615 KONGSBERG Almandinveien 10, 3615 KONGSBERG Almandinveien 12, 3615 KONGSBERG Almandinveien 14, 3615 KONGSBERG Almandinveien 16, 3615 KONGSBERG Almandinveien 18, 3615 KONGSBERG Almandinveien 20, 3615 KONGSBERG Almandinveien 22, 3615 KONGSBERG Almandinveien 24, 3615 KONGSBERG Almandinveien 26, 3615 KONGSBERG Almandinveien 28, 3615 KONGSBERG Almandinveien 30, 3615 KONGSBERG Almandinveien 32, 3615 KONGSBERG Almandinveien 34, 3615 KONGSBERG Almandinveien 36, 3615 KONGSBERG Almandinveien 38, 3615 KONGSBERG Almandinveien 40, 3615 KONGSBERG Almandinveien 42, 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)	3917.32m^2
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	4042.64m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	101.57m^2
Turdrag - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	125.32m^2
Turvegtrasè - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3303 164R9	Svartås Syd, feltene B5, B6-1 og B6-2 (22.6.2022)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	4041.61m^2

3303 164R9	Svartås Syd, feltene B5, B6-1 og B6-2 (22.6.2022)	Gul sone iht. T-1442	411.45m^2
3303 489R	Argentitten, Svartås (9.12.2020)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
164R0	Svartås syd (19.5.1998)
164R6	Svartås syd B4-B7 (12.10.2006)
164R7	Svartås syd B4-B7 (28.6.2007)

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 reguleringsplan 169R-9
Svartås Syd, feltene B5, B6-1 og B6-2
i Kongsberg kommune

164R-9 Bestemmelser vedtatt i Kommunestyret 22.06.2022

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Planen skal legge til rette for utbygging av lavblokker og konsentrert småhusbebyggelse.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 22.06.2022.

Planen vil erstatte reguleringsplan 169R-7 Svartås Syd, feltene B4-B7, vedtatt 28.06.07 og del av reguleringsplan 489R Argentitten, Svartås Syd, vedtatt 09.12.2020 (gjelder Almandinveien fra kryss med Argentitten til kryss med Diabasgangen). Øvrig del av reguleringsplan for Svartås Syd, feltene B4-B7 er erstattet av reguleringsplan 489R Argentitten, Svartås Syd.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5, 12-6 og 12-7:

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-1, BKS1-2)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB1)
- Energianlegg (o_BE1-2)
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)
- Leikeplass (f_BLK1)

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
- Kjørevei (f_SKV1-3)
- Fortau (f_SF1)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
- Naturområde (f_GN1)
- Friområde (f_GF1-4)

d) Støysone (PBL § 11-8 a)
- Gul sone (H220)

e) Faresone (PBL § 11-8 a)
- Høyspenningsanlegg – trafo (H370)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

a) Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i området, skal følgende forhold være ferdigstilt og/eller avklart:
- fortau langs Flusspatveien fra Diabasgangen fram til fortau nord for Flusspatveien, slik at det blir sammenhengende fortau fra Diabasgangen fram til Bergmannsveien.

- tegninger og tilhørende teknisk dokumentasjon for infrastrukturtiltak og tekniske anlegg, inkludert løsning for håndtering av overvann, være godkjent av kommunen.

b) Faren for avrenning av forurenset overvann i anleggsfasen og nødvendige avbøtende tiltak, skal utredes før det kan gis tillatelse til bygge- og anleggsvirksomhet.

c) Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt utover normalt vedlikehold før det foreligger rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.

d) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for bruk av alternative energikilder for oppvarming av boligene.

e) Støy:
Ved søknad om igangsettingstillatelse for bolig, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 tabell 2 blir tilfredsstilt. Alle oppholdsrom i hver boenhet skal ha vindu i fasade med støybelastning L_{den}=55 dBA eller lavere. Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres, slik at alle boenheter har utenomhusarealer som tilfredsstiller kravene i Miljødepartementets retningslinje.

Støy fra felles adkomstvei og parkeringsanlegg i område BBB1 skal dokumenteres. Om nødvendig skal det foretas avskjerming av støy fra parkeringsanlegget.

Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy, skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljødepartementets retningslinjer for støy.

§ 3.2 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

a) Før det gis brukstillatelse til boliger, skal kommunens lekeplasskrav være oppfylt.

b) Før boligene eller parkeringsanlegg kan tas i bruk skal følgende være ferdigstilt:
- Utomhusanlegg, lekeplasser, fellesarealer mv. som ifølge utomhusplan skal opparbeides. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk på vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.
- Infrastruktur og tekniske anlegg, inkludert overvannsanlegg og flomveier samt oversvømmingsareal i område o_BLK i reguleringsplanen for 489R Argentitten, Svartås syd, skal være opparbeidet i samsvar med godkjente tekniske planer.

c) Før det kan gis brukstillatelse for bolig skal nødvendige støyskjermingstiltak være etablert i henhold til støyfaglig utredning.

d) Før det kan gis brukstillatelse for bolig skal innsamlingsanlegg for renovasjon være etablert.

e) Før det kan gis brukstillatelse til boliger, skal det være dokumentert at sikkerhetsgjerde mot jernbanen er oppsatt ihht. Bane NOR's tekniske regelverk.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Lekeplasser

Boligene innenfor denne reguleringsplanen skal få dekket sine behov for lekeplasser på følgende måte:
- Strøkslekeplass ved Wennersborg barneskole.
- Nærlekeplass i området o_BLK i reguleringsplan 489R Argentitten, Svartås Syd.
- Småbarnslekeplass dekkes delvis med f_BLK1 delvis innenfor kommuneplanens krav.
- Naturlekeplass i område o_GN1. Innenfor området skal det etableres uteoppholdsområde/

møteplass for voksne og barn, med aktivitetsinnretninger for større barn (11 - 18 år). Opparbeidelse skal i størst mulig grad tilpasses naturlig terreng.

§ 4.2 Søknad om tillatelse til tiltak

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides situasjonskart/utomhusplan i målestokk 1:200, som skal godkjennes av kommunen før byggearbeider igangsettes. Planen skal vise terrengmessig behandling med høydeangivelser, materialbruk, beplantning, forstøtningsmurer, gjerder etc.
Omfanget og plassering av uteoppholdsarealer og større lekearealer er vist på plankartet.

§ 4.3 Vei- og ledningsanlegg

Vei- og ledningsanlegg skal meldes til kommunen i henhold til bestemmelsene i plan og bygningsloven og retningslinjer for kommunaltekniske anlegg.

§ 4.4 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres på en slik måte at avrenning fra utbyggingsområdet til Svartåsbekken eller eksisterende overvannsanlegg ikke øker i forhold til situasjonen før utbygging.

Aktuelle tiltak er infiltrasjon på hver enkelt tomt, felles infiltrasjonsanlegg og felles fordrøyningsanlegg, eventuelt en kombinasjon av disse tiltakene. Ved planlegging av overvannshåndtering vises til Temaplan overvann og dens hovedmål 1-3.

Inne i det nye utbyggingsområdet skal det sikres flomveier for trygg bortledning av overvann over bakken ved ekstreme nedbørshendelser. I område o_BLK i reguleringsplanen for 489R Argentitten, Svartås syd, skal det tilrettelegges med et areal for å oversvømmes og holde tilbake vann, for å redusere belastningen på flomveiene nedstrøms.

Plan for overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen.

§ 4.5 Forurensning

Det må gjennomføres nødvendige tiltak for å hindre avrenning av forurenset overvann i anleggsfasen.

§ 4.6 Kabler og ledninger

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

§ 4.7 Vegetasjon

Innenfor planområdet skal det legges stor vekt på å opprettholde vegetasjon. Det skal vises god terrengtilpasning ved anlegg av veier og plassering av bygninger. Dersom fremmedarter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å fjerne og hindre spredning iverksettes.

§ 4.8 Utforming av bebyggelse

Ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal kommunen påse at bebyggelsen får en harmonisk utforming. Bygninger som tilhører samme felt skal henge sammen i den arkitektoniske utformingen.

§ 4.9 Gjerder

Maksimal høyde på gjerder mot veg skal være 0,8 m. Gjerder skal ha en helhetlig utforming. Ev. gjerder rundt områder der små barn skal oppholde seg skal ha en høyde på minst 1,1 m.

§ 4.10 Kulturminner

Allerede registrerte kulturminner som steingarder og rydningsrøyser i fellesområder skal vernes i sin nåværende form. Inngrep kan ikke gjøres uten godkjenning av kommunen. 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.

§ 4.11 Tilgjengelighet

Det skal legges vekt på tilgjengelighet for alle i planløsningen. Minst 30 % av boligene skal tilfredsstille krav i TEK17 § 12-2 om tilgjengelig boenhet.

§ 4.12 Uteoppholdsarealer (MUA)

Alle boenhetene skal ha uteoppholdsarealer iht. kommuneplanens minstekrav for sone B. Regulerte felles lek- og grønnstrukturområder medregnes i arealkravet. Alle boenhetene skal ha minst 9 m^2 privat uteareal.

§ 4.13 Sti

Det skal legges til rette for at eksisterende turstiforbindelse til friområdet/ marka videreføres.

§ 4.14 Renovasjon

Renovasjon for bebyggelsen skal løses ved ett godkjent nedgravd anlegg.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Boligbebyggelse - fellesbestemmelser (BKS1-1, BKS1-2, BBB1)

a) Utforming av bebyggelse og anlegg

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses landskapet og terreng. Bebyggelsen skal ha en enhetlig arkitektur og fasadeutforming mht. materialbruk, fargevalg og proporsjoner.

På plankartet er angitt maks tillatt høyde i koteverdi for hovedbyggets gesims, medregnet rekkverk for ev. takterrasse (jf. Grad av utnytting). Takstue med bebygd areal inntil 40 % av takflaten kan gå over maks. tillatt gesimshøyde med inntil 2,5 m.
Bygget må trekkes minst 2,0 m inn fra boligens hovedfasade mot øst minst 1,0 m fra fasade mot vest. Byggets bredde kan utgjøre maks 4,5 m.
Avstanden mellom ytterveggene for hver takstue må være minst 10,0 m.

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

Alle fasader skal deles i seksjoner som bevarer målestokken i den tradisjonelle eiendomsstrukturen. Oppdelingen skal være markant slik at fasadene framstår som en fasade sammensatt av flere bygninger.

Brannvegger skal utformes slik at de blir minst mulig synlige fra vei.

b) Byggehøyder og byggegrenser

Høyeste tillatte høyder på gesims er oppgitt i koteverdi på plankartet (gesimshøyde). Byggegrenser er vist på plankartet. I tillegg til byggegrensene på plankartet gjelder følgende:

- Parkeringskjellere og andre anlegg under bakken kan plasseres ut til formålsgrensen.
- Mindre trappeanlegg o.l. i tilknytning til bebyggelse kan plasseres inntil 1,0 m fra formålsgrensen.

c) Parkering og parkeringsanlegg

Parkering for beboere forutsettes hovedsakelig etablert i egne parkeringskjellere i bebyggelsen. Under terreng kan det innenfor byggeområdets formålsgrenser anlegges parkeringsanlegg. Parkeringsanleggene er felles for beboerne i delfeltet.

Det skal anlegges minst 1,5 faste biloppstillingsplasser og 0,2 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet. Av disse skal minst 1 plass anlegges i parkeringskjeller. Minst 5 % av plassene skal dimensjoneres for forflytningshemmede og plasseres ved inngang.

For hver boenhet skal det videre anordnes minst 2 oppstillingsplasser for sykkel.

d) Tiltak mot radon
Ved oppføring av bygninger for varig opphold skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen, slik at denne blir liggende under tiltaksgrensen på 100 Bq/kbm som årsmiddel for inneluft.

§ 5.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-1, BKS1-2)

a) Arealbruk
Områdene kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer med garasjer/carporter i 1.etasje. Det tillates og 2-mannsboliger. Boligene kan ha takterrasse og tilhørende takstue. Det tillates maksimalt 28 boenheter.

Utnyttelsen innenfor hvert delområde kan utgjøre inntil 50 % BYA.
Utendørs parkering som er nødvendig for å oppfylle kravet til parkeringsdekning skal medregnes med 18 m^2 pr. plass.

Innenfor byggeområdene kan det anlegges enkelt-/ fellesavkjørsel og utendørs parkering.

§ 5.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB1)

a) Arealbruk
Området kan bebygges med blokker i inntil 4 etasjer med parkeringsanlegg i hele eller deler av 1. etasje. Tomteutnyttelse kan utgjøre inntil 50 % BYA. Boligene kan ha takterrasse og tilhørende takstue. Det tillates maksimalt 30 boenheter.

§ 5.4 Energianlegg (o_BE1-2)

Områdene benyttes til transformatorkiosk (etter behov).

§ 5.5 Renovasjon (f_BRE)

I område f_BRE skal det etableres godkjent nedgravd anlegg for innsamling av renovasjon. Anlegget er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

§ 5.6 Lekeplass (f_BLK1)

Lekeplassens plassering og størrelse er vist på plankartet. Lekeplassen skal opparbeides med forskriftsmessig utstyr og tilrettelegges med funksjoner iht. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for småbarnslekeplass. Lekeplassen skal opparbeides iht. godkjent detaljplan. Plassen er felles for alle boligene innenfor planområdet. Det må sikres at støy på lekeplassen ikke overskrider grenseverdiene for tog i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442. Nødvendige avbøtende tiltak skal vises på utomhusplanen.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjørevei (f_SKV1, f_SKV2, f_SKV3)

Vei f_SKV1 skal anlegges som samlevei med fortau som vist på plankartet, med kjørebanebredde 5,75 m inkl. skulder (0,25 m mot fortau og 0,5 m mot sideareal), fortausbredde 3,0 m inkl. 0,25 m skulder, og sidearealer med bredder 1,25 m langs fortau og 2,0 m langs kjørebane.

Vei f_SKV2 anlegges som adkomstvei med kjørebredde 5,0 m inkl. 0,5 m skulder og sideareal med bredde 1,5 m.

Vei f_SKV3 anlegges som fellesadkomst med kjørebredde 4,0 m inkl. 0,5 m skulder og sideareal med bredde 1,5 m.

Anleggene skal være felles for beboerne i følgende områder:
f_SKV1 er felles for BKS1-1, BKS1-2, BBB1, samt BKS1 og BKS2 (reguleringsplan 489R Argentitten, Svartås Syd).
f_SKV2 er felles for BKS1-1, BKS1-2 og BBB1.
f_SKV3 er felles for BBB1.

Veihøyder vises på plankartet. Høydene kan fravikes +/- 0,5 m ved teknisk prosjektering.
Adkomst, ut- og innkjøringsforhold skal være oversiktlige og trafikksikre.
Avkjøringspiler på plankartet er veiledende og endelig plassering tilpasses bebyggelse og disponering av tomten.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Naturområde (f_GN1)

I området skal naturlig vegetasjon og terreng opprettholdes i størst mulig grad. Området tilrettelegges for fri lek, felles uteopphold og aktivitetsområde for større barn. Området skal være lett tilgjengelig fra felles adkomst og ha forbindelse til den eksisterende turstien gjennom området. I området kan det plasseres bord/benker, aktivitetsutstyr, grill og liknende. Området skal opparbeides/ tilrettelegges iht. en godkjent utomhusplan.

Området er felles for alle boligene innenfor planområdet.

§ 7.2 Friområde (f_GF1-4)

Områdene skal så langt det er mulig jordsettes og tilsås / beplantes. Område f_GF1 tillegges tilstøtende friluftsområde.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Støysone - Gul sone H220

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 1,5 m over terreng (for uteoppholdsarealer) og 4,0 m over terreng (for bebyggelse), og viser hvor det er behov for dokumentasjon / tiltak etter § 5.1 d).

§ 8.2 Faresone - Høyspenningsanlegg H370

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for sikkerhet i forhold til høyspentanlegg. Det er byggeforbud i hensynssonen med mindre annet er avtalt med ledningseier. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal godkjennes av ledningseier på forhånd.

Bestemmelser til reguleringsplan 489R
Argentitten, Svartås Syd
i Kongsberg kommune

489R Bestemmelsene er vedtatt i kommunestyret 09.12.2020

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

Planen skal legge til rette for utbygging av lavblokker og konsentrert småhusbebyggelse med særlig vekt på gode utearealer.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 05.11.2019.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan 164R-7 Svartås syd for felt B4 og B7-1 og -2, vedtatt 28.06.07, samt deler av reguleringsplan 164-0 Svartås syd, vedtatt 19.05.98.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5, 12-6 og 12-7:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS2)
- Lekeplass (o_BLK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
- Kjøreveg (o_SKV1, f_SKV2)
- Fortau (o_SF1, o_SF2)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1, o_SVT2, o_SVT3)
- Parkeringsplasser (SPP1, SPP3)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
- Turdrag (o_GTD)
- Naturområde (GN)

Støysone (PBL § 11-8 a)
- Gul sone iht. T-1442

Faresone (PBL § 11-8 b)
- Infrastruktursone – Krav vedrørende infrastruktur H410_1-2

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

a) 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.

b) Veger

Før det gis igangsettingstillatelse for fortau i Diabasgangen skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

c) Vann, overvann og avløp
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.
Ved planlegging av overvannshåndtering vises til Temaplan overvann og dens hovedmål 1-3.

d) Støy
Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse / bruksendring til støyfølsomme bruksformål innenfor hensynssone for støy H220, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i departementets retningslinjer for støy blir tilfredsstilt.

§ 3.2 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

a) Utearealer
Før det gis ferdigattest for nye boenheter skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen og iht. § 4.7. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår, og senest innen 1. juni.

b) Infrastruktur-tiltak
Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i BKS1 og/eller BKS2,
skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
- overvannsanlegg med bl.a. fordrøyningsanlegg (innenfor H410_1) og infiltrasjonsanlegg i henhold til godkjente tekniske planer, samt nødvendig kantstein for overvannshåndtering i Almandinveien og Flusspatveien.
- Felles kjøreveg SKV2 (Argentitten)
- Fortau langs Diabasgangen SF1
- Felles parkeringsplass SPP1
- sikringsgjerde langs jernbanen mot boligene i BKS1
- Småbarnslekeplass innenfor felt BKS1
- Skilting og nødvendig oppgradering av tursti fra Almandinveien til turstinettet ved Bymarka, ref. § 7.2
- Lekeplass BLK iht. § 4.1, dvs. min. del av lekeplassen som har aktivitetsinnretning for større barn (eks. klatrenett eller ballbane)
- I tillegg skal hovedledninger for vann og avløp være opparbeidet og/eller dokumentert at de tilfredsstiller tekniske krav.

Gjennom utbyggingsavtaler som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravene kan kommunen tillate at nye tiltak etableres i området før boligene er ferdig bygd.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Lekeplasser

Boligene innenfor denne reguleringsplanen skal få dekket sine behov for lekeplasser på følgende måte:
- Strøkslekeplass ved Wennersborg skole
- Nærlekeplass innenfor planområdet, angitt som Lekeplass BLK
- Småbarnslekeplasser innenfor områder regulert til boligformål i felt BKS1 og BBB.

Kvalitetskrav er angitt i kommuneplanbestemmelsene.
For lekeplass BLK skal det i tillegg til kravene for nærlekeplass være aktivitetsinnretning for større barn (11-18 år).
Mot fortauet i Diabasgangen skal det etableres terrengvoller på inntil 50 cm for oppdemming av overvann innenfor området, samt for å gi en grønn og definert avskjerming av lekeplassen.

§ 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}=55 dB eller lavere.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i departementets retningslinjer for støy.

§ 4.3 Byggehøyder.

Ved bruk av to 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

Bebyggelse og anlegg skal plasseres langs med terrengkotene, med vekt på å få en god overgang til omkringliggende terreng.

Utenfor byggegrenser tillates det forstøtningsmurer på inntil 2,0 m, for terrassering av uteoppholdsareal og for en god nedtrapping av terrenget. Det tillates også nødvendige terrengmurer mot Almandinveien i SPP1, for terrengtilpasning ved anlegging av parkeringsplassen. Murer over 1 m skal dekkes med vegetasjon.

Murene skal fremgå på utomhusplanen.

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

§ 4.5 Vegetasjon

Innenfor planområdet skal det legges vekt på å opprettholde eksisterende vegetasjon og det skal vises god terrengtilpasning ved anlegg av veier og plassering av bygninger.
Dersom fremmedarter oppdages i anleggsperioden skal tiltak for å hindre spredning iverksettes.

§ 4.6 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.

Bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal estetisk tilpasses hverandre med materialvalg, farger og beplantning, men med variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni. Hvert felt skal ha en felles arkitektonisk utforming.

§ 4.7 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner samt nødvendig gjerder i tilknytning til ev. forstøtningsmurer, i eie e.l. i eiendomsgrensene mellom boligeiendommene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 meter.

Sikkerhetsgjerde mot jernbanen skal oppføres ihht Bane NORs tekniske regelverk med bl.a. minimumshøyde 1,8 meter. Nøyaktig plassering skal avklares med Bane NOR. Se for øvrig bestemmelsenes § 3,2 b). Dette gjelder også nødvendig støyskjerm mot lekeplass i felt BKS1.

Mot lekeplass, gangsti og grønnstruktur 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. skal innenfor planområdet 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.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2)

a) Arealbruk

I områdene BKS1 og BKS2 er det tillatt å oppføre konsentrert småhusbebyggelse (hhv. rekkehus i BKS1 og rekkehus/tomannsboliger i BKS2) med tilhørende anlegg. Det kan etableres inntil 10 boenheter i område BKS1 og 6 boenheter i BKS2.

Innenfor felt BKS1 skal det anlegges småbarnslekeplass for de minste, i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen. Lekeplassen skal være felles for boligene i BKS1 og BKS2.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 35 % BYA inklusive overflateparkering innenfor arealformålet. Bebygd areal for etasje hvor himlingen ligger lavere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen skal ikke regnes med i grad av utnytting.

c) Byggehøyder

Boligene skal utformes med underetasje som tar opp terrengfallet og kan ha gesimshøyde på inntil 6,0 meter og mønehøyde på inntil 9,5 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d) Plassering av bygg

Bebyggelse plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Garasjer, uthus, søppelskur o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4 tredje ledd) kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense /eiendomsgrense og min. 1 m fra kanten av regulert kjøreveg. Ved plassering vinkelrett på vegen skal avstanden være 5 m.

e) Utforming av bebyggelse og anlegg

Felt BKS1:
Rekkehusene skal ha tverrstilte pulttak med takvinkel mellom 15 og 20 grader. Garasje og sportsbod skal integreres i bygningene og plasseres fremtrukket for å danne skjermede inngangssoner. Materialbruk skal hovedsakelig være stående trekledning. Rekkehusene skal utformes slik at de får utgang til private utearealer på begge sider av bygningen.

Felt BKS2:
Rekkehusene/tomannsboligene skal oppføres med pulttak med 9-15 graders vinkel orientert på langs med kotene. Boligene skal utformes slik at de får utgang til private utearealer på begge sider av bygningen. Materialbruk skal hovedsakelig være stående trekledning.

Alle boligene skal ha utendørs sportsboder, plassert i tilknytning til inngangspartiene. Garasje/carport og sportsboder skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

f) Tilgjengelighet
Minst 1/3 av boligene innenfor området skal ha alle hovedfunksjoner på boligenes inngangsplan / tilgang via heis, og være tilgjengelige, slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 17 kap. 12-2.

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

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

h) Uteoppholdsareal
Minst 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA) i forhold til bestemmelsene i kommuneplanen skal være på bakken.

i) Renovasjon
Renovasjon for bebyggelsen i BKS1 og BKS2 skal løses innenfor boligområdet til BKS1. Renovasjon for bebyggelsen i BBB skal løses innenfor SPP2, ev. også ved avkjørsel for boligene som har atkomst fra Almandinveien.

j) Oppfylling
Uteareal i felt BKS2 mot Almandinveien kan fylles opp, hvor maksimal fyllingshøyde er opp til kote +194.

§ 5.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

a) Arealbruk
Boligarealet nord for rekkehusene i Diabasgangen, inngår som del av boligarealet i 164R Svartås Syd og bestemmelsene i 164R gjelder for arealet.

§ 5.3 Lekeplass (BLK)

Lekeplassen skal være offentlig nærlekeplass. Lekeplassen skal utformes iht. kravene i kommuneplanen. Lekeplassen skal ikke opparbeides med kunstgress.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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 offentlige veganlegg for kjørende og gående skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til vegnormalene.

§ 6.1 Kjøreveg (SKV1 og SKV2)

Områdene SKV1 og SKV2 skal benyttes til kjøreveg med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter kjørebane, inklusive skulder mot fortau eller grøft.

Vegene skal legges så skånsomt i terrenget som mulig. Det skal utføres minimalt med vegskjæringer og fyllinger, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser.

SKV1 (Almandinveien) skal være offentlig kjørevei.

SKV2 (Argentitten) skal være felles kjøreveg for beboerne i BKS1 og BKS2. Det tillates avkjørsler til boliger og parkeringsplass langs med vegen.

§ 6.2 Fortau (SF1 og SF2)

Fortauene SF1 og SF2 skal være offentlige veganlegg, med bredder som vist på plankartet. Bredden på arealet omfatter fortau samt skulder mot grøft.

§ 6.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT1, SVT2 og SVT3)

Områdene SVT1-3 skal benyttes til annen veggrunn – teknisk anlegg

b) Arealbruk
Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone / grøft skal tilsås med gras inntil 2 meter fra skulderkant. Fyllinger skal revegeteres / tilsås / tilplantes umiddelbart etter at anleggsarbeidet er avsluttet med vegetasjon tilpasset omgivelsene.

c) Vegskjæringer
Vegskjæringer mot byggeområder, friområder og fellesareal, skal sikres med gjerde.

d) Eierform
Eierformen skal være offentlig.

§ 6.4 Parkeringsplasser (SPP1 og SPP3)

Parkeringsplassene skal gis en trygg utforming og SPP1 skal avgrenses med kantstein og omrammes med vegetasjon

SPP1 skal være felles parkeringsareal for boligene i BKS1 og BKS2. SPP1 skal ha min. 8 fellesplasser for boligene i BKS1 og BKS2, samt 2 plasser til de 2 nærmeste boligene i BKS2.

SPP3 skal være felles parkeringsareal for boligene i Diabasgangen og avgrenses med kantstein.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Naturområde (GN1 og GN2)

Disse områdene skal være naturområder uten tilrettelegging. Eksisterende vegetasjon skal beholdes så lenge den ikke medfører fare for omkringliggende områder. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak i området. Områdene GN1 og GN2 skal være privat.

§ 7.2 Turdrag (GTD)

Turdragene skal kunne brukes til rekreasjon og være tilgjengelige for allmennheten. Det skal legges til rette for tursti med forbindelse fra Almandinveien til turløypene i Bymarka. Det er ikke tillatt med parkering, lagring o.l. i turdragene.

Vegetasjonen i områdene skal bevares og kan eventuelt tynnes eller suppleres på en måte som styrker områdets rekreasjonskvalitet. Trær som kan medføre fare for omkringliggende områder kan fjernes. Området skal skjøttes slik at det over tid vil ha et skogbilde med stor variasjon i høyde, alder og treslag.

Område GTD skal være offentlig.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Støysone - Gul sone H220

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 1,5 m over terreng, og viser hvor det for denne høyden er behov for dokumentasjon / tiltak etter § 4.2.

§ 8.2 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur H410

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for å sikre arealer til lokal håndtering av overvann, som fordrøyningsbasseng og infiltrasjon.

§ 9 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

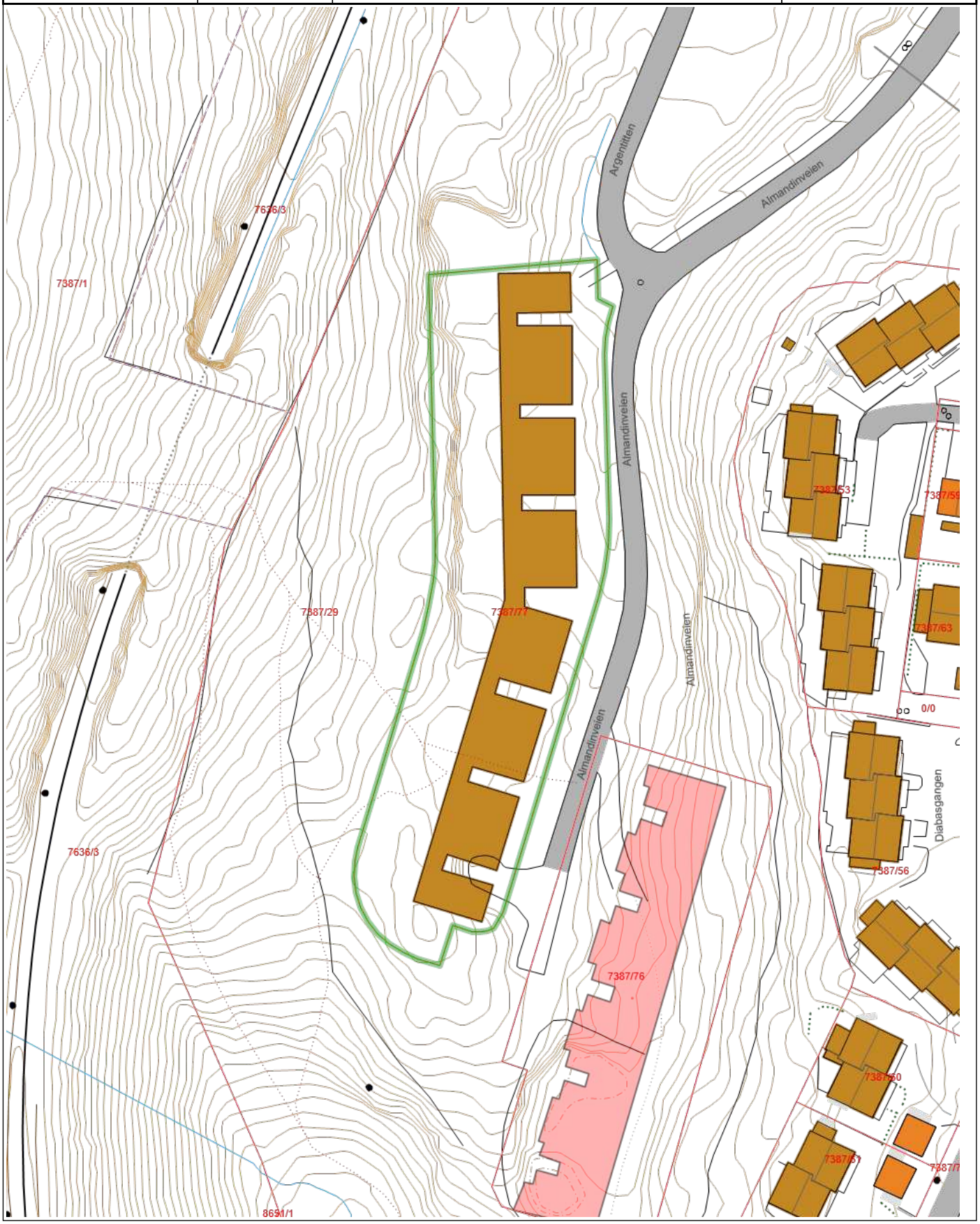
Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser. Der det er motstrid mellom disse bestemmelsene, skal reguleringsplanens bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet.

Kongsberg kommune

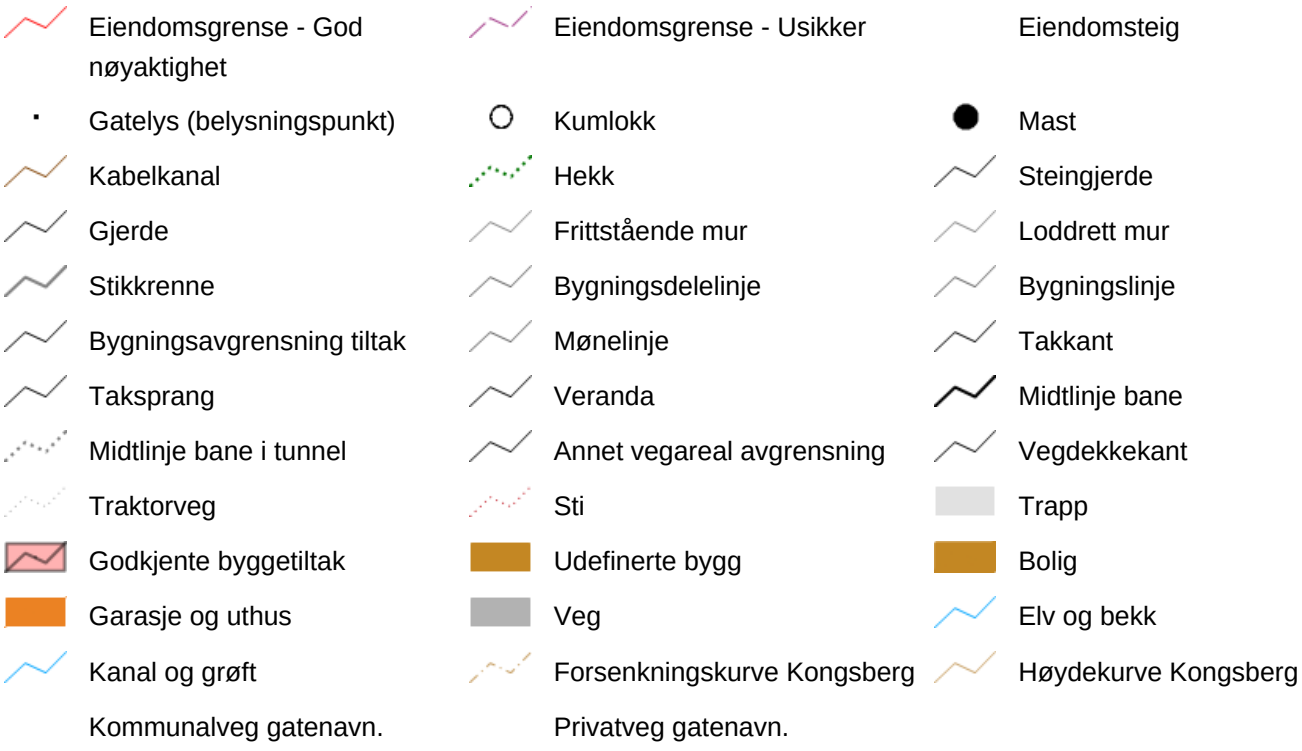
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 7387	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Almandinveien 10 3615 KONGSBERG, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

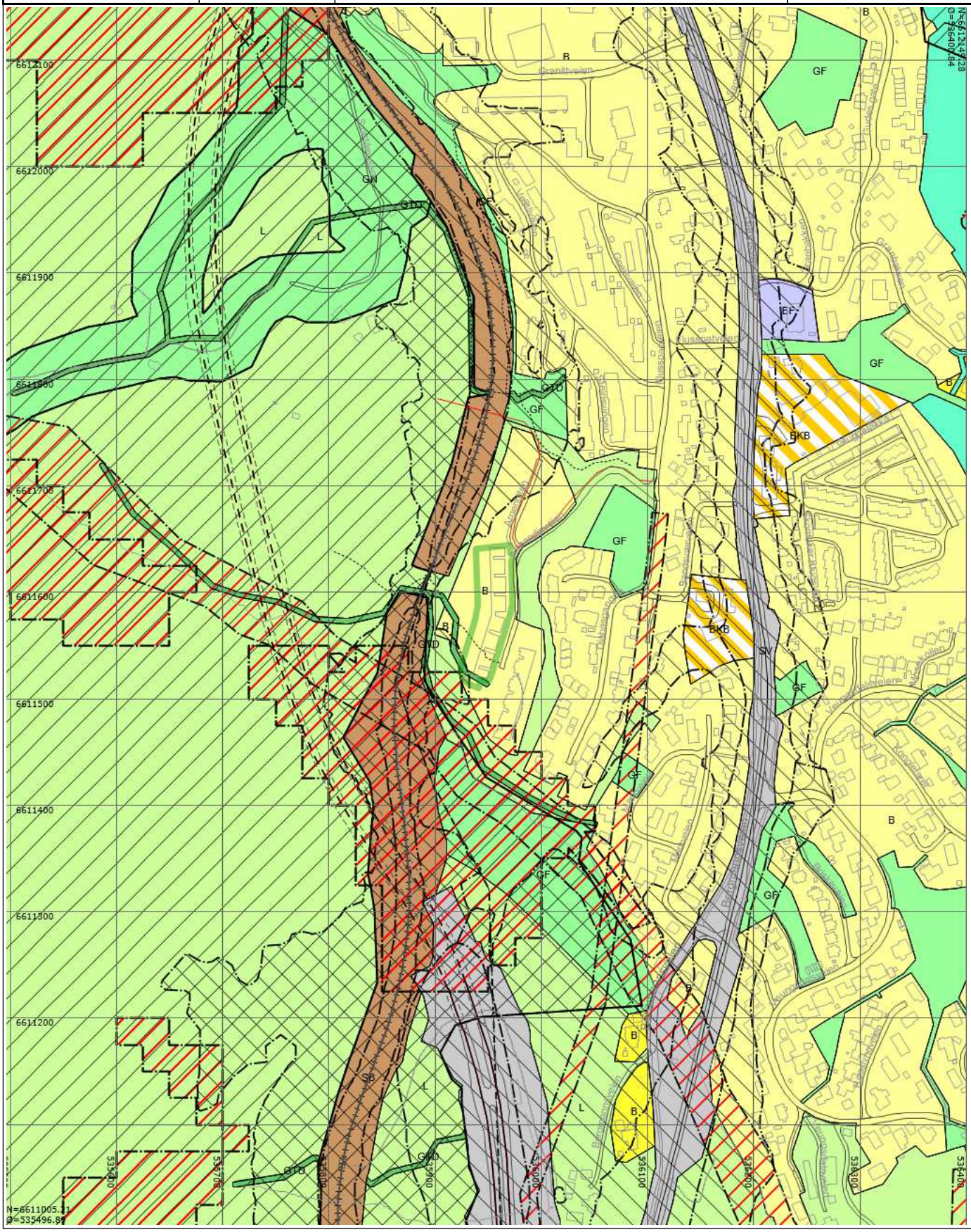


Kongsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 7387	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Almandinveien 10 3615 KONGSBERG, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Traktorveg
- Bru
- KpBestemmelseGrense
- Jernbane
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Veg
- Innsjø
- KpBestemmelseOmråde
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Tunell
- KULTURMINNELINJE
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Hensyn friluftsliv
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veg - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Turdrag - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

- Europaveg gatenavn_
- Fylkesveg gatenavn_
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_



Tegningsnr
A20-02

Revisjon nr

Type tegning
Plan 1. etasje

Målestokk

Prosjekteringsgruppen

ARK: Arkitekt Lorentz Kolland

RIB: RIB: Firma

RIE: RIE: Firma

RIV: RIV: Firma

Tittel
Søknad tillatelse til tiltak fase 1 (BKS1-1 og BKS1-2)

Søknad om tillatelse i ett trinn
Dato: 20.12.2022

Tiltakshaver
Kongsberg Terrasse AS
Kjølnesveien Alle 6A
0287 Oslo

Prosjekt
Kongsberg Terrasse
Akersmålvegen
3615 Kongsberg

Felt BKS1-1 og BKS1-2

Gnr/Bnr/Festenr
738/109

Prosjektnr
2020210

Tegningsnr
A20-02

Type tegning
Plan 1. etasje

Godkjent

Kontroll prosjekt
Rev. | Kontroll
LK

Tittel
Dato
10.07.2022
Målestokk
1:200
Kontroll tidligere

Sign. | Kontroll

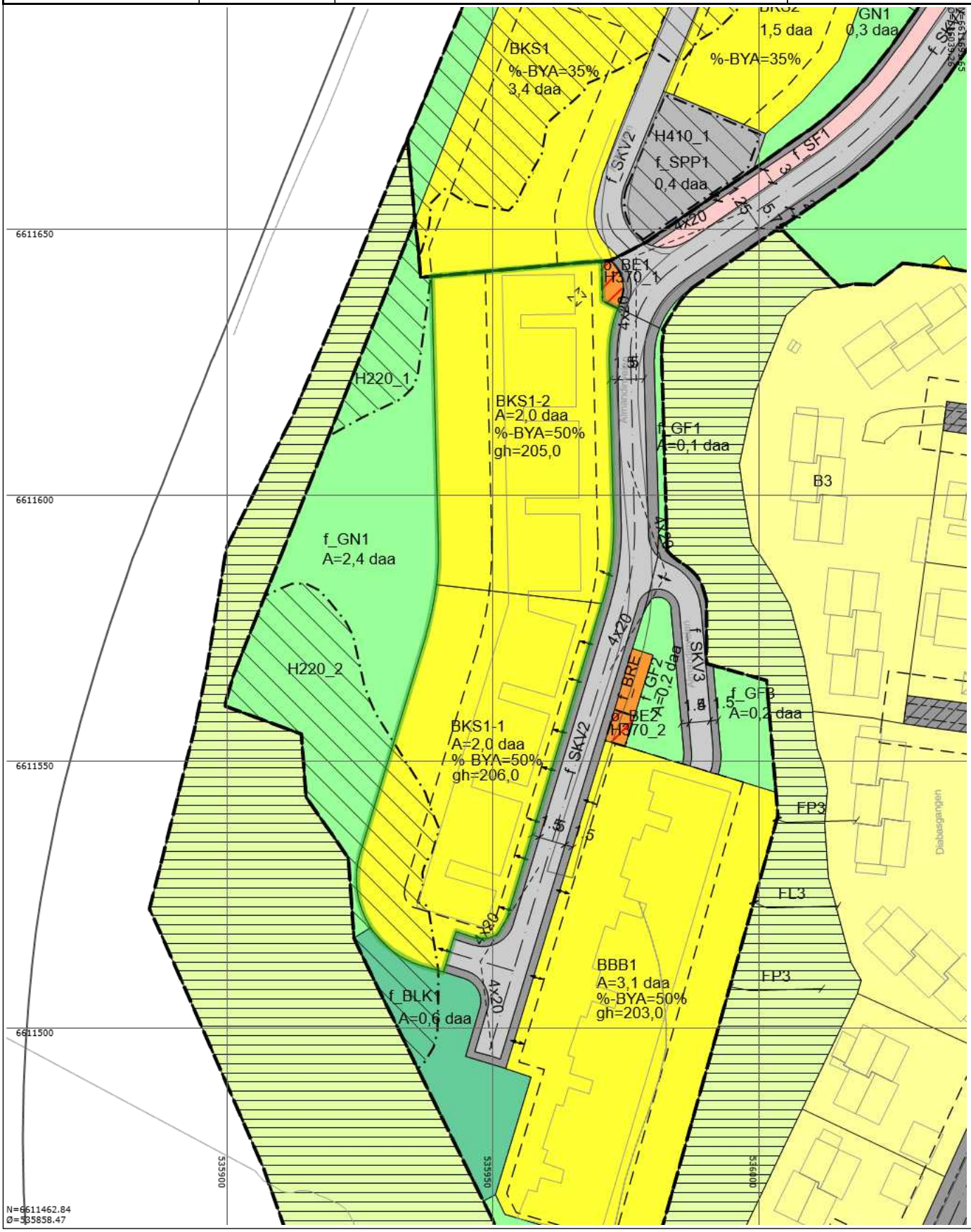
Prosjektnr. for oppdragsansvarlig

Kongsberg kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 7387	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Almandinveien 10 3615 KONGSBERG, m.fl.			
Annen info:	Argentitten, Svartås			

Målestokk 1:1000

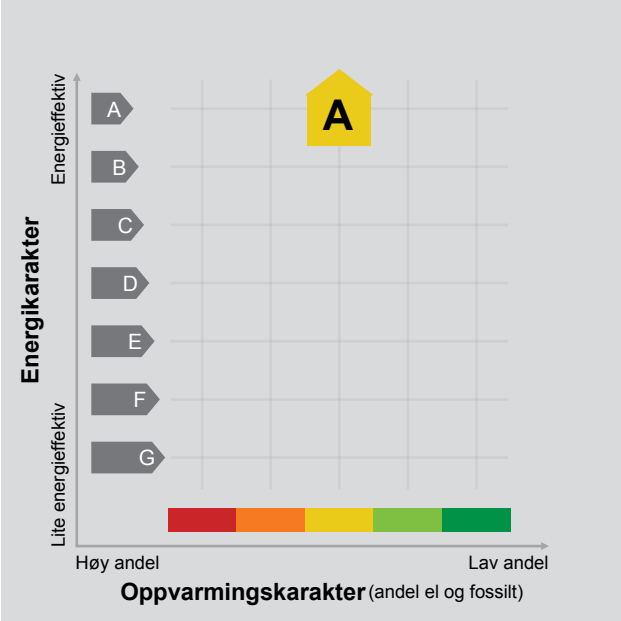


Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Jernbane
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Traktorveg
- Veg
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpStøyGrense
- RpInfrastrukturGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Måle- og avstandslinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Friluftsområde
- Felles avkjørsel
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Krav vedrørende infrastruktur
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

ENERGIATTEST

Adresse	Almandinveien 10
Postnummer	3615
Sted	KONGSBERG
Kommunenavn	Kongsberg
Gårdsnummer	7387
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301236233
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	bac6726c-a4c6-4bba-a0ff-b3a59c2c67ec
Dato	12.02.2024
Innmeldt av	EM Teknikk - Energi AS v/ BJØRN ANDRE HAFSÅS



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

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Almandinveien 10
Postnummer: 3615
Sted: KONGSBERG
Kommune: Kongsberg
Bolignummer: H0202
Dato: 12.02.2024 18:48:43
Energimerkenummer: bac6726c-a4c6-4bba-a0ff-b3a59c2c67ec

Kommunenummer: 3303
Gårdsnummer: 7387
Bruksnummer: 77
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301236233

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytttervegger	54 m²
Areal tak	74 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	74 m²
Totalt BRA	74 m²
Oppvarmet luftvolum	185 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,86 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	6,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,82 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	05.07.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,59 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,13 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	179 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	70 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,31
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,69
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,56
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.2.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	EM Teknikk - Energi AS
Navn person	Bjørn André Hafsås

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	36,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,2 kWh/år
Pumper	2,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	111,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 984 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	80,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 094 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	80,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 984 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 984 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 984 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	54,9 %

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:
Almandinveien 10, 3615 Kongsberg
Gnr. 7387, Bnr. 77, andelsnr. 8 i KONGSBERG TERRASSE 1 BORETTSLAG, Kongsberg kommune.

Oppdragsnummer:
83251177

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen
Saksbehandler: Magnus Fevang Landgraff
Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 452 66 210
E-post: magnus.fevang.landgraff@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.
